



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Wohnen am Wartberg“

TEXTTEIL

Vorentwurf vom 10.11.2025

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV90)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05.03.2010 (BGl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025

Anlagen zum Bebauungsplan

- **Begründung 17.10.2025**
- **Spezielle artenschutzrechtlicher Prüfung vom 24.10.2025, Planbar Güthler GmbH**

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Planverfasser

ORplan

Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB
Rotenbergstraße 20
70190 Stuttgart · Tel 0711/925 75-0 · Fax -30

im Auftrag der Baugruppe Stauch

Stauch Projektbau GmbH
Im Bild 13, 74635 Kupferzell

gemeinsam mit der Stadt Künzelsau

Stuttgarter Straße 7
74653 Künzelsau

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

A1.1 WA (Allgemeine Wohngebiete)

§ 4 BauNVO

WA₁ + WA₂

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁₊₂) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

Alle folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

A 2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Festgesetzt werden die GRZ und die Anzahl der Vollgeschosse.

A 2.1 GRZ (Grundflächenzahl)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan

A 2.2 Vollgeschosse (Z)

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan

Die EFH wird gemäß Planeinschrieb als Erdgeschossfertigfußbodenhöhe in Meter über Normal Null (m üNN) festgesetzt. Die EFH darf um bis zu 0,50 m abweichen.

Weitere Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind in den örtlichen Bauvorschriften formuliert.

A 3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

o offen

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Die überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO definiert.

A 5 Verkehrsflächen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO

A 5.1 Tiefgaragen (TG)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO

Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

A 5.2 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Plan

Öffentliche Verkehrsfläche:

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Öffentliche Geh- und Fußwege:

Ein Befahren der Geh- und Fußwege ist nicht zulässig.

Private Verkehrsfläche (Wohnwege):

Die private Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Sie ist für Anlieger, Besucher, Passanten sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge offen und durchquerbar zu halten.

Bereich mit Ein- und Ausfahrt bzw. Zu- und Ausfahrt:

Für die Gebiete WA₁ und WA₂ sind nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen Zu- und Ausfahrten für Tiefgaragen zulässig.

A 5.3 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO

Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Fahrradschuppen und Müllaufstellflächen/-einhausungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, dürfen aber je Anlage eine maximale befestigte Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten.

Auch sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO Abs. 2 und Abs. 3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern im Hinblick auf städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

A 6 Versorgung

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB

A 6.1 Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

→ Eine Abstimmung zu Versorgungsflächen mit den Versorgungsträgern muss noch erfolgen. Evtl. werden im Entwurf hierfür Flächen festgesetzt.

A 6.2 Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

A 7 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu erhalten bzw. herzustellen und vollständig zu begrünen (mit Bäumen, Sträuchern oder Gräsern/Blühpflanzen).

→ Weitere Festsetzungen, auch zu den öffentlichen Grünflächen folgen im Zuge des Umweltberichts.

A 8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

A 8.1 Fläche für vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für die Zauneidechse

Um die ökologische Funktion für die Zauneidechse während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Anlage neuer Habitatstrukturen auf einer Maßnahmenfläche von ca. 1.800 m². Die erforderlichen Aufwertungsmaßnahmen umfassen die Anlage von Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätzen durch acht Totholzhaufen (Grundfläche jeweils ca. 4 m² mit einer Höhe von ca. 1 m), davon vier mit Tiefbauarbeiten. In diesen vier Totholzhaufen müssen frostsichere Winterquartiere bestehen und grabbare Sandstandorte (Erd-/Sandlinsen) als Eiablageplatz angelegt werden. Randlich der

Totholzhaufen mit Tiefbauarbeiten sind zudem mittels Einbringung von Schottersubstrat ausreichend lückige Kraut- und Staudensäume zu entwickeln und durch extensive Pflege offen zu halten. Auf den Restflächen hat ebenfalls eine extensive Pflege durch streifenweise Mahd zu erfolgen.

- Die Maßnahmenausführung ist durch einen entsprechend qualifizierten Fachplaner festzulegen und die Umsetzung unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.
- Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen muss zudem in für die Zauneidechse erreichbarer Entfernung (maximal etwa zwischen 250 und 300 m) vom Eingriffsort zur Verfügung stehen. Andernfalls hat, bei vorheriger Ausnahmegenehmigungerteilung nach BNatSchG, ein Abfang der Tiere mit einer Umsiedlung in ein entsprechendes Ersatzhabitat (im Sinne einer FCS-Maßnahme) zu erfolgen.
- Ersatzlebensräume sind dauerhaft zu erhalten und extensiv sowie reptilienschonend zu pflegen.

→ Weitere Festsetzungen folgen evtl. im Zuge des Umweltberichts.

A 8.2 Gestaltung der Wege- und Platzflächen

Die Wege, Platzflächen und Wendemöglichkeiten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Garagenzufahrten sind davon ausgenommen.

→ weitere Festsetzungen werden evtl. bis zur Auslegung des Entwurfs entsprechend des Umweltberichts und des Grünordnungsplans ergänzt.

A 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

→ Eine Abstimmung zu Versorgungsflächen mit den Versorgungsträgern muss noch erfolgen. Evtl. werden im Entwurf hierfür Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

A 10 Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

A 10.1 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu begrünen soweit diese nicht durch zulässige und notwendige Dachaufbauten oder technische Anlagen beansprucht werden.

A 10.2 Erhalt von Einzelbäumen (Pflanzbindung)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Es handelt sich hierbei um

Habitatbäume. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen. Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Sollten Habitatbäume entgegen der aktuellen Planung doch gefällt werden müssen oder durch eine Schädigung der Wurzeln absterben, sind diese zur langfristigen Sicherung des Angebots potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von Nahrungshabitaten für Höhlenbrüter durch Nachpflanzungen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Sofern eine Entfernung nachweislich genutzter Habitatbäume nicht vermeidbar ist, sind als Ersatz für jedes entfallende, nachweislich genutzte Fledermausquartier insgesamt zehn künstliche Fledermausquartiere (verschiedene Modelle) im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu installieren.

A 10.3 Anpflanzung von Einzelbäumen (Pflanzgebot)

→ Weitere Festsetzungen folgen im Zuge des Umweltberichts.

A 10.4 Pflanzbindung Gehölzstreifen

pb Erhalt des bestehenden Gehölzstreifen am östlichen Grundstücksrand.

→ weitere Festsetzungen werden bis zur Auslegung des Entwurfs entsprechend des Umweltberichts und des Grünordnungsplans ergänzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B 1 Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

B 1.1 Gebäudehöhe

Für das WA₁ gilt, dass über das dritte Vollgeschoss über EFH hinaus kein weiteres Nichtvollgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO zulässig ist.

Für das WA₁ und WA₂ gilt zudem, dass das Erdgeschoss in jedem Fall als Vollgeschoss gerechnet wird, auch falls dieses gemäß § 2 Abs. 6 LBO nicht mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen sollte.

B 1.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Als Dachform sind Flachdächer entsprechend der Dachneigung im Planeinschrieb zugelassen.

Auf allen Gebäuden mit flach geneigten Dächern (bis 15°) ist eine Dachbegrünung anzulegen, soweit diese nicht durch zulässige und notwendige Dachaufbauten oder technische Anlagen beansprucht werden.

B 1.3 Fassadengestaltung

Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben für Fassadenwände und stark glänzende, glasierte oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

B 2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind auf dem gesamten Grundstück nicht zulässig.

B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen des Grundstücks, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Flächen, die großflächig mit Steinen bedeckt und gestaltet sind und die nicht oder nur in untergeordneter Art begrünt und mit Pflanzen angelegt sind (sog. Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wege und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

B 4 Abstellflächen für Müllbehälter

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Müllbehälterstandorte sind in die Gebäude oder in die Freiflächengestaltung als eingehauste Anlage zu integrieren.

B 5 Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur maximal eine Außenantennenanlagen (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolantenne) zulässig. Parabolantennen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig.

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

Im gesamten Planbereich besteht eine Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Bodenschutz / Baugrund / Geologie

Der bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Auf die Vorgaben der Landes- und Bundesgesetzte wird verwiesen.

Vermeidung von Vogelschlag

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen und der offenen Feldflur unzulässig.

Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse (Verwendung von staubdichten Leuchten, die in einem dicht geschlossenen Kasten betrieben werden) und insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen mit warmweißer Lichtfarbe (2700-3000 Kelvin)) zulässig. Die Verwendung hoch angesetzter, nach oben oder seitwärts abstrahlender Lichtquellen ist nicht zulässig (Beschränkung des Lichtkegels auf die zu beleuchtenden Flächen). Die flächige Bestrahlung weißer Wände und leuchtende Info- oder Werbeanlagen auf oder an den Gebäuden in Richtung Außenbereich sind nicht zulässig. Zudem ist die Beleuchtungsintensität in späteren Nachtstunden (insbesondere in den Monaten März bis November) zu reduzieren und auf das aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendige Maß zu reduzieren.

→ weitere Hinweise werden im Zusammenhang mit dem Projekt „Sternenstadt“ evtl. bis zur Auslegung des Entwurfs ergänzt.

→ weitere Hinweise werden evtl. bis zur Auslegung des Entwurfs ergänzt.