

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## **Stadteingang Stuttgarter Straße**

### **TEXTTEIL**

Vorentwurf vom 09.11.2022

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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 (BGI. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4)

## Anlagen zum Bebauungsplan

- **Begründung vom 09.11.2022**
- **Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 21.10.2022, Planbar Gühler GmbH**

## Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Mit diesem Bebauungsplan werden Teilbereiche diverser bestehender Bebauungspläne überplant. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden künftig im Bebauungsplan Stadteingang Stuttgarter Straße getroffen. Die derzeit noch gültigen Bebauungspläne werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs aufgehoben.

## Planverfasser

### ORplan

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

### 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 SO (§ 11 BauNVO)**

SO<sub>1</sub> + SO<sub>2</sub> Kreishaus

Im Sonstigen Sondergebiet (SO<sub>1</sub> + SO<sub>2</sub>Kreishaus) sind die folgenden Nutzungen nach § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gebiete für Verwaltungs-, Büro- und Dienstleitungsgebiete und den damit verbundenen Nutzungen (Café, Kantine, Besucherbereiche, Sitzungssäle)

Alle folgenden Nutzungen nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

SO<sub>3</sub> Kaufland

Im Sonstigen Sondergebiet (SO<sub>3</sub> Kaufland) sind die folgenden Nutzungen nach § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig:

- Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Zulässig ist ein Kleinkaufhaus bis zu 6500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (Verkauf und Lager) und maximal 5000 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche sowie die zugehörigen Nebenräume und Parkierungsanlagen. Ausnahmen für Aufzüge und Treppenhäuser sind zulässig.

Alle folgenden Nutzungen nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### **A 1.2 MI (§ 6 BauNVO)**

MI<sub>1-8</sub>

unzulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO)

#### **A 1.3 MU (§ 6a BauNVO)**

MU<sub>1-3</sub>

Unzulässig sind die nach § 6a Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten und Tankstellen.

MU<sub>4</sub> Quartiersgarage

Im Urbanen Gebiet (MU<sub>4</sub> Quartiersgarage) sind Parkierungen, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Alle weiteren Nutzungen nach § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### **A 1.4 WB (§ 4 BauNVO)**

Im besonderen Wohngebiet WB sind die nach § 4a Abs. 2 genannten Nutzungen zulässig.

Alle weiteren Nutzungen nach § 4a Abs. 3 und 4 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 GRZ und GFZ, Vollgeschosse, Höhen baulicher Anlagen als GHmax oder TH/FH

### **A 2.1 GRZ**

Entsprechend den Eintragungen im Plan

### **A 2.2 GFZ**

Entsprechend den Eintragungen im Plan

### **A 2.3 Vollgeschosse**

Entsprechend den Eintragungen im Plan

### **A 2.4 Höhen baulicher Anlagen**

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Die Höhen baulicher Anlagen werden durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax) oder durch Trauf- und Firshöhen (TH/FH) festgesetzt.

Die Bezugshöhe für die GHmax oder die Trauf- und Firshöhen (TH/FH) wird gemäß Planeinschrieb als Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normal Null (m üNN) festgesetzt.

Ist keine EFH angegeben, wird die Traufhöhe zwischen der im Mittel gemessenen, bestehenden Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

TH<sub>1</sub> max.: 8,50m (im MI<sub>2</sub>, im MI<sub>4</sub> und im MI<sub>6</sub>)

FH<sub>1</sub> max.: 14,00m (im MI<sub>2</sub>, im MI<sub>4</sub> und im MI<sub>6</sub>)

TH<sub>2</sub> max.: West: 15,50m-16,50m / Nord: 15,00m-16,50m (im SO<sub>1</sub>)

FH<sub>2</sub> max.: 19,00m (im SO<sub>1</sub>)

TH<sub>3</sub> max.: West: 13,50m / Süd: 16,50m-17,50m (im SO<sub>2</sub>)

FH<sub>3</sub> max.: 19,00m (im SO<sub>2</sub>)

TH<sub>4</sub> max.: West: 15,50m-16,50m / Ost: 16,50m-17,50m (im MU<sub>1</sub>)

FH<sub>4</sub> max.: 19,00m (im MU<sub>1</sub>)

TH<sub>5</sub> max.: 7,00m (im WB)

TH<sub>6</sub> max.: 16,00m (im SO<sub>3</sub>)

FH<sub>6</sub> max.: 21,00m (im SO<sub>3</sub>)

GH<sub>1</sub> max.: 14,00m (im MI<sub>1</sub>, im MI<sub>5</sub>, im MI<sub>7</sub> und im MI<sub>8</sub>)

GH<sub>2</sub> max.: 16,00m (im MU<sub>2</sub>)

GH<sub>3</sub> max.: 19,00m (im MU<sub>3</sub>)

GH<sub>4</sub> max.: 21,00m (im MU<sub>4</sub>)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf für technische Anlagen, untergeordnete Bauteile und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,50 m überschritten werden.

### **A 3 Bauweise**

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

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

- o offen
- g geschlossen
- a abweichend

### **A 4 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1, 2 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 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze**

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

Garagen und Stellplätze (Kfz und Fahrrad) 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

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

Für die Gebiete SO<sub>1,3</sub> und MU<sub>1,4</sub> sind nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom privaten Grundstück zulässig.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Die Stadtachse ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und nur für Rettungs- und Notfahrten befahrbar.

### Geh- und Radweg:

Bei Reaktivierung der Kochertalbahn wird ein getrennter Geh- und Radweg mit der Bahntrasse mitgeführt.

### Wohnwege:

Das Befahren der Wohnwege ist nur für Anlieger und Notverkehre zulässig. Die Wohnwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### Bahnanlage:

Zur Reaktivierung der Kochertalbahn wird die Fläche der hierfür notwendigen Bahnanlage planungsrechtlich gesichert.

## **A 5.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Gerätehütten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

## **A 6 Versorgung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB

### **A 6.1 Versorgungsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Trafo/Netzstation entsprechend den Eintragungen im Plan

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

## **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 Behandlung von Niederschlagswasser**

§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und/oder gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen. Auf den Grundstücken ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs ein Spitzenabflussbeiwert nach DIN 1986 nachzuweisen, der auf dem Grundstück im Mittel den Wert von 0,25 nicht überschreitet. Wird der Spitzenabflussbeiwert von 0,25 im Mittel überschritten, ist für die Differenz eine Retentions- und Versickerungsanlage auf dem Baugrundstück vorzusehen, deren Überlauf seltener als einmal in 30 Jahren entlastet.

### **A 8.2 Gestaltung der Wege- und Platzflächen**

Die Wege, Platzflächen und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen 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

LR1 Leitungsrecht zugunsten der EnBW

LR2 Leitungsrecht zugunsten der ENBW-Gasversorgung

GR1 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

## **A 10 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

→ Ein Lärmschutzgutachten wird derzeit erstellt. Es ist davon auszugehen, dass zum Schutz vor Außenlärm Maßnahmen an den Außenbauteilen getroffen werden müssen. Diese werden im Lauf des Verfahrens nachgeführt.

## **A 11 Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

### **A 11.1 Dachbegrünung**

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

Die Dachflächen sind mit einem Mindestanteil von 70 % zu begrünen.

Aufgeständerte Solaranlagen sind nur im Zusammenhang mit Dachbegrünung (extensiv Dachbegrünung, die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,18 m betragen) zulässig.

### **A 11.2 Fassadenbegrünung**

An geeigneten Stellen sind die Fassadenflächen mit einer Begrünung zu versehen. Die Fassaden sind fachgerecht mit geeigneten heimischen Schling- und Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei evtl. Abgängen sind die Vegetationsbestände entsprechend zu ersetzen. Pflanzflächen mit mindestens 0,5 m<sup>2</sup> Größe sind dafür vorzusehen.

### **A 11.3 Erhalt von Einzelbäumen (Pflanzbindung)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom Grundstückseigentümer durch artgleiche Neupflanzungen ersetzt werden. Standortabweichungen bis zu 5,00 m sind zulässig. 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.

### **A 11.4 Anpflanzung von Einzelbäumen (Pflanzgebot)**

Die mit Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2,00 m abweichen.

Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

### **A 11.5 Pflanzverpflichtung**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten und Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen und unterirdischen Nebenanlagen sind auf den privaten Grundstücken flächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sowie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m Erde auszuführen. Im Bereich von Pflanzungen von Gehölzen und Bäumen ist die Erdüberdeckung auf mindestens 1,0 m zu erhöhen.

→ weitere Festsetzungen werden evtl. 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 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung**

Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Flachdächer entsprechend der Dachneigung im Planeinschrieb zugelassen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten. Die Dachdeckung darf nicht reflektieren, stark glänzende, glasierte oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

Auf allen Gebäuden mit flach geneigten Dächern (bis 15°) ist eine Dachbegrünung anzulegen, wobei die Substratschicht mindestens 0,18 m betragen muss.

#### **B 1.2 Dachaufbauten**

Dachgauben sind nur in geneigten Dächern mit einer Mindestneigung von 30 Grad zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt höchstens 50% der Gebäudelänge betragen. Dachgauben sind mind. mit einem Abstand von 0,80m Abstand von der Traufe und vom First zulässig. Der Abstand zum Dachabschluss (Ortgang) muss mindestens 0,50 m betragen.

Solaranlagen auf geneigten Dächern sind in Dachneigung zu verlegen.

#### **B 1.3 Fassadengestaltung**

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

An geeigneten Stellen sind die Fassaden zu begrünen.

### **B 2 Werbeanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschossbereich bis zu einer Größe von max. 0,50 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit beweglicher Beleuchtung, Signalfarben und mit reflektierenden Materialien sind 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 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.

Mobil- und Richtfunkanlagen sind in den Misch- und Wohngebieten an Gebäuden unzulässig. Dies gilt ebenfalls für die Urbanen Gebiete MU<sub>1</sub>, MU<sub>2</sub> und MU<sub>3</sub>.

#### **B 6 Abstandsflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Das Sondergebiet SO<sub>3</sub> - Kaufland überschreitet zum Grundstück der Talstation der Seilbahn die Abstandsflächen. Dies ist an dieser Stelle zulässig und beeinträchtigt nicht die Bebauung.

## **C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Bodenfunde**

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

### **Standsicherheit des Straßendamms**

Im Zusammenhang mit der teilweisen Inanspruchnahme von Böschungsflächen des Bundes muss die Standsicherheit des Straßendamms der B 19 und der stützenden Kunstbauwerke nachgewiesen und deren Unterhaltung geregelt sein.

### **Bodenschutz / Baugrund / Geologie**

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

### **Altlasten / Bodenverunreinigungen**

Vor dem Abbruch von Gebäuden – insbesondere Gewerbebauten – ist zu prüfen, ob Verunreinigungen mit wassergefährdenden Stoffen vorliegen. Diese sind vorschriftsmäßig vor Abbruch zu beseitigen und zu entsorgen. Beim Aushub von Baugrund ist auf Boden-Verunreinigungen (z.B. Mineralöl) zu achten.

Werden Verunreinigungen festgestellt, ist das Landratsamt sofort zu benachrichtigen.

Der Aushub kontaminierter Bereiche hat grundsätzlich nur unter Aufsicht eines Sachverständigen zu erfolgen. Dies gilt entsprechend auch für die Entsorgung.

### **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.

### **Denkmale**

Bei dem Gebäude Stuttgarter Straße 17 handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DschG.

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