

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## **Stadteingang Stuttgarter Straße**

### **TEXTTEIL**

Entwurf vom 01.02.2024

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **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 24.11.2023 (GBl. S. 422)

## Anlagen zum Bebauungsplan

- **Begründung vom 01.02.2024**
- **Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 30.08.2023, Planbar Gühler GmbH**
- **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Stadteingang Stuttgarter Straße“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 05. Oktober 2023**
- **Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Grünordnungsplan vom 30.11.2023, Planbar Gühler GmbH**
- **Vorläufige Lichtleitlinie der Stadt Künzelsau, Sternenstadt Künzelsau, Stand: September 2023**

## 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-Entwurfs 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> – großflächiger Einzelhandel

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

- Gebiete für großflächigen Einzelhandel

Zulässig ist ein „großer Supermarkt“ nach der Definition aus den „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels Baden-Württemberg 2018/2019“ mit einer max. Verkaufsfläche von 3.600 m<sup>2</sup>. Zulässig sind zudem angegliederte kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Bäcker, Metzger, TLZ (Toto-Lotto-Zeitschriften), Textilgeschäfte, wenn Sie jeweils eine Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Insgesamt darf die Verkaufsfläche aller Betriebe im Sondergebiet eine Fläche von max. 4.750 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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, Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

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

Gemäß den Festlegungen des LEP (PS 3.3.7 ff) und des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 dürfen in den urbanen Gebieten nur Einzelhandelsbetriebe entstehen, die keine großflächigen zentrenrelevanten Sortimente anbieten. Auch ist auszuschließen, dass eine Agglomerationslage entsteht.

### **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 GH<sub>max</sub> oder TH/FH

### **A 2.1 GRZ**

Entsprechend den Eintragungen im Plan

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt eine Überschreitung der nach §17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte für die Urbanen Gebiete MU<sub>3+4</sub>.

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt eine Unterschreitung der nach §17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte für die Mischgebiete MI<sub>2,3+6</sub>.

## A 2.2 GFZ

Entsprechend den Eintragungen im Plan

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt eine Überschreitung der nach §17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte für das das besondere Wohngebiet WB.

## 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 Firsthöhen (TH/FH) festgesetzt.

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

Die EFH darf um bis zu 0,50 m abweichen.

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

Für das MI<sub>8</sub> gilt für die EFH als Bezugshöhe der an das Baufenster angrenzende, hangabwärts gelegene Weg. Zur Verdeutlichung siehe schematische Schnitte des Planteils.

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: 18,50m (NW) - 19,50m (SW) /  
Nord: 18,00m (NW) - 19,50m (NO) (im SO<sub>1</sub>)

FH<sub>2</sub> max.: 22,00m (im SO<sub>1</sub>)

TH<sub>3</sub> max.: West: 14,10m / Süd: 17,80m (SO) – 18,00m (SW) (im SO<sub>2</sub>)

FH<sub>3</sub> max.: 20,00m (im SO<sub>2</sub>)

TH<sub>4</sub> max.: West: 17,20m (SW) – 17,80 (NW) /  
Ost: 16,70m (SO) - 17,50m (NO) (im MU<sub>1</sub>)

FH<sub>4</sub> max.: 19,50m (im MU<sub>1</sub>)

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

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> und SO<sub>3</sub>)

- GH<sub>3</sub> max.: 20,50m (im MU<sub>3</sub>)  
GH<sub>4</sub> max.: 21,00m (im MU<sub>4</sub> und SO<sub>3</sub>)  
GH<sub>5</sub> max.: 12,00m (im SO<sub>3</sub>)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf für technische Anlagen, untergeordnete Bauteile und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sowie Wärmepumpen) um bis zu 1,50m überschritten werden.

Für das SO<sub>3</sub> darf die maximale Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten um bis zu 4,0 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen dabei mindestens um diese Erhöhung baulich von den Außenkanten des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile zurückgesetzt werden.

Im MU<sub>3</sub> darf die maximale Höhe baulicher Anlagen für einen Dachausstieg / Erhöhung des Treppenhauses um bis zu 4,50m überschritten werden. Der Dachausstieg muss mindestens um diese Erhöhung baulich von den Außenkanten des Gebäudes zurückgesetzt werden.

### **A 3 Bauweise**

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

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

- o offen (im MI<sub>1</sub>, MI<sub>3</sub>, MI<sub>4</sub>, MI<sub>5</sub>, MI<sub>6</sub>, MU<sub>2</sub>, WB)
- g geschlossen (im MI<sub>8</sub>)
- a abweichend (im SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub>, SO<sub>3</sub>, MU<sub>1</sub>, MU<sub>3</sub>, MU<sub>4</sub>, MI<sub>7</sub>)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (im MI<sub>2</sub>)

### **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.

Für die Urbanen Gebiete MU<sub>1-4</sub> und die Sondergebiete SO<sub>1+2</sub> darf gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 die Baugrenze durch unterirdische Lichtschächte/Kellerschächte überschritten werden. Die Überschreitung darf auf der gesamten Gebäudelänge erfolgen. Sie darf aber an keiner Stelle in die öffentliche Verkehrsfläche eingreifen und muss auf dem eigenen Grundstück bleiben. Bezüglich ihrer Höhe darf die Oberkante der jeweils an das Schachtbauwerk angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschritten werden.

## **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, Tiefgaragen und Stellplätze (Kfz) 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:

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

#### Zu- und Ausfahrt, Tiefgaragen und Sockelgaragen:

Für die Gebiete MU<sub>2</sub> und MI<sub>7</sub> ist nur an den gekennzeichneten Stellen eine Zu- und Ausfahrt in eine Tiefgarage/Sockelgarage zulässig.

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Die Stadtachse ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und nur für Rettungs- und Notfahrten sowie Ver- und Entsorgungsverkehr befahrbar. Mindestens 25% der Fläche sind zu begrünen.

Sollten unterirdische Bauwerke im Bereich der Stadtachse errichtet werden, ist für eine Begrünung eine Erdüberdeckung mit mind. 0,60m Erde auszuführen. Im Bereich von Pflanzungen von Gehölzen und Bäumen ist die Erdüberdeckung auf mindestens 1,00m zu erhöhen.

#### 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, Rettungs- und Notfahrten sowie Ver- und Entsorgungsverkehr 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.

Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien (Wärmepumpen) dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, allerdings nur an straßenabgewandten Grundstücksseiten.

Im urbanen Gebiet MU3 ist eine unterirdische Nebenanlage im gekennzeichneten Bereich (UG) 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

Fläche für einen Druckregler (Gas) 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. 16 (A 8.1) und Nr. 20 BauGB (A 8.2-8.8)

### **A 8.1 Hochwasserschutz und Flächen für den Wasserabfluss**

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Im extremen Hochwasserfall und bei Starkregen fließt dem Plangebiet von Süden her Oberflächenwasser zu. Das Wasser strömt dabei oberflächlich entlang der Seestraße und der Allee bis zur Stuttgarter Straße und weiter. Zudem kommt es bei Starkregen zu Ausuferungen an der von den Taläckern kommenden Katzenklinge. Das Oberflächenwasser strömt dabei über den Holderrainweg in das Plangebiet.



Da sich im Zuge einer Neuordnung/Neubebauung die Fließwege verändern werden, ist für jedes Vorhaben eine Starkregen- und Hochwassersimulation zu erstellen.

## **A 8.2 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. Für die Sondergebiete SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> sowie die urbanen Gebiete MU<sub>1,2+3</sub> darf der Spitzenabflussbeiwert aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse auf 0,4 erhöht werden.

## **A 8.3 Gestaltung der Wege- und Platzflächen**

Befestigte Flächen mit geringer Belastung wie Stellplätze, Zufahrten, Aufenthaltsflächen, Plätze oder Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen) zu gestalten. Die Garagenzufahrten und Parkhäuser sind davon ausgenommen.

Bei Verwendung von Pflaster mit begrünbaren Zwischenräumen oder Schotterrasen ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu sichern.

## **A 8.4 Insektenschonende Straßen- und Außenbeleuchtung**

Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen mit amberfarbener (1700-2200 Kelvin) oder warmweißer Lichtfarbe Wellenlänge >540 nm und Farbtemperatur mit weniger als 2.700 und max. 3.000 Kelvin)) zu verwenden. Es sind gerichtete Lichtquellen mit Lichtabschirmung nach oben und zur Seite sowie möglichst geringer Lichtpunkthöhe zu verwenden (Ziel ist die Bündelung des Lichtes auf das zu beleuchtende Objekt). Die Beleuchtungskörper müssen insektendicht konstruiert sein. 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.

Die Lichtleitlinie der Stadt Künzelsau ist anzuwenden.

### **A 8.5 Vogelschutz**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und insbesondere bei Glasfassaden und –wänden müssen auf Dauer angelegte, objektspezifische Maßnahmen zur Minderung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen getroffen werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Anordnung und Dimensionierung von Glasflächen, Anbringung von Mustern/Strukturen auf der Glasfläche).

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 Baum- und Gehölzbeständen unzulässig.

### **A 8.6 Vermeidung Fallenwirkung**

Schachtabdeckungen und sonstige Entwässerungseinrichtungen wie Muldeneinläufe, Hof- oder Straßenabläufe, Lichtschachtabdeckungen etc. sind (bspw. durch angepasste Abdeckgitternetze) so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

### **A 8.7 Dachbegrünung**

Flachdächer von Neubauten mit einer Dachneigung bis zu 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, überwiegend heimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten in Verbindung mit einem schadstofffreien, zertifizierten Dachbegrünungssubstrat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind zulässige und notwendige Dachaufbauten oder technische Anlagen. Die Dachbegrünung muss als Mehrschichtaufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm ausgeführt werden. Zur Herstellung wurzelrhizomfester Dachabdichtungen dürfen keine Polymerbitumen-Dichtbahnen mit zugesetzten Herbiziden verwendet werden. Diese Aufbauhöhe beinhaltet eine Dränschicht und eine Vegetationsschicht sowie die im Systemaufbau notwendigen Schutzschichten (Wurzelschutz, Speicherschutzmatten, Filtervliese, etc.).

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung auszuführen. Die gesetzlichen Auflagen sind zu beachten. Dabei sind Systeme zu wählen, die die ökologische Leistungsfähigkeit der extensiven Begrünung auf der gesamten Dachfläche erhalten, eine ausreichende Belichtung der Begrünung gewährleisten und die Begehbarkeit für Pflegearbeiten sicherstellen.

### **A 8.8 Gestaltung nicht überbauter Flächen**

Sofern keine anderweitigen Festsetzungen bestehen, sind unbebaute Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

## **A 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

LR1 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsanbieter

LR2 Leitungsrecht zugunsten der EnBW

GR1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsanbieter

FR1 Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsanbieter

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A 10.1 Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume**

Bei der Neuerrichtung sowie bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden sind innerhalb der in den Darstellungen 1 und 2 (entspricht den Abbildungen 2 und 3 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher) gekennzeichneten Flächen mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 28. August 1998 in der geänderten Fassung vom 9. Juni 2017) im Tag- bzw. Nachtzeitraum an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) keine offenbare Fenster zulässig. Die in Darstellung 2 (bzw. Abbildung 3) der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Nachtzeitraum gelten dabei nur für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung.

Diese Anforderung gilt nicht, wenn bei der Neuerrichtung sowie bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden durch ein Schallgutachten gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 28. August 1998 in der geänderten Fassung vom 9. Juni 2017) nachgewiesen wird, dass vor den offenbaren Fenstern durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. Abschirmung durch schallschirmende vorgelagerte Bebauung, vorgelagerte Balkone, Prallschutzscheiben oder partielle Vorhangfassaden - die den Immissionsort vor dem offenbaren Fenster abschirmen) keine Überschreitung der (jeweiligen - in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung) Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum zu erwarten ist.

*Hinweis: Sofern an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen keine offenbaren Fenster installiert werden, hat dies aus immissionschutzrechtlicher Sicht zu Folge, dass kein maßgeblicher Immissionsort gegeben ist.*

Darstellung 1:

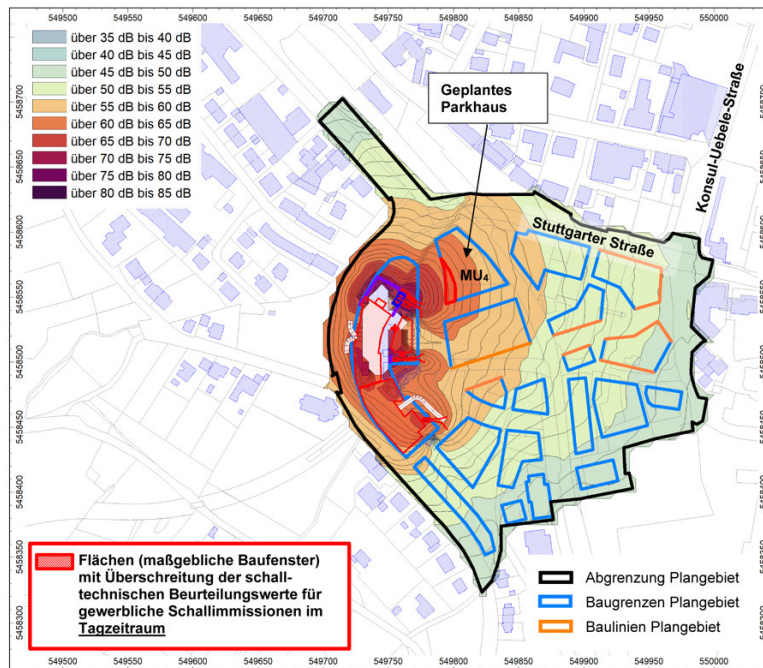


Abbildung 2: Darstellung der Flächen mit Überschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte für gewerbliche Schallimmissionen im Tagzeitraum

Darstellung 2:

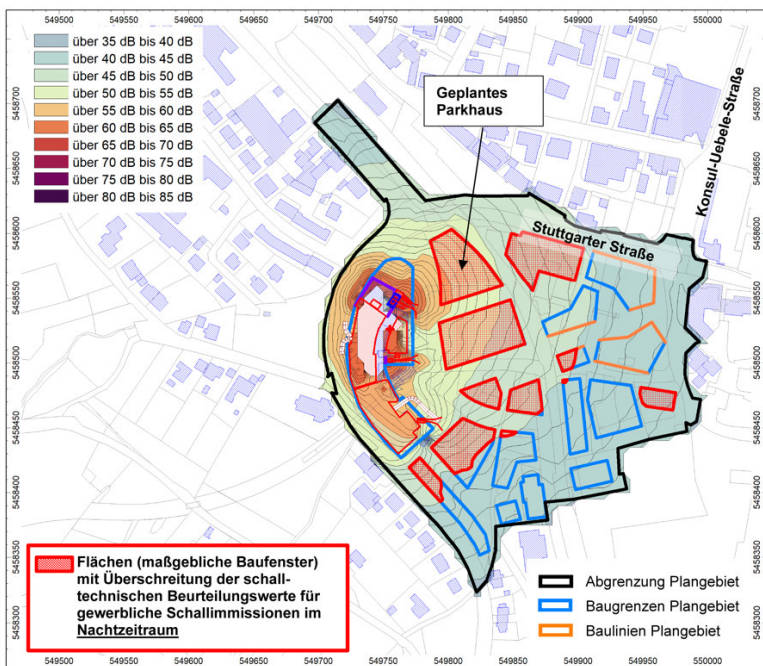


Abbildung 3: Darstellung der Flächen mit Überschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte für gewerbliche Schallimmissionen im Nachtzeitraum

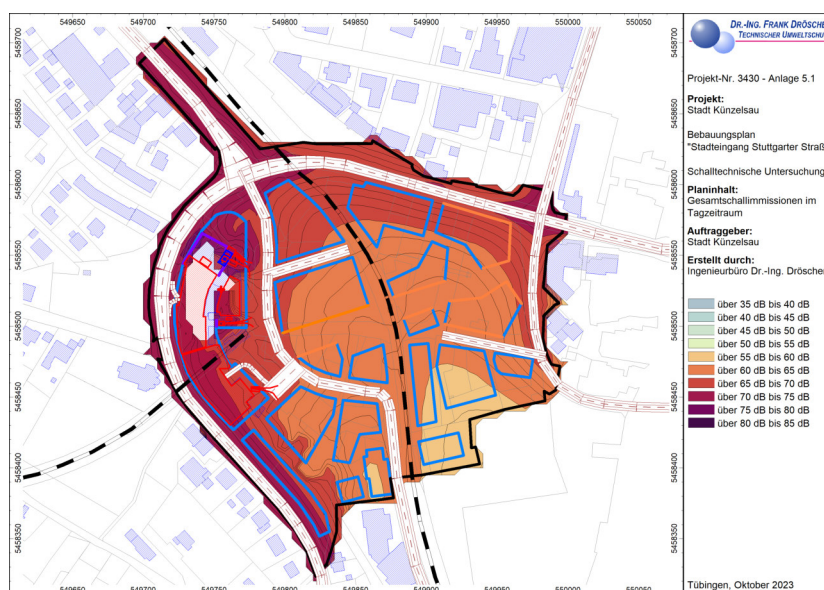
## A.10.2 Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gegen nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen

Bei der Neuerrichtung sowie bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden sind innerhalb der in Darstellung 3 und 4 (entspricht den Anlagen 5.1 und 5.2 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher) gekennzeichneten Flächen mit Gesamtschallimmissionen (Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr einschließlich gewerblicher Schalleinwirkungen) von über 70 dB(A) im Tag- bzw. über 60 dB(A) im Nachtzeitraum an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1: 2018--01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) keine öffenbare Fenster zulässig.

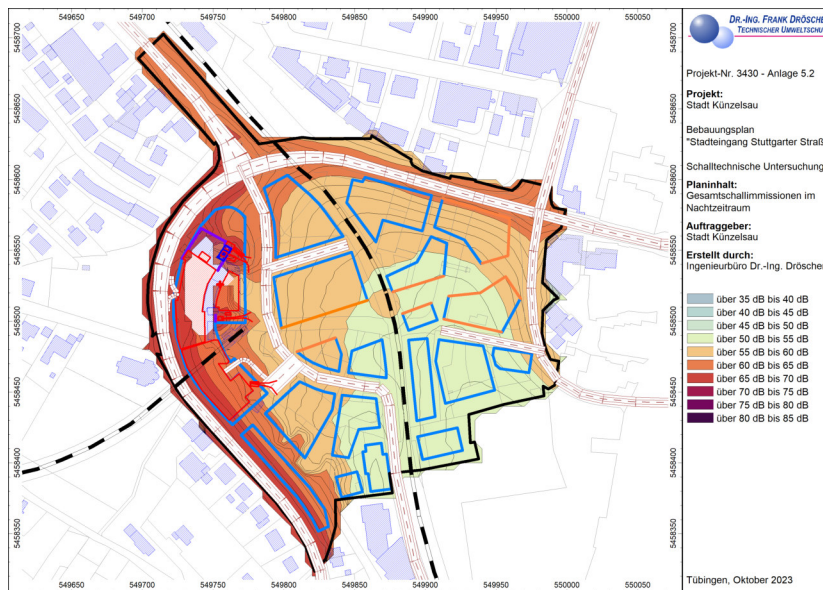
Diese Anforderung gilt nicht, wenn bei der Neuerrichtung sowie bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass:

- a) betroffene Wohnungen über mindestens einen Aufenthaltsraum mit mindestens einem öffenbaren Fenster an einer Gebäudefassade mit Gesamtschallimmissionen von < 64 dB(A) im Tag- und < 54 dB(A) im Nachtzeitraum (entspricht dem Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV für urbane Gebiete bzw. Mischgebiete) verfügen oder
- b) vor den öffenbaren Fenstern durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. Abschirmung durch schallschirmende vorgelagerte Bebauung, vorgelagerte Balkone, Prallschutzscheiben oder partielle Vorhangfassaden - die den Immissionsort vor dem öffenbaren Fenster abschirmen) keine Gesamtschallimmissionen von über 70 dB(A) im Tag- bzw. über 60 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten sind.

### Darstellung 3:



Darstellung 4:



### A 10.3 Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung

An schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) mit Gesamtschallimmissionen (Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr einschließlich gewerblicher Schalleinwirkungen) von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) – verfügt.

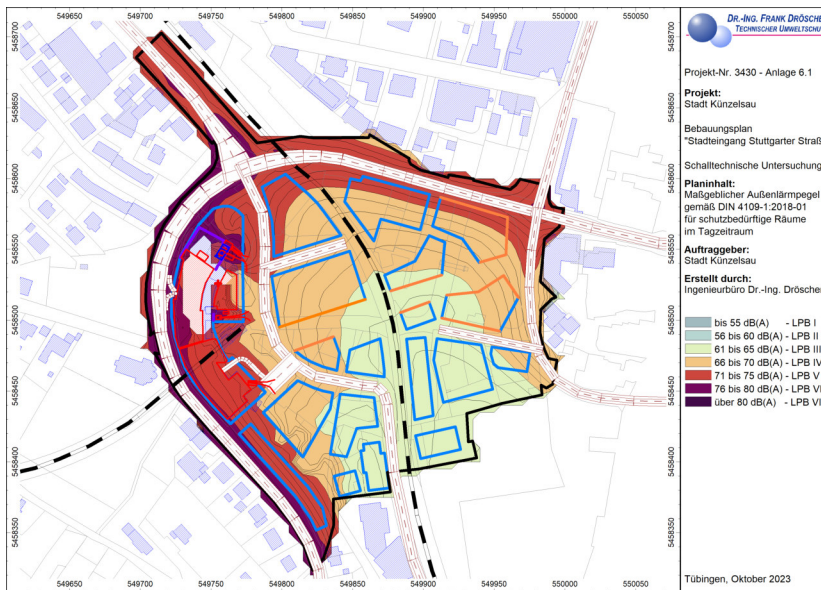
In Darstellung 4 (bzw. Anlage 5.2 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher) sind die nächtlichen Gesamtschallimmissionen (Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr einschließlich gewerblicher Schalleinwirkungen) dargestellt.

### A 10.4 Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel

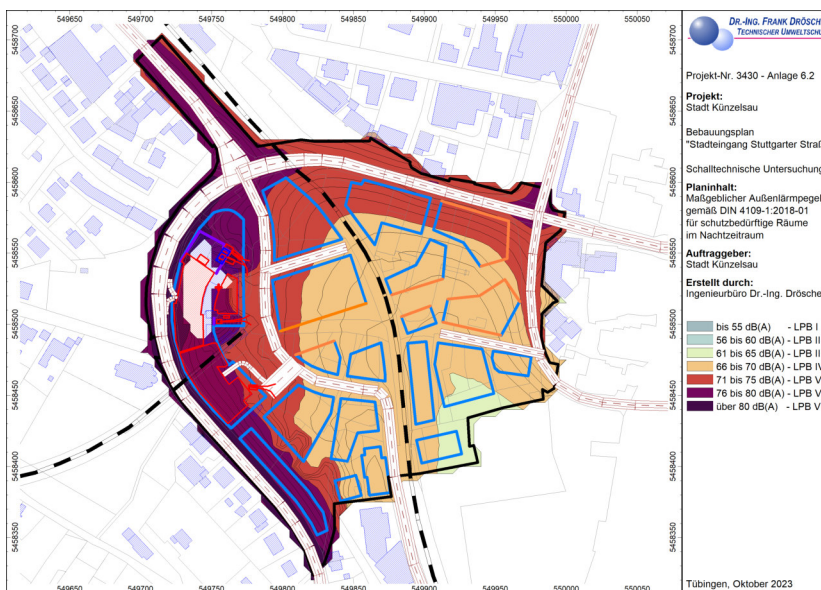
Schutzbedürftige Räume sind ausreichend vor Außenlärm zu schützen. Die Luftschalldämmung zwischen Außen- und Innenräumen in Gebäuden (erforderlicher passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In Darstellung 5 (entspricht der Anlage 6.1 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 für schutzbedürftige Räume im Tagzeitraum dargestellt. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung sind die in der Darstellung 6 (bzw. Anlage 6.2 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan) dargestellten Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 maßgeblich.

### Darstellung 5:



### Darstellung 6:



Hinweis zu den o.g. Schallschutzanforderungen Nr. A 10.1 bis Nr. A 10.4:

Die Schalleinwirkungen im Plangebiet wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher) ohne

Schallabschirmung durch Bebauung innerhalb des Plangebiets ermittelt. An im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Räumen sind bei Schallabschirmungen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) geringere Schalleinwirkungen zu erwarten. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) kann beim schalltechnischen Nachweis im Rahmen der Neuerrichtung sowie bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden berücksichtigt werden. Die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 (Ausgabe 2019), die Schalleinwirkungen aus dem Schienenverkehr gemäß Anlage 2 (zu § 4) 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und die gewerblichen Schalleinwirkungen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 28. August 1998 in der geänderten Fassung vom 9. Juni 2017) ermittelt.

## **A 11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

### **A 11.1 Fassadenbegrünung**

Mindestens 10 % der geschlossenen Fassadenflächen sind 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. Kann eine Begrünung am Gebäude nicht realisiert werden, kann eine Begrünung auch an Nebengebäuden, Nebenanlagen, Einfassungen und Stützmauern oder Garagen/Carports angebracht werden. Dabei ist nachzuweisen, dass die begrüneten Flächen dem 10%igen Anteil der Fassadenfläche des Hauptgebäudes entsprechen.

### **A 11.2 Allgemeine Anforderungen Gehölzpflanzung**

Bäume in Belagsflächen sind grundsätzlich in durchwurzelbare spartenfreie, d.h. insbesondere von Leitungen und Kanälen freie Pflanzfläche zu pflanzen. Für mittelgroße und große Bäume muss ein durchwurzelbarer Raum von 24 – 36 m<sup>3</sup> und für kleine Bäume von 12 – 24 m<sup>3</sup> vorhanden sein. Ist der vorhandene Boden nicht für die Durchwurzelung geeignet, muss er verbessert bzw. durch ein geeignetes Pflanzsubstrat ersetzt werden.

Befestigte und/oder überdeckte Pflanzflächen sind nur zulässig, wenn dies funktionalen Gründen notwendig ist. Offene Baumscheiben von min. 6 m<sup>2</sup> sind vorzuziehen. Pflanzstreifen und -flächen sind naturnah, insektenfreundlich und strukturreich anzulegen.



Für nähere Details wird auf das FLL-Regelwerk (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Empfehlungen für Baumpflanzungen verwiesen.

## **Pflanzbindungen**

### **A 11.3 PFB 1: Pflanzbindung Einzelbäume**

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Bäumen sind diese durch Nachpflanzung von mittel bis großkronigen Arten der Pflanzliste 1 und 3 zu ersetzen. Nachpflanzung erfolgen mit einem StU von mind. 18-20 cm.

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.

## **Pflanzgebote**

### **A 11.4 PFG 1: Pflanzung von Einzelbäumen**

Es sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzliste 1 mit einem StU von mind. 18-20 cm an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen von bis zu 5 Meter von den eingezeichneten Standorten sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) zulässig. In Grünanlagen können zudem standortgerechte Bäume der Pflanzliste 3 verwendet werden.

### **A 11.5 PFG 2: Baumpflanzung Mischgebiete**

In den nachfolgend aufgeführten Mischgebieten sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzlisten 1 und 3 mit einem StU von mind. 12-14 cm fachgerecht zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume (ausgenommen Bäume mit Pflanzbindungen) können angerechnet werden. Die Anzahl der Bäume richtet sich nach der nachfolgenden Liste.

Mischgebiet MI	Anzahl Bäume (mindestens)
3	2
4	2
7	6 (je Baufeld 3)
8	3

### **A 11.6 PFG 3: Gehölzpflanzung an der Bahntrasse**

Die als PFG 3 gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 zu als durchgängiger Gehölzsaum anzulegen. Es sind 80 % heimische Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind überwiegend mit einer Wuchshöhe von mindestens 2,50 Meter zu entwickeln. Die Pflanzhöhe beträgt mind. 1,0 -1,5 m. Der

Pflanzabstand ist an den Wuchseigenschaften der Gehölze auszurichten. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Gehölze können in die Pflanzung integriert werden.

#### **A 11.7 PFG 4: Öffentliche Grünflächen**

Die als öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiesenflächen und Säume zu entwickeln. Neuansaaten erfolgen mit einer standortgerechten Saatgutmischung für die Anlage von artenreichen Wiesen und Säumen mit mind. 50% Kräuteranteil mit Saatgut autochthoner Herkunft.

Alternativ können die Flächen ganz oder teilweise durch eine naturnahe und artenreicher Staudenpflanzung bepflanzt werden. Es sind standortgerechte heimische Staudenarten zu wählen.

Der Austausch von Oberboden durch magere Bodensubstrate zur Schaffung von artenreichen Wiesen und Staudenpflanzungen ist zulässig.

In der Fläche sind zudem Blumenzwiebeln der Pflanzliste 4 fachgerecht in Gruppen zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind pro 2 m<sup>2</sup> mind. eine Blumenzwiebel zu setzen.

Zulässig ist die Anlage von kleiräumigen Habitatstrukturen zur Förderung der heimischen Tierwelt wie z.B. Kleingewässer, Nisthilfen, Totholzhaufen, Sandlinsen oder Gebüschgruppen mit Arten der Pflanzliste 2.

Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sind zulässig, sofern sie der festgesetzten Begrünung der Flächen nicht entgegenstehen.

#### **A 11.8 PFG 5: Verkehrsgrün**

Als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Für die Entwicklung von Rasen- oder Wiesenflächen sind vorzugsweise artenreiche Saatgutmischungen mit autochthonem Saatgut zu verwenden.

#### **A 11.9 PFG 6: Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz**

Die als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz gekennzeichnete Fläche kann für Spielgeräte, Spielflächen und Möblierungen mit einem Flächenanteil von bis 70% versiegelt werden.

Die restlichen Flächen sind mit einer Mischung aus Ansaaten und Gehölzpflanzungen zu begrünen.

#### **A 11.10 Pflanzverpflichtung (pv)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des besonderen Wohngebiets und der Mischgebiete 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.

### A 11.11 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. Eschentriebsterben).

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).

#### Pflanzliste 1 / Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Bei der Pflanzung von Straßenbäumen und von Bäumen an Wege- und Verkehrsflächen ist die Auswahl von Sorten aus der Straßenbaumliste der Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) zulässig. Zuchtformen mit gefüllten oder sterilen Blüten sind nicht zulässig.

Die Auswahl klimaresilienter Arten gibt den derzeitigen Stand der Forschung wieder. Die Pflanzliste kann um insektenfreundliche Baumarten ergänzt werden, die sich zukünftig als klimaresilient erweisen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	gebietsheimisch	klimaresilient *
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	X	X
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn		X
<i>Acer opalus</i>	Schneeball-Ahorn		X
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	X	X
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	X	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	X	
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	X	X
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	X	X
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie		X
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel		X
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	X	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	X	X

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	gebiets-heimisch	klima-resilient *
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo		X
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel		
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Europäische Hopfenbuche		X
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe	X	X
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	X	X
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	X	
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche		X
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	X	X
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	X	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gemeine Robinie		X
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	X	
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide	X	k.A.
<i>Sophora japonica</i>	Japanischer Schnurbaum		X
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere		X
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	X	X
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere	X	X
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	X	X
<i>Prunus serrulata</i>	Japanische Blütenkirsche		k.A.
<i>Prunus subhirtella</i>	Winterkirsche		k.A.
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne		X
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche		X
<i>Quercus pubescens</i>	Flaumeiche		X
<i>Quercus rubra</i>	Roteiche		X
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	X	X
<i>Tilia euchlora</i>	Krimlinde		X
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde		X
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	X	k.A.

\* Baumarten mit der Einstufung sehr geeignet bis geeignet für die Kategorien Trockentoleranz und Winterhärte laut Klima-Arten-Matrix (KLAM) nach ROLOFF, BONN, GILLNER (o.J.). Die Klima-Arten-Matrix umfasst nicht aller Baumarten der Pflanzliste (k.A. = keine Angaben).

Pflanzliste 2 / Sträucher und Heister

Zuchtformen mit gefüllten oder sterilen Blüten sind nicht zulässig.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	gebiets-heimisch	klima-resilient*
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	X	X
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn		X
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne		X
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	X	X
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche		X
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	X	k.A.
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	X	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn	X	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	X	X
<i>Cytis spec.</i>	Geißklee, Ginster		X
<i>Coronilla emerus</i>	Strauch-Kronwicke		k.A.
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	X	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	X	k.A.
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	X	X
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume		X
<i>Prunus dulcis</i>	Mandelbaum		
<i>Prunus fruticosa</i>	Zwergweichsel		X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	X	X
<i>Prunus tenella</i>	Zwergmandel		k.A.
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn		X
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose	X	X
<i>Rosa spec.</i>	Rosen		X
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	X	X
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	X	k.A.
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	X	k.A.
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	X	k.A.
<i>Spartium junceum</i>	Pfriemenginster		k.A.
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball		X
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	X	k.A.

- \* Baumarten mit der Einstufung sehr geeignet bis geeignet für die Kategorien Trockentoleranz und Winterhärte laut Klima-Arten-Matrix (KLAM) nach ROLOFF, BONN, GILLNER (o.J.). Die Klima-Arten-Matrix umfasst nicht alle Baumarten der Pflanzliste (k.A. = keine Angaben).

### Pflanzliste 3 / Obstgehölze

Es sind auf Sämlingsunterlage gezogene Hochstämme zu pflanzen. Lokal verbreitete und geeignete Sorten z.B.:

<b>Obstart</b>	<b>Sorte</b>
Äpfel - Lokalsorten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berlepsch</li> <li>- Bittenfelder</li> <li>- Boskoop</li> <li>- Brettacher</li> <li>- Gewürzliuken</li> <li>- Hauxapfel</li> <li>- Jacob-Fischer</li> <li>- James Grieve</li> <li>- Öhringer Blutstreifling</li> <li>- Rheinischer Bohnapfel</li> <li>- Rheinischer Winterrambur (=Theuringer)</li> <li>- Rote Sternrenette</li> <li>- Schweizer Glockenapfel</li> <li>- Sonnenwirtsapfel</li> <li>- Zabergäurennette</li> </ul>
Äpfel – resistente Sorten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reanda</li> <li>- Reglindis</li> <li>- Remo</li> <li>- Rewena</li> <li>- Rubinola</li> <li>- Topaz</li> </ul>
Mostbirnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bayerische Weinbirne</li> <li>- Geddelsbacher Mostbirne</li> <li>- Kacherbirne</li> <li>- Kirchensaller Mostbirne</li> <li>- Palmischbirne</li> <li>- Schweizer Wasserbirne</li> </ul>
Tafelbirnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alexander Lucas</li> <li>- Conference</li> <li>- Harrow Sweet</li> <li>- Stuttgarter Geißhirtle</li> </ul>
Kirschen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Büttners rote Knorpel</li> <li>- Hedelfinger Riesenkirsche</li> </ul>
Zwetschge / Mirabelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bühler Frühzwetschge</li> <li>- Hauszwetschge</li> <li>- Mirabelle v. Nancy</li> </ul>

Obstart	Sorte
Quitte	– Portugieser Quitte / Birnenquitte
Walnuss	– Sämling – Weinsberg 1 und 4

#### Pflanzliste 4 / Blumenzwiebeln

Es sind ungefüllte Sorten der folgenden Arten zu wählen:

- Crocus (Krokus)
- Galanthus (Schneeglöckchen)
- Muscari (Traubenhyazinthe)
- Tulipa (Wildtulpen)
- Scilla (Blaustern)
- Ornithogalum (Milchstern)

## **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. Die Dachbegrünung muss als Mehrschichtaufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm ausgeführt werden. Zur Herstellung wurzelrhizomfester Dachabdichtungen dürfen keine Polymerbitumen-Dichtbahnen mit zugesetzten Herbiziden verwendet werden. Diese Aufbauhöhe beinhaltet eine Dränschicht und eine Vegetationsschicht sowie die im Systemaufbau notwendigen Schutzschichten (Wurzelschutz, Speicherschutzmatten, Filtervliese, etc.).

Blei-, Kupfer- oder Zinkblech sind nur witterungsfest beschichtet zugelassen.

## **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 **Gebäuelänge** betragen. Dachgauben sind mind. mit einem Abstand von 1,0 m Abstand von der **Traufe** und vom **First** zulässig. Der Abstand zur **Gebäudeaußenwand** muss mindestens 1,0 m betragen.

Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie (Photovoltaik / Solarthermie) auf geneigten Dächern sind in Dachneigung zu verlegen.

### Zur Erläuterung der Begrifflichkeiten:

Die **Traufe** bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Dachüberstände bleiben bei der Bemessung unberücksichtigt.

Der **First** wird gemessen an der Oberkante des Fertigmaßes des Firstziegels (bei Pultdächern am höchsten Punkt des Gebäudes).

Die **Dachneigung** wird an der Traufe gemessen und als Winkel in Grad zur Waagrechten angegeben.

Für die **Gebäuelänge** maßgebend sind die Fertigmaße der Außenwände (inkl. Wärmedämmung, Bekleidungen o.ä.) und nicht die Länge des Hauptdaches.

Für die **Länge der Dachaufbauten** (Gaubenlänge) maßgebend ist das Fertigmaß des Dachaufbaus (inkl. Dämmung, Bekleidung o.ä.). Werden mehrere Gauben auf dem Dach erstellt, müssen diese addiert werden.

Zur Ermittlung der **Lage des Dachaufbaus** gilt: Gemessen wird grundsätzlich vom Schnittpunkt der Gaubenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Hauptgebäudes (Unteres Gaubenmaß) bis zum Schnittpunkt des Gaubendaches mit der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches (Oberes Gaubenmaß).

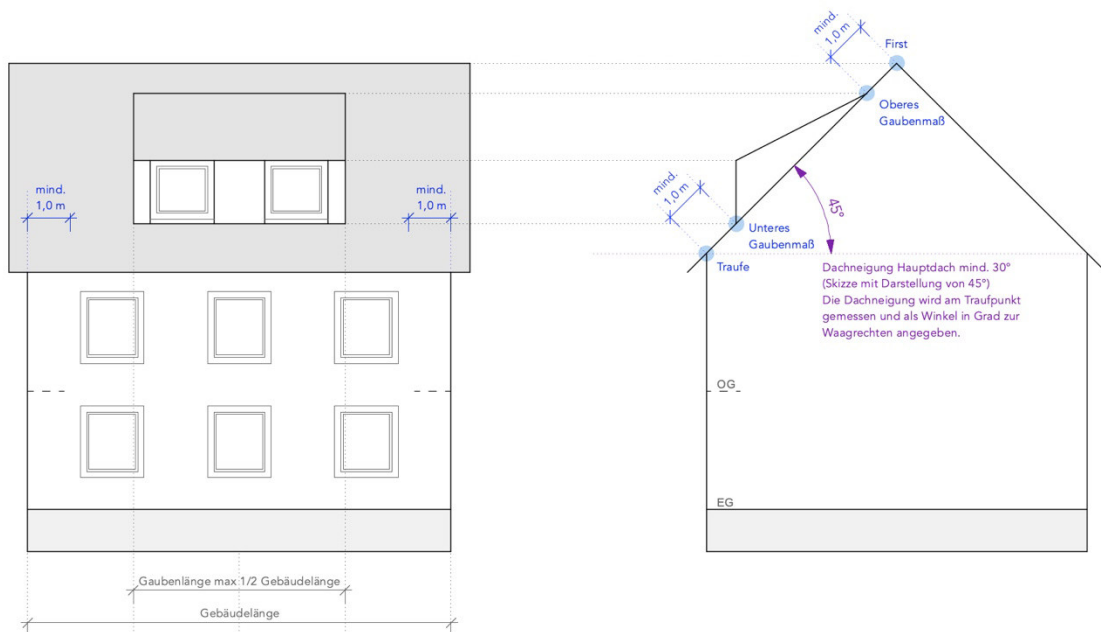
Der **Abstand** bei allen Dachaufbauten zum First bzw. zur Traufe muss **in Dachneigung gemessen** mindestens **1,00 m** betragen.

Zur Bemessung des **Abstands zur Gebäudeaußenwand** sind die Fertigmaße der Außenwände (inkl. Wärmedämmung, Bekleidung o.ä.) im Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachhaut maßgeblich, Dachüberstände bleiben bei der Bemessung unberücksichtigt.

Die Begriffe werden in den nachfolgenden Skizzen zusätzlich erläutert.



### Skizzen zur Erläuterung:



Gebäudeansicht schematisch

Schnitt schematisch

## 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 gemäß A 11.2 zu begrünen.

An den Fassaden dürfen Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie angebracht werden. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind dabei in Fassadenflucht anzubringen. Wärmepumpen dürfen vor Fassaden aufgestellt werden, allerdings nur an straßenabgewandten Seiten.

Blei-, Kupfer- oder Zinkblech sind nur witterungsfest beschichtet zugelassen.

## 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.

Für das Gebiet SO<sub>3</sub> sind ausnahmsweise folgende Werbeanlagen zulässig:

Werbeanlage 1 (WBA1, Leuchtkörper an der Fassade):

Bis zu 2,00 m Breite, 2,00 m Höhe, 0,35 m Tiefe (Gesamtgröße 4,00 m<sup>2</sup>)

Die Werbeanlage WBA1 ist an den im Plan gekennzeichneten Flächen möglich.

Werbeanlage 2 (WBA2, Plakatwerbung / Regionalwerbung):

5,00 m Breite, 3,50 m Höhe, 0,15 m Tiefe (Gesamtgröße 17,50 m<sup>2</sup>)

Die Werbeanlage WBA2 ist an den im Plan gekennzeichneten Flächen möglich.

Werbeanlage 3 (Wandausleger/Hinweisschilder):

1,50 m Breite, 1,50 m Höhe, 0,35 m Tiefe (Gesamtgröße 2,25 m<sup>2</sup>)

Die Werbeanlage WBA3 ist an den im Plan gekennzeichneten Flächen möglich.

Die Lichtleitlinien der Stadt Künzelsau für öffentliche und nichtöffentliche Beleuchtung (kommerzielle und privat) sind einzuhalten (siehe Anlage).

### **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.

Wasserundurchlässige Folien und Vliese in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Teichen zugelassen.

### **B 4 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gegen öffentliche Straßen und Wege sind Einfriedungen als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder Staudenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,40 m sowie Zäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

Zäune müssen kleintierdurchlässig gestaltet sein (Bodenabstand mind. 15 cm und/oder Maschenweite mind. 10\*10 cm).

### **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).

Der Geltungsbereich umfasst Teile der nachfolgenden archäologischen Kulturdenkmale und Prüffälle bzw. grenzt an diese an:

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Künzelsau (Prüffall, 1M)
- Frühneuzeitliche Friedhofskapelle und Friedhof (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 6M)
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befestigung (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 26M)

Dabei handelt es sich insbesondere bei den archäologischen Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für die als Prüffälle ausgewiesenen Areale bzw. Objekte muss die Denkmaleigenschaft im Einzelfall noch geprüft werden. Sollte sich die Eigenschaft als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG bestätigen, ist grundsätzlich eine Erhaltung anzustreben.

Für die außerhalb der genannten Areale gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 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.

### **Denkmale**

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

### **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.

### **Schutz von Boden, Wasser und Lebensräumen vor Schadstoffeinträgen**

- In der Bauphase sind der Boden, das Grundwasser und die Lebensräume von Pflanzen und Tieren vor Schadstoffeintrag wirkungsvoll durch Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften beim Baubetrieb zu schützen.

- Werden Bodenverunreinigungen angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Hohenlohekreis unverzüglich zu benachrichtigen.
- Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Aushub zu trennen und einer Entsorgung zuzuführen.
- Auf Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ist der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salze) und das Waschen und Warten von Fahrzeugen unzulässig.
- Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

### **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.

Bei einem zu erwartenden Bodenaushub von mehr als 500 Kubikmeter ist dem Landratsamt gem. § 3 Abs. 4 LKreiWiG ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Abfälle, die im Rahmen dieses Bebauungsplans entstehen, sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen sind.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind die Bestimmungen der DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren sowie des Unteren Muschelkalks.

Diese triassischen Gesteine werden größtenteils von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Am Westrand des Plangebietes ist in der geologischen Karte (GK25, Blatt 6724, Künzelsau) sowie in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte für Baden-Württemberg eine Rutschfläche verzeichnet (vgl. beigefügter Lageplan). Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschgebietes ist dem LGRB nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (z. B. Abgraben von Teilen des Rutschmassenfußes durch Anlegen von Baugruben) können zu einer Reaktivierung alter bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen

verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates mit der Rutschungsthematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.

- Die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes sowie geltende DIN Normen zum Umgang mit Boden sind zu beachten.
- Der belebte Oberboden ist zu schonen, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Wiederverwendung zuzuführen.
- Die räumliche Ausdehnung von Baufeld und Baustelleneinrichtung ist zu minimieren.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind entstandene negative Bodenveränderungen nachhaltig zu beseitigen (z.B. Tiefenlockerung zur Beseitigung von Verdichtungen).
- Grundsätzlich gilt, dass bauzeitlich beanspruchte Flächen von störenden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen gesäubert werden müssen. Hierzu zählen z.B. Baurückstände, Verpackungsreste und schwer verrottbare Pflanzenteile.
- Sollten archäologische Funde angetroffen werden, sind diese nach § 20 DSchG BW in unverändertem Zustand zu erhalten. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde oder die Stadt Künzelsau ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **Artenschutz**

Auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Planbar Güthler 2023a) sind die in Tabelle 9 in Kapitel 4.2 des Umweltberichts dargestellten populationsstützenden Maßnahmen umzusetzen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

### **Grundwasser**

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer, [http://maps.lgrbbw.de/?view=lgrb\\_geola\\_hyd](http://maps.lgrbbw.de/?view=lgrb_geola_hyd)) und LGRBwissen (<https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <http://song.lgrb-bw.de/>) entnommen werden.

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen.

Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

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.

Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.

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

Aus fachtechnischer Sicht wird ein objektbezogenes Baugrundgutachten empfohlen. Dies dient vor allem der Planungssicherheit hinsichtlich UG-Ausbildung.

### **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.

Für die Standorte „AS Frenz / Möbelwerkstatt u. Bauschreinerei“ und „AS HOBAG / Altölentsorgung, Tankstelle“ mit Handlungsbedarf „B-Anhaltspunkte“ ist folgendes zu beachten:

- Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Standorte durch einen Sachverständigen fachgutachterlich zu beurteilen. Der Sachverständige ist gemäß § 18 BBodSchG zu benennen.
- Die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung sind mit dem Landratsamt abzustimmen.
- Die Baumaßnahmen sind durch einen Fachgutachter für Altlasten überwachen zu lassen.
- Bei Aushub ist belastetes Aushubmaterial zu separieren und getrennt zu lagern.
- Das Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine fachgerechte Beprobung und Untersuchung des Materials ist durchzuführen.
- Bei Verwertung von Bodenmaterial ist die Eignung entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 14.03.2007, Az. 25-

8980.08M20 Land/3 – VVV für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial - nachzuweisen.

- Die Maßnahmen im Rahmen der fachlichen Bauüberwachung sind zu dokumentieren und in einem Bericht unter Angabe der Lage der Kontaminationen, der Analysenergebnisse und der entsorgten Massen einschließlich des Entsorgungsweges dem Landratsamt vorzulegen.

### **Lichtleitlinien der Stadt Künzelsau**

Mit Stand September 2023 wurde die vorläufige Lichtleitlinie der Stadt Künzelsau „Sternstadt Künzelsau“ erarbeitet. Ziel dieser Lichtleitlinie ist es, die in der Stadt Künzelsau erforderliche künstliche Nachtbeleuchtung nachhaltig und blendfrei einzurichten. Dies dient der Energieeinsparung und damit der Ressourcenschonung, der Reduzierung der negativen Auswirkungen auf die Natur und die Artenvielfalt, der Gesundheit der Bevölkerung, dem Erhalt eines nächtlichen Landschafts- und Ortsbilds, sowie dem Erhalt eines ungestörten Blicks auf den Sternhimmel.

Die Leitlinie gilt für öffentliche Einrichtungen selbstverpflichtend und wird für die nichtöffentliche Beleuchtung empfohlen, sofern es nicht schon gesetzlich geregelt ist. Eine komplette Umrüstung der öffentlichen Beleuchtung wird innerhalb von 5 Jahren nach Anerkennung umgesetzt, bei Neuanschaffungen wird die Leitlinie für die öffentliche Beleuchtung ab sofort berücksichtigt. Die nichtöffentliche Beleuchtung wird im Rahmen der geltenden rechtlichen Vorschriften entsprechend dieser Lichtleitlinie innerhalb von 10 Jahren erfolgen.

Die Lichtleitlinie erfüllt deutsche Regelungen mit weitergehenden Regelungen zur Vermeidung von störenden oder umweltbeeinträchtigenden Lichtimmissionen.

Die Lichtleitlinien der Stadt Künzelsau für öffentliche und nichtöffentliche Beleuchtung (kommerzielle und privat) sind einzuhalten (siehe Anlage).