

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Wohnen am Wartberg“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 10.11.2025

INHALTSVERZEICHNIS

0. Rechtsgrundlagen und Verfahren	Seite 03
1. Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplans	Seite 04
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	Seite 04
1.2 Ziele und Zweck der Planung	Seite 04
2. Beschreibung des Plangebiets	Seite 04
2.1 Lage und Größe	Seite 04
2.2 Vorhandene Nutzungen des Plangebiets und angrenzender Bereiche	Seite 06
2.3 Erschließung	Seite 06
3. Übergeordnete Planungen	Seite 06
3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan	Seite 06
3.2 Flächennutzungsplanung	Seite 06
3.3 Bebauungsplanung	Seite 07
3.4 Rahmenplan	Seite 07
4. Planinhalt	Seite 08
4.1 Städtebauliches Konzept	Seite 08
4.2 Nutzungskonzept	Seite 09
4.3 Verkehrskonzept und Erschließung	Seite 09
4.4 Landschaftsplanerisches / Freiraumplanerisches Konzept	Seite 10
5. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 11
5.1 Textliche Festsetzungen	Seite 11
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 11
5.1.3 Bauweise	Seite 12
5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 12
5.1.5 Verkehrsflächen und Nebenanlagen	Seite 12
5.1.6 Versorgung	Seite 13
5.1.7 Grünflächen	Seite 13
5.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 14
5.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	Seite 14
5.1.10 Grünordnerische Festsetzungen – Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Seite 14
5.2 Örtliche Bauvorschriften	Seite 15
5.2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen	Seite 15

5.2.2	Werbeanlagen	Seite 16
5.2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	Seite 16
5.2.4	Abstellflächen für Müllbehälter	Seite 16
5.2.5	Außenantennen	Seite 16

6. Flächenbilanz	Seite 17
-------------------------	----------

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 (PlanzV)

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)

- **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

Verfahren

Der Bebauungsplan "Wohnen am Wartberg" ist ein qualifizierter Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs.1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie eine Verkehrsfläche festsetzt.

Verfahrensdaten:

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch vom 09.11.2022
den Gemeinderat der Stadt Künzelsau (Verfahren nach § 13b)

Gemeinderatsbeschluss zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vom 14.05.2024

Erneuter Aufstellungsbeschluss, Kenntnisnahme Vorentwurf und Beschluss
frühzeitige Beteiligungen durch den Gemeinderat der Stadt Künzelsau vom xx.xx.20XX
durch den Gemeinderat der Stadt Künzelsau

→ weitere Daten werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLEANS

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet „Wohnen am Wartberg“ ist aufgrund seiner Lage immer wieder als Potentialfläche einer möglichen innenstadtnahen Stadterweiterung Künzelsaus betrachtet und diskutiert worden. Gerade vor dem Hintergrund des gestiegenen Wohnraumbedarfs auch in der Kernstadt ist die Fläche nun erneut in den Fokus geraten.

Bereits im Jahr 2012 erfolgte eine Untersuchung durch das Planungsbüro Baldauf, die die Fläche aus städtebaulicher Sicht als sinnvolle Arrondierung des südlichen Stadtrandes definierte. Diese Beurteilung war allerdings verbunden mit dem Hinweis, dass eine vernünftige Erschließung für das Plangebiet gegeben sein muss. Die Erschließung ist nun möglich geworden durch die Option auf den Erwerb einer Zufahrt auf Teilen der Flurstücke 1229/1 sowie 1229/2.

Verschiedene städtebauliche Varianten haben gezeigt, dass eine maßvolle Bebauung mit Wohngebäuden möglich ist. Diese könnten in Form von Mehrfamilienhäusern der hängigen Topografie folgen.

Da die Fläche aktuell im Außenbereich der Stadt zu liegen kommt, ist zur Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Wohnen am Wartberg“ notwendig.

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, innenstadtnahen Wohnraum zu schaffen. Zentral wird im Quartier das Wohnen im Grünen mit Talblick sein. Auch die innenstadtnahe Lage steigert die Qualität des Quartiers und die Attraktivität der Stadt Künzelsau als Wohnort.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit des neuen Quartiers sind Erschließungsmaßnahmen notwendig. Die Herstellung und der spätere Übergang der neuen Erschließungsstraße auf den Flurstücken 1229/1 und 1229/2 ins Eigentum und die Trägerschaft der Stadt Künzelsau wurden mit Gemeinderatsbeschluss vom 14.05.2024 beschlossen. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags ist hierzu notwendig.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und Größe

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. **0,84** ha.

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Künzelsau an einem nach Nordwesten geneigten Hanggrundstück und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von der „Wartbergsteige“ (Flurstück 1231), hier befinden sich an den Weg angrenzende Biotopflächen (Steinriegel IV), sowie von den Grundstücken

1229/2 das mit einem Wohngebäude bebaut ist und 1229/1, auf dem sich die Neuapostolische Kirche befindet;

- im Norden grenzt das Flurstück 93/4 an, auf dem sich unter anderem der Gehweg an der Komburgstraße befindet
- im Westen grenzen die Grundstücke 1268/1, 1268/2, 1268/3, 1230/7 und 1230/6 an, diese sind teilweise mit Wohngebäuden bebaut;
- im Süden wird das Plangebiet begrenzt von den Flurstücken 1265 und 1271. Diese sind von hängigen Wiesen geprägt mit einem Baumbestand aus Einzelbäumen (teilweise Obstbäume), der Waldrand folgt weiter im Süden. Dabei werden Teile des Flurstücks 1265 als vorgezogene CEF-Maßnahme für die Zauneidechse benötigt.

Das Gebiet soll künftig neu über die Komburgstraße und Teile der Flurstücke 1229/1 und 1229/2 erschlossen werden. Der Geltungsbereich ist in Abbildung 1 dargestellt.

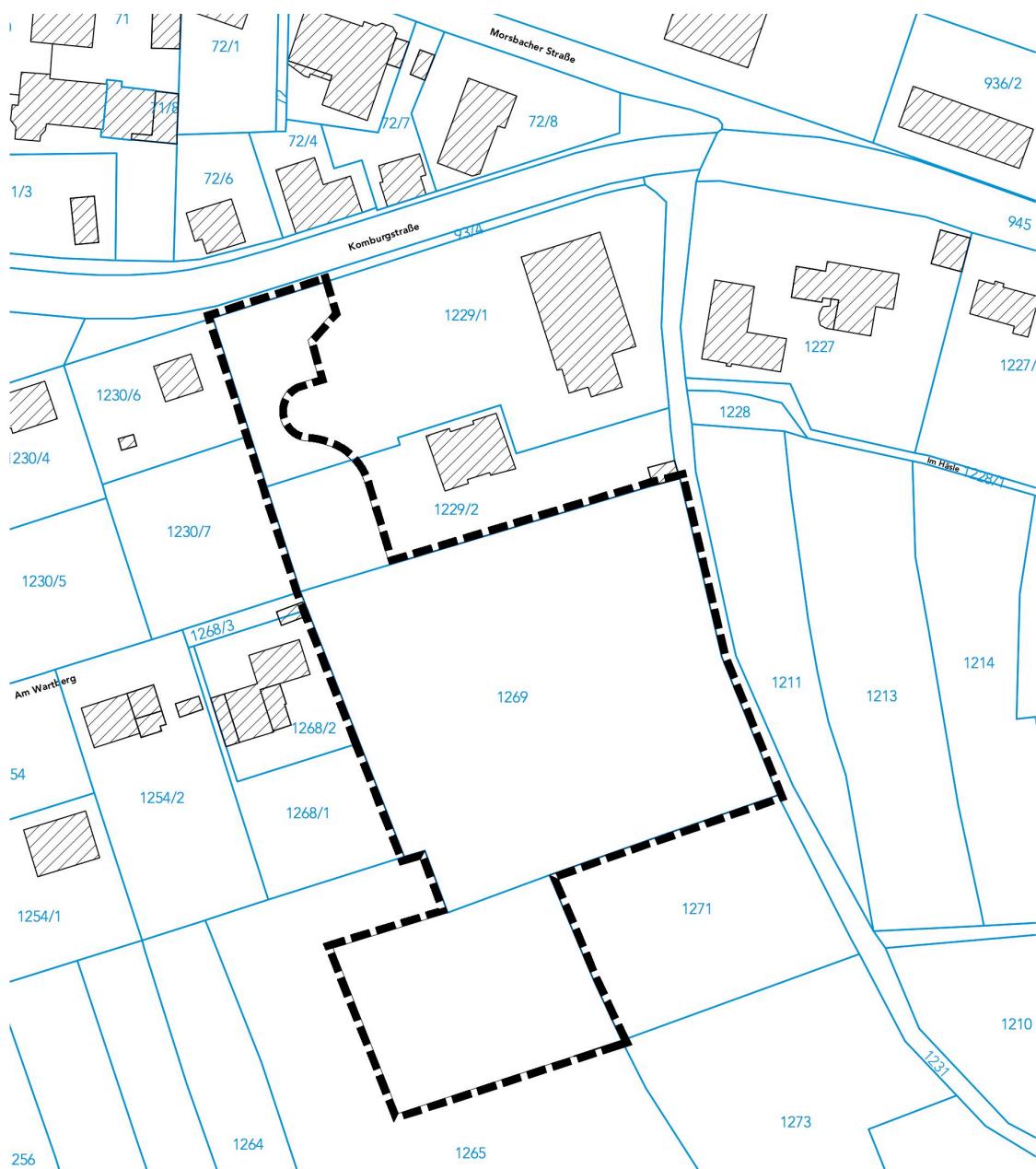


Abb. 1: Auszug Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

2.2 Vorhandene Nutzung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

Der zu überplanende Bereich besteht heute aus einer Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen im Randbereich. Das Gebiet ist dabei in Hanglage in nordwestliche Richtung geneigt.

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) ist heute nicht möglich, die befestigte Straße endet im Flurstück 1229/2.

Derzeit befinden sich keine Fuß- und Radwege auf dem Grundstück.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Im aktuellen Landesentwicklungsplan 2020 ist Künzelsau als Mittelzentrum eingestuft. Ein Anschluss an eine landesweite Entwicklungsachse besteht nicht. Auf der regionalen Ebene erfolgt eine Zuordnung zu der regionalen Entwicklungsachse Waldenburg / Kupferzell - Künzelsau / Ingelfingen - Krautheim / Dörzbach - Bad Mergentheim.

Laut Vorgabe des aktuellen Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist Künzelsau ein regional bedeutsamer Schwerpunkt für (gewerblich orientierte) Dienstleistungseinrichtungen und stellt somit für den umliegenden ländlichen Raum ein Versorgungs- und Dienstleistungszentrum dar. Künzelsau ist außerdem zusammen mit Waldenburg und Kupferzell als ein überregional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen (5. und 6. Fortschreibung) stellt für den Planbereich noch eine Außenbereichsfläche dar.

Mit der 7. Fortschreibung wird der Flächennutzungsplan aktuell parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

Der Bebauungsplan wird daher mit Satzungsbeschluss aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt sein.

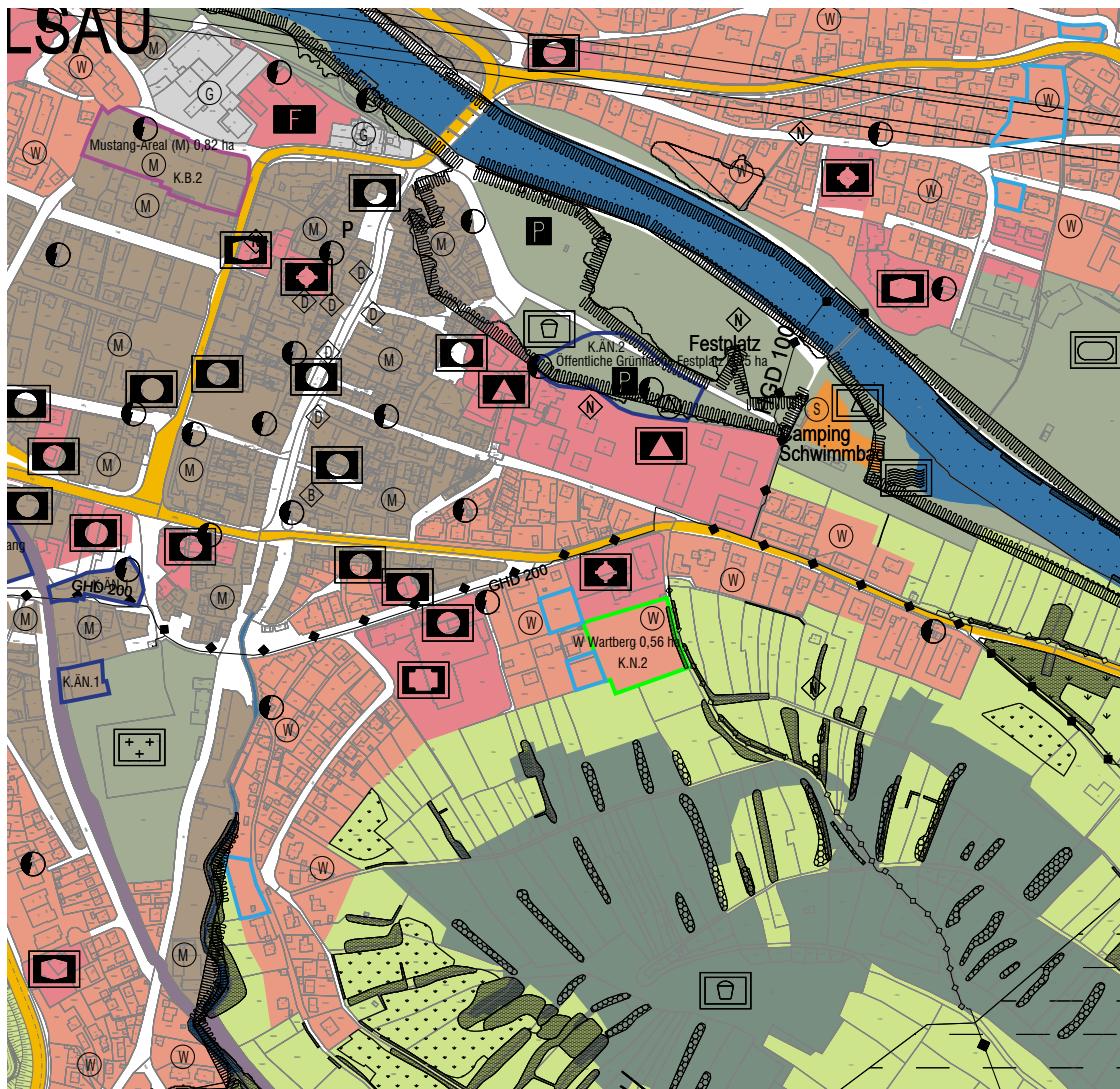


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau/Ingelfingen, 7. Fortschreibung im Verfahren

3.3 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit keine Bebauungspläne.

3.4 Rahmenplan

Bereits mit Beschluss zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger war eine erste mögliche Bebauungsvariante vorgelegt worden. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2024 diskutiert und entschieden, dass mögliche städtebauliche Konzepte aufgrund der erscheinungswirksamen Lage des Quartiers am „Nordhang“ von Künzelsau mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Künzelsau diskutiert werden sollen. Dabei ist in mehreren Sitzungen das nun vorliegende Konzept der ORplan/Baugruppe Stauch und den Landschaftsarchitekten Jedamzik + Partner entstanden und vom Gestaltungsbereit zur Umsetzung in Baurecht befürwortet worden.

Der Rahmenplan dient nun in der weiteren Planung als Basis zur Entwicklung der Fläche für den Vorhabenträger und als Grundlage für diesen Bebauungsplan (siehe Abb. 3).



Abb. 3: Rahmenplan Wohnen am Wartberg, Stand Sitzung Gestaltungsbeirat vom 18. Juli 2025

4 PLANINHALT

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept sieht vor, eine neue Wohnbebauung in Hanglage möglich zu machen. Durch die Arrondierung ergibt sich die Chance auf einer innenstadtnahen Fläche ein differenziertes Wohnungsangebot zu schaffen, das direkt an die bestehende Wohnbebauung der Stadt Künzelsau anschließt. Es sind fünf Mehrfamilienhäuser, drei in vorderer Reihe als Punkthäuser und zwei in der hinteren Reihe als größere Kubaturen, auf der Fläche geplant. Die Häuser sind so gesetzt, dass es dem Großteil der Bewohnenden möglich ist einen Ausblick über das Tal zu erhalten.

Die nördlichen drei Punkthäuser orientieren sich dabei in Stellung und Gebäudehöhe an den angrenzenden Wohnhäusern Am Wartberg 2 bis 6 und sollen mit maximal drei Vollgeschossen in den Hang integriert werden. Die beiden größeren Mehrfamilienhäuser im Süden sollen eine Varianz an Wohnungsgrößen möglich machen und dürfen über die drei Geschosse hinaus noch ein Staffelgeschoss aufsetzen (Nichtvollgeschoss).

Des Weiteren sollen zwei Tief-/ Sockelgaragen, die teilweise in den Hang gebaut werden, den Stellplatzbedarf der Bewohnenden und Besuchenden abdecken. Die Tiefgaragen können über die neu angelegte Straße erschlossen werden.

Zwischen den neuen Häusern entsteht eine Grüne Mitte als Treffpunkt und Spielfläche für die Bewohnerschaft. Diese soll von allen Häusern gut erreichbar sein. Diese Fläche dient zusätzlich auch dem Rettungsverkehr.

Prägend für das Quartier ist die Landschaft, die sich aus dem direkten grünen Umfeld und dem Ausblick ergibt. Mit der Bebauung sollen die Grünbezüge gewahrt und die angrenzenden Biotopflächen bewahrt werden.

4.2 Nutzungskonzept

Die Nutzungen im Baugebiet entsprechen ausschließlich dem Wohnen.

4.3 Verkehrskonzept und Erschließung

Um das Baugebiet zu erschließen, wird die bereits vorhandene Zufahrt auf den Parkplatz der Neuapostolischen Kirche zur Straße ausgebaut. Hierzu wurde von der Verkehrsplanung ein erstes Konzept entwickelt, dass in den Vorentwurf eingeflossen ist und mit der Entwurfsplanung weiter konkretisiert wird.

Grundsätzlich soll die neue Erschließung als Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich / Spielstraße) ausgeführt werden. Somit werden sich alle Verkehrsteilnehmenden die Fläche teilen. Dieser Weg wird zunächst in 6 Meter Breite hergestellt, um auch Begegnungsverkehre und seitliches Halten zu ermöglichen. Lediglich der letzte Anstieg wird auf ca. 4 Meter reduziert. Dies auch, um einen genügend großen Abstand zum Steinriegelbiotop an der östlichen Grundstücksgrenze zu bewahren.



Abb. 4: Rahmenplan Wohnen am Wartberg, Tief-/Sockelgaragen unter der Bebauung

Als alternative Erschließung war in der Grundlagenermittlung auch die Verlängerung und/oder Verlagerung des Straßenstichs Am Wartberg im Gespräch. Diese müsste aber über private Grundstücke verlaufen, die nicht zum Verkauf stehen.

Eine Wendemöglichkeit für Notverkehre und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird auf dem neuen Baugrundstück möglich gemacht.

Unter den Häusern 2 bis 5 werden Tief- / Sockelgaragen zu liegen kommen.

4.4 Landschaftsplanerisches / Freiraumplanerisches Konzept

Zu den Sitzungen des Gestaltungsbeirats wurde ein erstes Freiraumplanerisches Konzept vorgelegt. Dieses konzentrierte sich zunächst auf die Grüne Mitte zwischen den beiden Gebäudereihen. Wichtiges Ziel war es, neben der Planung von ansprechenden Freiräumen, die Tiefgarage in die Gestaltung zu integrieren. Diese wird ca. ein halbes Geschoss nach unten versetzt zu liegen kommen und in den Hang so integriert werden, dass sie möglich wenig erscheinungswirksam wird.



Abb.5: Freiraumskizze Jedamzik und Partner zur Sitzung des Gestaltungsbeirats

Für die nicht bebauten Flächen gelten später die Regelungen des Grünordnungsplans und des Umweltberichts.

→ Der Grünordnungsplan und der Umweltbericht werden bis zur Auslegung des Entwurfs erstellt und Teil des Bebauungsplans.

5 PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

5.1 Textliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sind gemäß BauNVO zwei allgemeine Wohngebiete (WA₁₊₂) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die allgemeinen Wohngebiete WA₁₊₂ liegen im Zentrum des Plangebiets und dienen vorrangig der Wohnnutzung. Das allgemeine Wohngebiet (WA₁) liegt nördlich auf dem Grundstück. Südlich hinter dem WA₁ liegt das zweite allgemeine Wohngebiet (WA₂). Die Wohngebiete dienen dazu, innenstadtnahen Wohnraum in der Stadt Künzelsau zu schaffen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden an dieser Stelle nicht als sinnvoll erachtet und daher ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

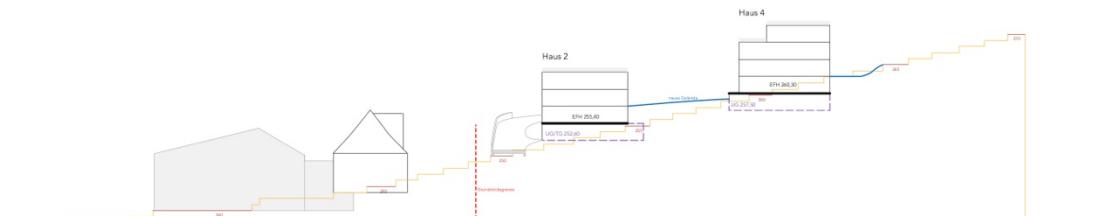
Grundflächenzahl (GRZ)

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ nach den Vorgaben der BauNVO von 0,4 festgesetzt. Diese ist mit dem vorgelegten Konzept auskömmlich. Entsprechend §19 (4) wird die Grundfläche durch Garagen und Nebenanlagen geringfügig überschritten werden.

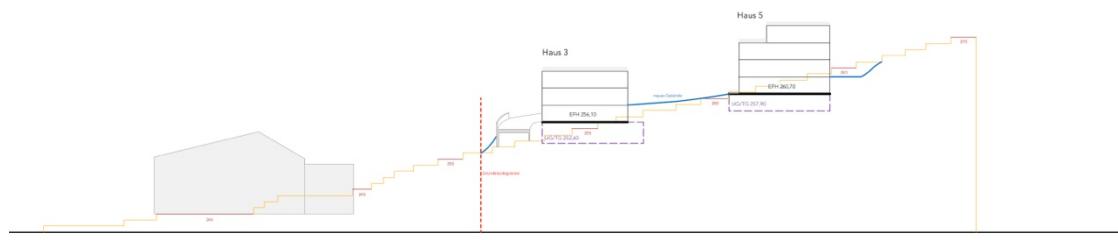
Vollgeschosse (Z)

Für die WA₁₊₂ werden drei Vollgeschosse festgesetzt, damit die Gebäude sich in den Hang eingliedern. Damit für die nördlichen Punkthäuser ein zusätzliches Nichtvollgeschoss nicht möglich ist, wurde eine entsprechende Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften (siehe 5.2.1) getroffen. Auf die Festsetzung einer zwingenden Vollgeschosszahl wurde verzichtet, da aufgrund der Hanglage vermutlich die Erdgeschosse einzelner Häuser schon keine Vollgeschosse mehr sein werden.

Da die Baufenster auf einem bewegten Hang zu liegen kommen, darf die EFH (Fertigfußbodenhöhe) um bis zu 0,50 m sowohl nach oben wie auch nach unten abweichen.



Schnitt A



Schnitt B

Abb.6: schematische Schnitte zur Verdeutlichung der EFH (Fertigfußboden EG) und der Geschossigkeiten

5.1.3 Bauweise

Die Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten (WA₁₊₂) soll offen als Einzelhäuser erfolgen.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Die Baugrenzen wurden anhand des Rahmenplans bestimmt.

5.1.5 Verkehrsflächen und Nebenanlagen

Tiefgaragen (TG)

In zwei Tief- bzw. Sockelgaragen werden Stellplätze für die Bewohnenden angeboten. Die nördliche Tiefgarage kommt dabei lediglich unter zwei Punkthäusern (Haus 2 und 3) zu liegen, um so große Eingriffe in den Hang zu vermeiden. Eine weitere Tiefgarage liegt unter den beiden Häusern (Haus 4 und 5) im südlichen Bereich. Beide Tiefgaragen sind räumlich voneinander getrennt. Sie verbinden jeweils die Häuser, unter denen sie liegen. In den Tiefgaragen sind die notwendigen Stellplätze nach LBO nachzuweisen.

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

Auch die Fahrradstellplätze können in den Tiefgaragen nachgewiesen werden. Alternativ dürfen Stellflächen auch in den Außenanlagen vorgesehen werden.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Planteil gekennzeichneten Verkehrsflächen bilden im nördlichen Teil eine öffentliche Straße, im südlichen Teil auf dem Flurstück 1269 wird die Fläche zu einer privaten Verkehrsfläche und dient als Wohnweg. Die öffentliche und die private Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich/Spielstraße festgesetzt. Sie ist für Anliegende, Besuchende, Passanten sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge offen und durchquerbar zu halten und darf von allen Verkehrsteilnehmenden gleichberechtigt genutzt werden. Auf die Ausweisung separater Gehwegflächen kann so verzichtet werden.

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird der bestehende Gehweg und Zuweg (Treppenanlage) im Norden an der Komburgstraße gesichert.

Nebenanlagen

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.

Somit soll gewährleistet sein, dass falls nötig, mehrere kleinere Anlagen gut in das Freiraumplanerische Konzept integriert werden können.

Um sich zur späteren Energieversorgung mehrere Optionen offen zu halten, sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO Abs. 2 und Abs. 3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei technischen Anlagen ist es aber besonders wichtig, diese verträglich in das Freiraum- und städtebauliche Konzept zu integrieren.

5.1.6 Versorgung

Versorgungsflächen

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

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

→ weitere Festsetzungen zur Versorgung werden evtl. bis zur Auslegung des Entwurfs entsprechend der Erschließungsplanung ergänzt.

5.1.7 Grünflächen

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.

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

Fläche für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für die Zauneidechse

Im Plangebiet wurden im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) unter anderem die Zauneidechse in dem Bereich den Plangebiets gefunden.

Für diese muss vor Umsetzung der Baumaßnahme ein Ersatzhabitat geschaffen werden. Regelungen zur Größe und den notwendigen baulichen Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen getroffen, bzw. in der SaP beschrieben. Dies gilt auch für weitere auf dem Areal angetroffene Arten.

→ die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in der SaP behandelt. Diese ist als Anlage beigefügt.

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

Gestaltung der Wege- und Platzflächen

Um eine gewisse Retention auf den Wege- und Platzflächen zu ermöglichen, sind diese mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Garagenzufahrten sind davon ausgenommen.

5.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

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

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas wurden Festsetzungen zur Begrünung von Dächern sowie zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung getroffen.

Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu begrünen soweit diese nicht durch zulässige und notwendige Dachaufbauten oder technische Anlagen beansprucht werden. Hier ist zu erwähnen, dass in Baden-Württemberg seit dem 01. Januar 2022 eine Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen besteht. Diese sieht eine Belegung von mindestens 60% der Dachflächen vor. Eine Begrünung ist daher nur ausserhalb dieser Flächen möglich.

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.

Anpflanzen von Einzelbäumen (Pflanzgebot)

→ Weitere Festsetzungen folgen im Zuge des Umweltberichts.

Pflanzbindung Gehölzstreifen

Der im Plan am östlichen Grundstücksrand aufgezeigte bestehende Gehölzstreifen (pb) ist zu erhalten.

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

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudehöhe

Unter A 2.2 wurde die Zahl der Vollgeschosse auf drei festgesetzt. Aufgrund der bewegten Topografie des Gebiets und den im Rahmenplan vorgesehenen städtebaulichen Setzungen ist es notwendig, weitere Präzisierungen zur Geschossigkeit vorzunehmen.

Damit die südlichen Punkthäuser (WA₁) nur mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden und somit auch in der Gebäudehöhe gegenüber der Nachbarschaft verträglich bleiben, wird hier gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO ein weiteres Nichtvollgeschoss ausgeschlossen.

Da auch schon die Erdgeschosse aller Häuser in den Hang eingebunden zu liegen kommen, wird zusätzlich in WA₁ und WA₂ geregelt, 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. Somit soll gewährleistet werden, dass die vorgesehene Geschossanzahl in jedem Fall nicht überschritten werden kann.

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Zulässig sind im Plangebiet ausschließlich flach geneigten Dächern (bis 15°). Diese sollen wie bereits unter 5.1.10 beschrieben, wo möglich begrünt werden.

Fassadengestaltung

Glänzende, glasierende und spiegelnde Materialien wie auch grelle bzw. leuchtende oder reflektierende Farben sind an Gebäudefassaden sowie sonstigen Anlagen nicht zulässig. Dies dient zum einen der gestalterischen Anpassung an die angrenzenden Gebiete und den Grünraum.

Die Einschränkungen betreffen nicht Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Damit sollen alle Möglichkeiten einer nachhaltigen Energiegewinnung ausgeschöpft werden können.

5.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO sind auf dem gesamten Grundstück nicht zulässig. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, werden diese als nicht notwendig erachtet.

5.2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

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.

5.2.4 Abstellflächen für Müllbehälter

Die Integration der Müllbehälterstandorte in Gebäude (z.B. auch Tiefgaragen/Nebenanlagen) soll dafür sorgen, dass ein einheitliches Stadtbild gewährleistet bleibt. Allerdings ist auch möglich Müllbehälterstandorte in die Freiflächengestaltung als eingehauste Anlage zu integrieren.

5.2.5 Außenantennen

Um ein einheitliches Quartiersbild zu bewahren, ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig. Parabolantennen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig.

6 FLÄCHENBILANZ

Räumlicher Geltungsbereich: **8.440 m²**

Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.835 m ²
Verkehrsflächen	1.100 m ²
davon Verkehrsfläche „öffentliche Straße“	525 m ²
davon Verkehrsfläche „Gehweg“	35 m ²
davon Verkehrsfläche „Wohnwege“	540 m ²
Private Grünflächen	1.225 m ²
davon Pflanzbindung	195 m ²
Öffentliche Grünflächen	480 m ²
CEF Ausgleichsmaßnahme	1.800 m ²

→ Der Umweltbericht wird bis zum Bebauungsplanentwurf erstellt. Eventuelle Hinweise/Er-gänzungen, die sich hieraus für die Begründung ergeben, werden nachgeführt.