



Gemeinde Kirchheim am Ries

Bebauungsplan „Ortsmitte Kirchheim“

- Entwurf -

TEXTTEIL

Anerkannt: Kirchheim am Ries, 23.03.2026

Atalay, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 06.03.2026

Projekt: KH2501 / 767158

Bearbeiter/in: NK

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB und §§ 1-11 BAUNVO)

1.1 DÖRFLICHES WOHNGEBIET gem. § 5a BauNVO

Zulässig ist eine Nutzung gemäß § 5a Abs. 2, Nr. 1 bis 8 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen i. S. v. § 5a Abs. 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 16-21A BAUNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Einschrieben im Planteil.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es gilt die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Planteil.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BAUNVO)

Im WDW 1 ist die im Planteil festgesetzte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgesetzten Höhe sind Abweichungen von +/- 30 cm zulässig.

Im MWD 2 und MDW 3 darf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude - bezogen auf die mittlere Höhe der erschließenden Straße (Lange Straße, Planstraße A) - diese nicht mehr als 30 cm über- oder unterschreiten.

Bei einer Unterschreitung der mittleren Straßenhöhe ist zu prüfen, ob die Entwässerung im Freispiegel möglich ist.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die im Planteil festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Die Außenwandhöhe bemisst sich von der im Baugesuch festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des oberen Dachabschlusses.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen) sind zulässig und von der Begrenzung ausgenommen. Sie dürfen bei Flachdach und flach geneigten Dächern (0 - 15°) die max. Gebäudehöhe um 1,00 m überragen.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

o – offene Bauweise

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Dachvorsprünge dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um max. 25 cm (Außenkante Dachrinne) überschreiten.

Die im Planteil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Gebäudeteile, welche die Baugrenzen überschreiten, müssen vollständig mit mind. 50 cm überdeckt sein. Die Oberkante der Überdeckung darf nicht über der EFH liegen.

Dies gilt nicht für zulässige Nebenanlagen.

Mit baulichen Anlagen unter Geländeniveau ist ein Mindestabstand von 2,50 m von Grundstücksgrenzen einzuhalten.

5 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die im MDW 1 und MDW 2 durch Pfeillinien festgelegten Hauptfirstrichtungen bzw. Langseiten der Hauptgebäude sind einzuhalten. Abweichungen von $\pm 10^\circ$ sind zulässig.

6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 12 ABS. 6 BAUNVO)

Die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) für KFZ und Fahrräder ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor einer Garage ist bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten. Bei einer Stellung von Garagen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche, ist ein Abstand von mind. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Carports 0,50 cm

Die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten.

7 NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 14 BAUNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen

- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
- in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 m³ BRI nicht überschreitet.

Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.

Die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind von Nebenanlagen freizuhalten.

8 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

Die im Planteil eingezeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig, sie dürfen die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

9 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

9.1 Straßenverkehrsfläche

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Planstraße A ist als gemischt genutzte Fläche i. S. v. überfahrbaren Wohnwegen niveaugleich auszuführen. Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.

9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Marktplatz und Parken

Die im Planteil festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz und Parken“ ist als öffentlicher Parkplatz für Pkw sowie als Platz auszubauen bzw. zu erhalten. Das Anlegen von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Fläche im Sinne der Zweckbestimmung ist zulässig. Die Nutzung als Marktplatz ist zulässig.

10 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Eingrünung

Bauliche Anlagen und Einfriedungen sowie Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen unterirdische Leitungen und Anlagen zur Regenwasserbehandlung sowie Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich.

11 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11.1.1 Befestigte Flächen

Zufahrten und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil).

11.1.2 Regenwasserrückhaltung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

11.1.3 Ansaat

Für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

11.1.4 Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung ist insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen ≤ 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

12 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

12.1 Pflanzgebote (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

Es sind standortgerechte, einheimische Obstbaum- bzw. Laubbaum-Hochstämme zu verwenden. Diese sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C. 1. aufgelistet.

Der Stammumfang für Laubbaum- Hochstämme muss mind. 16 cm und für Obstbaum-Hochstämme mind. 12 cm betragen.

Zu vorhandenen und neu zu verlegenden Wasserleitungen und Kabeltrassen ist ein Schutzabstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

12.1.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Pro angefangene 250 m² Baugrundstück ist ein standortgerechter Obst- und/oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C. 1. aufgelistet. Die Lage der Bäume ist im Planteil dargestellt (Pflanzgebot). Verschiebungen aufgrund von Erschließungsanlagen, Grundstücksgrenzen und / oder Gebäuden sind möglich. Die als Pflanzgebot ausgewiesenen Bäume auf Baugrundstücken können angerechnet werden. Bestehende Gehölze, die erhalten bleiben, können angerechnet werden.

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen: Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.

12.1.2 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße

An den im Planteil dargestellten Stellen sind standortgerechte Laubbaum- Hochstämme zu pflanzen. Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrundeliegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

12.2 Pflanzbindung (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)

Die gekennzeichneten Bäume sind zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)

Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehende Böschungen sowie die erforderlichen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben in privatem Eigentum.

Die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten sind zu berücksichtigen.

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1 GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

Für Hauptgebäude sind, entsprechend der Eintragungen im Planteil, im MDW 1 und MDW 2 lediglich Satteldächer mit einer Neigung von 22° - 38° zulässig.

Im MDW 3 sind darüber hinaus auch Walmdächer mit einer Neigung von 18° - 35°, Zeltdächer mit einer Neigung von 8° – 30°, Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 20° und Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen sind auch im MDW 1 und MDW 2 Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zugelassen, soweit sie die Firsthöhe des Hauptdaches um mind. 0,50 m unterschreiten und einen Abstand zum Gebäudegiebel von mind. 1,50 m einhalten.

1.3 Dachdeckung

Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit zu decken.

Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

Dacheindeckungen mit weißen oder sehr hellen Farben ähnlich der RAL-Werte RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 und RAL 9018 sind unzulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

1.4 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden, dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.

Große Glasflächen (über 2,00 m²) und Über-Eck-Verglasungen sind nur zulässig, wenn sie aufgrund der Gestaltung von Vögeln als Hindernis erkannt werden. Gleiches gilt für Glasfassaden in anderen Bereichen der Gebäude sowie bei verglasten Fahrradstellplätzen, Raucherunterständen, etc.

Folgende Glasarten/Ausführungen sind dafür zu verwenden:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (z.B. Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %)
- Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten

- andere undurchsichtige Materialien
- Oberlichter statt seitlicher Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen.

2 WERBEANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist nicht zulässig.

Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND AN DIE GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT UND ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen – mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig.

Befestigte Flächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) auszuführen.

Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt, in die Einfriedung zu integrieren und einzugrünen.

3.2 Einfriedungen

Der Abstand von Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein). Diese dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie die Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten.

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.

Zulässig sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune, Staketenzäune aus Holz und/oder Metall bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Arten siehe C. Ziff. 1).

Nicht zulässig sind Zäune aus Kunststoffen, Zäune mit Mauersockel, freistehende Mauern, Koniferenhecken (Fichte, Thuja, etc.).

Sichtschutzzäune bzw. blickdichte Zäune sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und mit einem Mindestabstand von 2,50 m zur benachbarten Grundstücksgrenze zulässig.

4 STELLPLÄTZE FÜR PKW UND FAHRRÄDER, GARAGEN (§ 37 UND § 74 ABS. 2 LBO)

Pro Wohnung ist mindestens 1 Stellplatz und/oder Garage nachzuweisen.

Für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen sind pro Wohnung 2 geeignete Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen. Diese müssen wetterfest, abschließbar und ebenerdig sein bzw. von der öffentlichen Verkehrsfläche über Rampen und Aufzüge zugänglich sein.

5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 ABS. 3 NR. 1 LBO)

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen.

Zum Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen werden Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 sowie Stützmauern bis höchstens 1,00 m auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6 REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 ABS. 3 NR. 2 LBO)

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von min. 2,0 m³ pro 100 m² Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (0,20 l/s x 100 m²) herzustellen.

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und diesen Regenwasserrückhaltungen zuzuführen. Eine Dachbegrünung von mind. 10 cm Substratstärke kann bei der Regenwasserrückhaltung angerechnet werden.

7 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 ABS. 3 NR. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / PFLANZLISTE

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt.

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstigen Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Baumarten für den Straßenraum:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Platanus x hybrida	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

2 GRENZABSTÄNDE MIT PFLANZUNGEN

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“

(RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

3 BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten. Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Erdbauarbeiten dürfen nur mit möglichst trockenem Bodenmaterial von mindestens steifer Konsistenz und bei trockener Witterung erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Auf Grundlage des aktualisierten Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, § 2 Abs. 3) hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung eines Vorhabens auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)).

Die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger während der Ausführung ist von einer von ihm zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen.

Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, fordert die zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörden vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB), welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.

Dabei sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

4 BODENFUNDE/ DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

5 BODENVERUNREINIGUNGEN / ALTLASTEN

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten dennoch bei der weiteren Planung und/oder bei der späteren Bauausführung Verunreinigungen des Bodens/Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

6 REGENWASSERNUTZUNG

Empfehlung: zusätzliches Volumen in Zisternen bereit stellen für eine Brauchwassernutzung (Toilette, Gartenbewässerung, etc.)

Bei der Nutzung von Regenwasser müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, die §§ 13 Abs. 3 und 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

7 ABWASSERBESEITIGUNG

Auf die Bestimmungen der DIN EN 12056 und der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) wird hingewiesen.

Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.

8 KELLERAUSFÜHRUNG

Bei einer Bebauung sind alle erdberührten Wände, Boden- und Deckenplatten in wasserdichter Bauweise zu erstellen bzw. gegen drückendes Grundwasser abzudichten.

9 AUßENBELEUCHTUNG

Es ist auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert zu legen. Dies kann Störungen von Brutvögeln während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen.

Weitergehende Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, Flora und Fauna, insbesondere zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren sind im Internet verfügbar unter

www.sternenpark-schwäbische-alb.de und

„Planungshilfe Umweltverträgliche Außenbeleuchtung“, abrufbar unter

www.biosphaerenreservatrhoen.de/service/publikationen

10 KRIMINALPRÄVENTION

Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Polizeiliche Beratungsstelle.

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN EN 1627-1630 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Sofern im Plangebiet besonders schützenswerte Betriebe angesiedelt werden, kann es notwendig sein, über die genannten Grundempfehlungen hinaus, weitere Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Hierzu kann der fachliche Rat der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle eingeholt werden.

Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich in nicht angreifbarer Höhe sowie der Einsatz einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen.

Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Ostalbkreis an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

11 PHOTOVOLTAIKPFLICHT

Gemäß den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes (KSG BW) und der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) gilt seit 1. Januar 2022 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Nichtwohngebäuden und beim Neubau von Parkplätzen ab 35 Stellplätzen. Ab 1. Mai 2022 gilt die Photovoltaik(PV)-Pflicht auch für neue Wohngebäude, ab Januar 2023 greift diese auch bei allen grundlegenden Dachsanierungen.

12 AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Kirchheim“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Jahnstraße“ (rechtskräftig seit 29.05.1973).

13 HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der geltenden DIN-Norm (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN EN 806 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich, müssen der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer gem. § 126 BauGB das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen
auf seinem Grundstück zu dulden hat. Er ist vorher zu benachrichtigen.