



## ENTWURF

### Bebauungsplanänderung

„2. Änderung GE Gaisbach - Bürogebäude Würth“

## Unterlage I.2

### Textliche Festsetzungen

In der Fassung vom 20.02.2024

Entwurfsverfasser:



**INGENIEURBÜRO**  
**BALLING**  
GmbH  
Beratende Ingenieure VBI  
für Bau- und Vermessungswesen

WALTHERSTRASSE 9, 97074 WÜRZBURG  
Telefon 0931/7946-0 Fax 0931/7946-110  
E-Mail [info@balling.de](mailto:info@balling.de)



## Inhaltsverzeichnis

1. Planerische Festsetzungen .....	3
2. Änderungen der Festsetzungen.....	4
A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO .....	5
A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO).....	5
A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO).....	6
A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 (2) Nr. 4, 16 (3) und 18 (1) BauNVO) .....	6
A.4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) .....	6
A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) ...	6
A.6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 22 BauGB).....	7
A.7. Entwässerung, Wasserrückhaltung, Grundwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 14 u. Nr. 20 BauGB i. V. m. § 74 (1) Nr. 3 LBO).....	7
A.8. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere für Solarenergie (§ 9 (23 b) BauGB) .....	7
A.9. Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 BauGB) .....	8
B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB.....	8
B 1. Maßnahmen und Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB).....	8
B 2. Mindest-Pflanzqualitäten für festgesetzte Baumpflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB) .....	8
B 3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB).....	9
C. Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) .....	9
C.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) .....	9
C.2. Fassadengliederung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	9
C.3. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	10
C.4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO).....	10
C.5. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) .....	10
C.6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO).....	10
C.7. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und 75 LBO) .....	10
D. Hinweise.....	11
D.1. Grundsätze und Hinweise zum Grundwasserschutz.....	11
D.2. Hinweise zum Oberflächenwasser .....	11
D.3. Hinweise zum Abwasser .....	11
D.4. Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz .....	12
D.5. Geotechnik .....	12
D.6. Visualisierung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild .....	12
D.7. Freiflächengestaltung .....	13
D.8. Denkmalpflege .....	13
Verfahrensvermerke .....	14



## 1. Planerische Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.



## 2. Änderungen der Festsetzungen

### a) Festsetzungen durch Planzeichen

<b>Bisherige Festsetzung</b>	<b>Neue Festsetzung</b>
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans
1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO	2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 20 BauNVO	0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 20 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse (2) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO	XIII Zahl der Vollgeschosse (13) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO
	IV Zahl der Vollgeschosse (4) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO

### b) Textliche Festsetzungen

<b>Bisherige Festsetzung</b>	<b>Neue Festsetzung</b>
	50 Maximale Gebäudehöhe (50 m) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO
	20 Maximale Gebäudehöhe (20 m) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO



## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

### **A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

#### **GE 1 und GE 2 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das Gewerbegebiet soll der Erweiterung der bestehenden Betriebe in den angrenzenden Gewerbegebieten dienen.

Gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO wird für das Gewerbegebiet festgesetzt:

1. In dem Gebiet sind zulässig:

- a) Gewerbebetriebe aller Art i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
- b) Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Labor- und Werkstattgebäude i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

2. In dem Gebiet sind unzulässig:

- a) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
- b) Einzelhandelsbetriebe
- c) Tankstellen i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
- d) Vergnügungsstätten i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- e) Anlagen für sportliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

4. Es können nicht ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, soweit sie nicht Teil eines Gewerbebetriebes sind und die Anlagen diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

#### **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude vorgesehen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.



## **A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe.

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt mit 0,8.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt mit 2,4.
- Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird für GE 1 mit XIII und für GE 2 mit IV festgesetzt.

## **A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 (2)**

Nr. 4, 16 (3) und 18 (1) BauNVO)

### **GE 1**

Die maximale Höhe der Gebäude wird für das GE 1 auf 50,00 m festgesetzt. Bezugshöhe  $\pm 0,00$  ist bei 381,00 m ü. NN.

### **GE 2**

Die maximale Höhe der Gebäude wird für das GE 2 auf 20,00 m festgesetzt. Bezugshöhe  $\pm 0,00$  ist bei 381,00 m ü NN.

Die Gebäudehöhe wird als Höchstgrenze festgesetzt und wird begrenzt mit Oberkante First bei geneigtem Dach und Oberkante Attika bei Flachdach.

Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten u.Ä.) ist bis zu einer Höhe von max. 4,00 m zulässig, wenn sie von der Gebäudeaußenkante einen Rücksprung von mind. 3,00 m haben.

## **A.4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

a = abweichende Bauweise: Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

## **A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird folgendermaßen festgesetzt:

Zur Reinhold-Würth-Straße (nach Norden) hin wird die Baugrenze mit 3,00 m festgesetzt.

Zur Dieselstraße (nach Westen) hin wird die Baugrenze mit 5,00 m festgesetzt.



Im Südosten wird die Baugrenze mit 5,00 m Abstand zum Wohnbaugrundstück bis zum Bestandsgebäude G festgesetzt.

#### **A.6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 22 BauGB)**

Stellplätze außerhalb der Baugrenze sind nur entlang der Dieselstraße zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt entsprechend Planeintrag über die Dieselstraße.

#### **A.7. Entwässerung, Wasserrückhaltung, Grundwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 14 u. Nr. 20 BauGB i. V. m. § 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über einen Kanal gesammelt und an den bestehenden Mischwasserkanal der Stadt Künzelsau angeschlossen. Von dort wird es in die Kläranlage Gaisbach eingeleitet.

Das von den gewerblichen Bauflächen abfließende überschüssige Oberflächenwasser wird gesammelt und über variable Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, -versickerung oder -bewirtschaftung (z. B. Regenrückhaltebecken, Rigolensysteme, Versickerungsmulden, Regenwasserteiche, Gründächer o.ä.) gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal der Stadt Künzelsau eingeleitet.

Bei allen gering belasteten Verkehrsflächen und Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decken etc.). Fußwege sind entweder wasserdurchlässig zu befestigen oder in randliche versickerungsfähige Grünflächen zu entwässern. Alle übrigen Verkehrsflächen sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Regenwasser, welches von Verkehrswegen, Zufahrten, PKW-Stellplätzen, Fußwegen und weiterhin generell allen teilversiegelten, wasserdurchlässig befestigten Flächen abfließt, kann direkt offenen, sickerfähigen Gräben zugeführt werden. Dasselbe gilt auch für Dachflächenwasser.

Dachflächen aus unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

#### **A.8. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere für Solarenergie (§ 9 (23 b) BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise können auch solarthermische Anlagen installiert werden.



Die Bewertung der Eignung von Dachflächen für eine Solarnutzung richtet sich nach dem Klimaschutzgesetz von Baden-Württemberg in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

### **A.9. Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Lichtleitlinien der Stadt Künzelsau in der jeweils gültigen Fassung als bindend festgesetzt.

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind abstrahlungsarme, insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen. Beleuchtungskörper in der Nähe der B 19 müssen so angeordnet sein, dass jegliche Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der B 19 ausgeschlossen ist.

## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB**

### **B 1. Maßnahmen und Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nrn. 15 und 25 BauGB)**

Die unbebauten, nicht für Erschließungszwecke, Rad- und Fußwege, befestigte Aufenthaltsbereiche oder Wasserflächen vorgesehenen Freiflächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind durch z. B. Gehölz- und Staudenpflanzungen oder Wiesenansaat gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Überdeckung mit Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien stellt keine gärtnerische Nutzung dar.

Grünflächen im Bereich des Tiefgaragendaches sind als intensive Dachbegrünung mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m auszuführen, so dass eine Bepflanzung mit Gehölzen ermöglicht wird.

Für je 500 m<sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche ist ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum-Hochstamm im Bereich der unbebauten Grün- oder Freiflächen zu pflanzen. Bei der Arten- und Sortenauswahl sollen insbesondere an den Klimawandel angepasste Straßen- und Stadtbäume mit hoher Widerstandsfähigkeit gegen Hitze und Trockenheit gemäß der aktuellen Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter (abrufbar unter [www.galk.de](http://www.galk.de)) berücksichtigt werden.

Für Baumpflanzungen im Bereich von befestigten Flächen sind artbezogen ausreichend große Baumscheiben und Pflanzgruben vorzusehen.

Die erforderlichen Baumpflanzungen können auch in der angrenzenden künftigen Reinhold-Würth-Allee angerechnet werden.

### **B 2. Mindest-Pflanzqualitäten für festgesetzte Baumpflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme zu verwenden, der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 18 - 20 cm betragen.



Die festgesetzten Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall entsprechend diesen Vorgaben zu ersetzen.

### **B 3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Die Fällung der im Geltungsbereich vorhandenen Bäume und die Beseitigung sonstiger Gehölze hat im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Vogelschutzzeiten zu erfolgen.

## **C. Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **C.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Die Farbgebung der Gebäude (Fassaden und Dacheindeckung) muss sich in den vorhandenen Gebäudebestand der angrenzenden Gewerbeflächen einfügen. Hierfür sind insbesondere hellgraue Farbtöne geeignet. Die Verwendung grell leuchtender oder reflektierender Farben ist nicht zulässig. Eine kleinflächige moderate Verwendung sonstiger Farbtöne kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie z. B. der Fassadengliederung oder der Unternehmensdarstellung dient. Größere Glasflächen in Richtung B 19 müssen in nicht reflektierender Ausführung eingebaut werden.

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 % unzulässig.

### **C.2. Fassadengliederung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Gebäudewände müssen je 20,00 m durch Farbwechsel oder Vor- und Rücksprünge oder Fassadenbegrünung untergliedert werden. Ausnahmen können gem. § 56 Abs. 3 LBO zugelassen werden.



### **C.3. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Es sind alle Dachformen zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht, soweit nicht ein gesetzlicher Vorrang zur Installation von Photovoltaikanlagen nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflichtverordnung besteht.

Grünflächen im Bereich des Tiefgaragendaches sind als intensive Dachbegrünung auszuführen.

### **C.4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

1. Werbeanlagen dürfen die Hälfte der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 8,00 m nicht überschreiten.

2. Unzulässig sind insbesondere:

- Werbeanlagen mit bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel)

### **C.5. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen im Bereich von Freiflächen sind unzulässig, soweit sie nicht der Verkehrssicherung dienen. (z. B. randlich von Regenrückhalteanlagen).

### **C.6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

### **C.7. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und 75 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 74 LBO zuwiderhandelt.



## **D. Hinweise**

### **D.1. Grundsätze und Hinweise zum Grundwasserschutz**

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der zuständigen Wasserbehörde, dem Regierungspräsidium Stuttgart, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige 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 Regierungspräsidium Stuttgart.
- 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“).
- Das Planvorhaben liegt in der Nähe (ca. 770 m Entfernung zur Wasserfassung) des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Große Wiesen, Unterhof“ (LUBW Nr.: 126-112). Das Wasserschutzgebiet entspricht nicht den aktuell gültigen Richtlinien und Kriterien. Es ist anzunehmen, dass im Falle einer Überarbeitung des Wasserschutzgebietes nach aktuell gültigen Richtlinien und Kriterien die Planfläche innerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommt.

### **D.2. Hinweise zum Oberflächenwasser**

An den bestehenden Gebäudegrenzen sammelt sich bei starken Regenfällen Wasser, das bei einem außerordentlichen Starkregen bis zu 1 m Tiefe reichen kann. Bei der Bauausführung sollte diese berücksichtigt werden.

### **D.3. Hinweise zum Abwasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“



Gründe für Abweichungen von den Vorgaben des Wassergesetzes sind ausführlich darzulegen.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung/-nutzung sind zudem die Vorgaben der Arbeitsblattreihe DWA-A 102 zu beachten. Es wird angeregt, dass ein Konzept für das Regenwassermanagement erstellt wird. Ziel hierbei muss sein, dass der natürliche Wasserhaushalt/Wasserbilanz weitestgehend beibehalten/wiederhergestellt wird (Verdunstung, Versickerung, Abfluss). Diesbezüglich wird dringend empfohlen, Niederschlagswasser möglichst über offene Gräben/Mulden abzuleiten. Ebenfalls sollte Niederschlagswasser, falls Bedarf besteht, als Brauchwasser für z. B. Bewässerungszwecke genutzt werden.

#### **D.4. Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die sonstigen bodenrechtlichen Schutzbestimmungen des BBodSchG sowie der BBodSchV und des LKreWiG sind zu beachten.

Bei anfallendem Bodenaushub ist gem. § 3 Abs. 3 LKreWiG auf eine Verwendung des Materials vor Ort zu achten.

#### **D.5. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

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

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.

#### **D.6. Visualisierung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild**

Dem Bauantrag im Bereich des GE 1 mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 50 m ist zur Verdeutlichung der visuellen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild eine Visualisierung des geplanten Baukörpers aus den wesentlichen Blickrichtungen (z. B. Wohnlagen im Osten von



Gaisbach, Ortsränder der benachbarten Ortslagen und Weiler) beizulegen. Der erforderliche Umfang der Visualisierung ist im Vorfeld mit der Bauverwaltung abzustimmen. Die Visualisierung wird Bestandteil der Baugenehmigung.

#### **D.7. Freiflächengestaltung**

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß Bauvorlagenverordnung beizulegen, aus dem ablesbar ist, wie die grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen eingehalten werden. Der Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

#### **D.8. Denkmalpflege**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde gemacht werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen. Die Fundstelle ist gemäß § 20 DSchG bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

Aufgestellt:

Für die Kreisstadt Künzelsau,

Entwurfsverfasser:

Künzelsau,

Würzburg,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Bürgermeister Neumann)

(Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH)



## Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gemäß § 2 (1) BauGB	am 28. Juni 2022
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gemäß § 2 (1) BauGB	am 28. Juni 2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 (1) BauGB	am .....
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Vorentwurf aufgestellt gemäß § 2 (1) BauGB und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (1) BauGB	am 28. Juni 2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (1) BauGB	am .....
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB	vom 11.07.2022 bis 11.08.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom 11.07.2022 bis 11.08.2022
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gemäß § 2 (1) BauGB und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB	am .....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB	am .....
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom ..... bis .....
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom ..... bis .....



Bebauungsplan als Satzung beschlossen gemäß § 10 (1) BauGB am .....

Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gemäß § 10 (1) BauGB am .....

Ausfertigung: Künzelsau, .....

.....  
Bürgermeister Neumann

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse  
und in Kraft getreten gemäß § 10 (3) BauGB am .....

Zur Urkunde: Künzelsau, .....

.....  
Bürgermeister Neumann