

**Stadt Künzelsau
Ortsteil Ohrenbach**

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„BINSENWEG 2“

vom 14.11.2024

Bebauungsplan gem. § 13b i.V.m. § 215a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang



1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990** (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz, Planbar Gütler, Ludwigsburg, 12.11.2024
- Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Planbar Gütler GmbH, Ludwigsburg, 28.09.2023
- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm und DIN 18005, rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall, 05.11.2024
- Prognose der Geruchsemissionen und Immissionen, ProVis – Gesellschaft für Umweltmanagement und Unternehmensethik GmbH, Leinfelden Echterdingen, 06.11.2024
- Berechnung des Regenwasservolumens und Überprüfung der Regenwasserableitung in den Ohrenbach, Dipl.-Ing. Thomas Schwarz, Künzelsau, 19.04.2024

5 Geltungsbereich

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablonen sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Diese sind entsprechend den Einschrieben als Höchstwerte festgesetzt.

Bei Satteldächern sind 2 Vollgeschosse, bei Flachdächern 1 Vollgeschoss zulässig.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich bei Sattel- und Pultdächern nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)**, bei Flachdächern nach der **maximalen Gebäudehöhe (GHmax.)** jeweils in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschriften.

Die Bezugshöhe (**BZH**) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die maximale **Gebäudehöhe (GHmax)** bemisst sich bei Flachdächern zwischen der Oberkante Attika und der Bezugshöhe (BZH) entsprechend den Planeinschriften.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei Satteldächern der Dachneigung anzupassen und dürfen nicht zu einer Erhöhung des Firstes führen. Bei Flachdächern dürfen diese die tatsächliche maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um max. 1,0 m überragen. Sie sind um die Höhe der Überschreitung der Attika von der Außenwand zurückzusetzen.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A4.2 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan. Die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Abweichungen von max. +/- 10° sind zulässig.

Untergeordnete Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und freistehende Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes auf max. zwei WE je Wohngebäude festgesetzt.

A7 Fläche, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der im zeichnerischen Teil eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist nicht zulässig. Erdniveauperänderungen sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig (siehe Planeintrag).

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A8.2 Privater Wirtschaftsweg

Auf der im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche ist ein Weg zur Erschließung und Bewirtschaftung angrenzender Streuobstwiesen zulässig.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Im Plangebiet ist ein in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Pro Baugrundstück ist eine Regenwasser-Rückhalteanlage herzustellen. Die Anlage muss ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von $3 \text{ m}^3/200\text{m}^2$ befestigter Fläche (Dach-, Terrassen-, Zufahrtsfläche) aufweisen. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf $1,0 \text{ l/s}$ pro 200m^2 bei einem 5-jährlichen Regenereignis ($n=5$; $T=30 \text{ min}$) nicht überschreiten. Sollte die Retention in Form eines begrünten Einstaudaches erfolgen, wird auf den Drosselnachweis verzichtet.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A9.2 Oberflächenbelag

Der Oberflächenbelag privater Pkw-Stellplätze sowie des privaten Wirtschaftsweges sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen o.ä. herzustellen.

Auf das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten wird verwiesen (siehe hierzu auch Kapitel C4).

A9.3 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Außenbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten sind bei Außenleuchten nur insektenschonende Leuchtmittel zulässig (Verwendung von z.B. LEDs). Des Weiteren sind in den Flächen mit Pflanzzwang Beleuchtungsanlagen sowie die Beleuchtung der Flächen unzulässig. Leuchten innerhalb des Plangebietes sind nach unten zum Boden auszurichten (keine Himmelsstrahler).

Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1700 bis 2700, max. 3000 Kelvin.

Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (z.B. Boden-Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

Hinweis: In Ergänzung zur getroffenen Festsetzung ist die Lichtrichtlinie der Stadt Künzelsau zu beachten. Die Ausführungen für „Reines Wohngebiet“ gelten für alle Wohngebiete gleichermaßen. Auf die bei der Verwaltung einsehbare Lichtrichtlinie der Stadt Künzelsau für Wohngebiete wird verwiesen.

A9.4 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Schutz vor 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.

A10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „LR“ eingetragenen Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Künzelsau zu belasten.

A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A11.1 Pflanzverpflichtung

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen bzw. bestehende Bepflanzungen zu erhalten.

Pflanzverpflichtung 1 – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12-14 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzverpflichtung 2 (Hauptgebäude / Garagen / Carports) – Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen, sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

Hinweis: Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen (Kapitel C5).

Pflanzverpflichtung 3 – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je Bauplatz sind 2 mittel-bis hochstämmige Laubbäume / Obstgehölze zu pflanzen bzw. dauernd zu erhalten. Die Verpflichtung aus pv1 wird angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12- 14 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Pflanzverpflichtung 4 – Eingrünung Ost

Die mit pv 4 gekennzeichneten Flächen sind mindestens zu 50 % mit Sträuchern und Heistern entsprechend der Pflanzliste fachgerecht zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind als freiwachsende Hecke zu entwickeln.

Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen sind durch Einsaat mit standortgerechtem, artenreichem, autochthonem Saatgut als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln. Alternativ können naturnahe und artenreiche Staudenpflanzung entwickelt werden. Es sind standortgerechte heimische Staudenarten zu wählen.

Pflanzverpflichtung pv5 – Mulde

Die mit pz5 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Innerhalb der Flächen sind naturnah gestaltete Mulden (30 cm tief) und zusätzlich entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Wallmodellierung (30 cm hoch) zur Aufnahme und oberflächigen Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser im Starkregenfall anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grabenböschungen sind mit einer standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen und maximal 2 bis 3 mal pro Jahr zu mähen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Bei Wohngebäuden sind Satteldächer mit DN von 32° bis 45 ° und Flachdächer mit DN 0° bis 5° zulässig.

B1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten bei geneigten Dächern sind zulässig, müssen jedoch mindestens 1,50m vom Ortgang Abstand halten und dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Einschnitt zum Hauptdach muss senkrecht gemessen mind. 0,50m unter dem Hauptfirst liegen.

B1.3 Dachgestaltung

Zulässig sind rote und rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer.

Doppelhäuser sind in Ihrer Dachneigung sowie Art und Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

Reflektierende metallische Dachflächen sind für die Dachdeckung nicht zulässig. Unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als lebende Einfriedungen in Form von standortgerechten heimischen insektenfreundlichen Sträuchern und Laubgehölzen (siehe Pflanzenliste Heckengehölze) zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 0,25 m von der Grundstücksgrenze in das Grundstück dauerhaft freizuhalten. Drahtzäune bis max. 1,2 m Höhe sind zulässig, sofern diese in die entsprechende Begrünung (s.o.) integriert und mind. 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzt sind. Der Bodenabstand hat mind. 15 cm und die Maschenweite mind. 10 cm zu betragen. Die Hecken- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Einfriedungen in Form von Sichtschutzwänden sind nur im Bereich der Terrassen im Anschluss an das Gebäude mit einer maximalen Höhe von 1,8 m und einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig.

Sonstige sichtundurchlässige Einfriedungen (z.B. in Form von Mauern) sind unzulässig.

B2.2 Geländeabfangungen

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,0 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Stützmauern sind aus Naturstein, Sandstein oder Beton zu erstellen, entweder in Gabionen oder als Blocksteinsatz. Pflanzringe sind nicht erlaubt.

B2.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,00 m Grundstückstiefe zulässig.

B3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Für Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz herzustellen. Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

C HINWEISE

C1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt. Im Umfeld von Ohrenbach ist in der geologischen Karte (GK25, Blatt 6724 Künzelsau) eine Vielzahl an Verkarstungsstrukturen (Dolinen) verzeichnet.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA.A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C2 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C3 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Da das Gebiet einen zerklüfteten Untergrund besitzt, ist bei einer Verwendung von Bodenmaterial > Z 0 der Fachdienst 50.2 Bodenschutz zu beteiligen.

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden. Sie sind deshalb ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebacht werden, sondern sind auf eine Abfallentsorgungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behälter aufzustellen.

Beim Ausheben von Baugruben sind

- Ober- und Unterböden getrennt auszubauen
- Ober- und Unterböden abseits vom Baubetrieb zu lagern.

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Die weitergehenden Maßgaben der DIN 19731 für Trennung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau der verschiedenen Bodenhorizonte sind zu beachten.

Ein Befahren ist möglichst zu vermeiden. Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Beim Aufbringen des Bodens sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Grünflächen sind während der Bauarbeiten und Erschließung so wenig wie möglich als Lager- und Arbeitsflächen zu benutzen, um einen günstigen Bodenstand zu erhalten. Sollten diese Flächen durch Erdarbeiten verdichtet werden, sind sie nach Beendigung der Baumaßnahmen zu lockern.

Um Erdarbeiten bodenschonend auszuführen, sollten diese bei steifem, noch besser bei halbfestem Bodenzustand (= Konsistenz) erfolgen. Dieser Bodenzustand ist bei trockener Witterung und trockenem Boden gegeben. Die Zustandsform kann mit Hilfe der DIN 4020 und der DIN 18915 bestimmt werden.

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein **Abfallverwertungskonzept** gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein **Bodenschutzkonzept** vorzulegen.

Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

C4 Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner waseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

C5 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

C6 Wasserwirtschaft

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Ring-/Sohldräagen ist nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporärem Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).

C7 Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen mindestens zeitweise (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich hinzunehmen sind.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	18.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	27.10.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	28.10.2022 -28.11.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	24.10.2022 - 28.11.2022
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemein- derat	17.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	08.10.2024
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	09.10.2024 - 11.11.2024
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	09.10.2024 - 11.11.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	03.12.2024
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	03.12.2024

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Künzelsau, den 05. DEZ. 2024


Bürgermeister



Inkrafttreten des Bebauungsplans
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

13. DEZ. 2024

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

13. DEZ. 2024

E ANHANG

Pflanzliste

Die Artauswahl der Gehölze ist an den Standorteigenschaften auszurichten. Bei der Artauswahl ist zudem die Ausbreitung von Schadinsekten und Krankheiten zu berücksichtigen, die die Vitalität der Gehölze massiv einschränkt (z.B. Eschen-triebsterben).

Bei Ausschreibungen von Gehölzlieferungen für gebietsheimische Arten sollte folgende Herkunft gewählt werden: Herkunftsregion 5.1 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken (LUBW 2021). Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Hecken- und Laubbaumpflanzungen

Bäume 1. Ordnung:	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
Bäume 2. Ordnung:	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
Sträucher:	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>
Wildobst in Hecken:	
<i>Amelanchier ovales</i>	<i>Gewöhnliche Felsenbirne</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Holz-Apfel</i>
<i>Pyrus pyraister</i>	<i>Wild-Birne</i>
<i>Prunus domestica</i>	<i>Zwetschge</i>
Obst-, Walnuss- oder Wildobstbäume	
<i>Äpfel</i>	- <i>Berlepsch</i>
	- <i>Bittenfelder</i>
	- <i>Boskoop</i>
	- <i>Brettacher</i>
	- <i>Gewürzluiken</i>
	- <i>Hauxapfel</i>
	- <i>Jacob-Fischer</i>
	- <i>James Grieve</i>
	- <i>Öhringer Blutstreifling</i>
	- <i>Rheinischer Bohnapfel</i>
	- <i>Rheinischer Winterrambur (=Theuringer)</i>
	- <i>Rote Sternrenette</i>
	- <i>Schweizer Glockenapfel</i>
	- <i>Sonnenwirtsapfel</i>
	- <i>Zabergäurenente</i>
<i>Mostbirnen</i>	- <i>Bayerische Weinbirne</i>
	- <i>Geddelsbacher Mostbirne</i>
	- <i>Kacherbirne</i>
	- <i>Kirchensaller Mostbirne</i>
	- <i>Palmischbirne</i>
<i>Tafelbirnen</i>	- <i>Alexander Lucas</i>
	- <i>Conference</i>
	- <i>Stuttgarter Geißhirtle</i>
<i>Kirschen</i>	- <i>Büttners rote Knorpel</i>
	- <i>Große schwarze Knorpelkirsche</i>
	- <i>Hedelfinger Riesenkirsche</i>
<i>Zwetschge / Mirabelle</i>	- <i>Bühler Frühzwetschge</i>

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Binsenweg 2“

	- Hauszwetschge
	- Mirabelle v. Nancy
Wildobst	- Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)
	- Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)
	- Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
	- Holz-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>)
	- Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)
	- Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Walnuss	- Sämling
	- Weinsberg 1

Pflanzqualitäten und -abstände: Laubbaum-Hochstämme mit Stammumfang mind. 12-14 cm, Gehölze in Hecken als 2mal verpflanzte Sträucher oder Heister, Pflanzabstand 1,5 – 2,0 m.