

Teilbebauungsplan "Museumsdorf Kürnbach I" in Kürnbach Stadt Bad Schussenried

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen



Genehmigt
Biberach, den
21. Okt. 2025

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017. I 3634,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 3786
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 | Nr. 176 m.W.v. 07.07.2023
3. **Landesbauordnung (LBO)**
für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010
letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025
(GBl. 2025 Nr. 25)
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, 58,
Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 | 1802
5. **Gemeindeordnung (GemO)**
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000
zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet
mit der Zweckbestimmung „Freilichtmuseum“ (SO)

- 1.1 Zulässig sind:
 - Gebäude für Museumsnutzung und Betrieb
 - Historische Gebäude
- 1.2 Zulässig sind:
Stellplätze für PKW, Busse, Motorräder und Fahrräder
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 – 21a BauNVO)
* siehe Eintrag im Planteil

GR lt. Eintrag
Nutzungsschablone

- 2.1 max. zulässige überbaubare Grundfläche für Gebäude i.S.v. Nr. 1.1 innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Bauquartiere
- 2.2 max. zulässige überbaubare Grundfläche für Stellplätze i.S.v. Nr. 1.2 im Bereich des SO

GR 1,0

**GH = lt. Eintrag
Nutzungsschablone**

- 2.3 Gebäudehöhe (GH)**
Gemäß §18 BauNVO
als Höchstgrenze über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)
lt. Festsetzung Nr. 3. Höhenlage der Gebäude

Als Gebäudehöhe gilt
Bei Flachdachbauten die Höhe von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dach,
bei Sattel- und Walmdachbauten die Höhe von EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

- 2.4 Bauweise**
Gemäß §9 (1)2 BauGB
Lt. Eintrag in der Nutzungsschablone



- 2.4.1** o = offene Bauweise §22 BauNVO

- 3. Höhenlage der Gebäude**
Gemäß §9(3) BauGB
EFH = Erdgeschossrohfußbodenhöhe
Die EFH darf max. 0,70 m über die im Mittel gemessene, an das Baugrundstück angrenzende öffentlichen Straße oder dem vorhanden natürlichen Gelände liegen.
Eine Unterschreitung ist zulässig.

- 4. Überbaubare Grundstücksfläche**
(§) Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)



- 4.1** Baugrenze

- 5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation, Maßnahmen des Artenschutzes**
Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen im Geltungsbereich wurden entwickelt im Umweltbericht und Grünordnungsplan v. Menz Umweltplanung:

Maßnahme 1 V, V§44 , A- Erhalt und Ergänzung der Streuobstbestände, Flurst. Nr. 285/7, 286, 287, 290, 295, 297, 304, sowie Erhalt der Feldhecke Flurst. Nr. 307/1

(Festsetzung nach § 9 1 15 BauGB als Private Grünfläche, Zweckbindung Streuobstwiese)

(Festsetzung als Pflanzbindung Bäume bzw. Pflanzbindung Feldhecke)

(Festsetzung als Pflanzgebot PFG1 Streuobstbäume)

1a. Der gut gepflegte Obstbaumbestand beim geplanten neuen Eingang ist zu erhalten und weiterhin dauerhaft durch fachgerechten Baumschnitt zu pflegen. Der Obstbaumbestand ist östlich angrenzend (Pflanzgebot PFG 1 auf Flurst. Nr. 287) durch Neupflanzung von Streuobstbäumen (regionale Sorten, gebietsheimisches Pflanzgut) zu ergänzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

1b. Der alte Baumbestand an der L275 ist zu erhalten. Die alten Bäume werden bei Bedarf einem fachgerechten Revitalisierungs- und Habitatbaumschnitt unterzogen. Die Vitalität und Stabilität und damit die Lebensdauer der Bäume soll durch den Schnitt gefördert werden. Es sollen gezielt Nachpflanzungen von Birnenbäumen (regionale alte Sorten, gebietsheimisches Pflanzgut) vorgenommen werden. Nach Süden ist der Streuobstbestand durch die Neupflanzungen (Pflanzgebot PFG 1 auf

den Flurstücken Nr. 295, 297, 304) zu erweitern (Ausgleichsmaßnahme). Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Lagerungen von Baumaterialien o.ä. im Rahmen der Bauarbeiten sind innerhalb der Streuobstbestände 1a und 1b unzulässig. Zum Schutz der Streuobstbäume vor Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge sind bei Baumaßnahmen für Wege und Fahrradstellplätze Baumschutzmaßnahmen vorzunehmen.

1c. Die geschützte Feldhecke an der L275 ist zu erhalten (Pflanzbindung Feldhecke auf Flurstück Nr. 307/1).

Maßnahme 2 V§44 - Keine ortsfeste Beleuchtung der Parkierungsanlagen

(Rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag)

Im Bereich der Streuobstwiesen und Gehölzreihen soll keine Beleuchtung eingerichtet werden, um eine Störung der vorkommenden Fledermäuse zu vermeiden. Der südliche Teil der Parkplatzfläche (P02, P03, P04, P05) soll ebenfalls komplett von Beleuchtung freigehalten werden, um die Störung von Fledermäusen und Vögeln durch Licht zu vermeiden. Eine temporäre Beleuchtung darf nur außerhalb der Vegetationszeiten errichtet werden. Es sind Leuchtmittel mit maximal 2 700 Kelvin zu verwenden. Für die Beleuchtung von baulichen Anlagen sind die Abschaltzeiträume und Abschaltzeiten des § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg zu beachten.

Maßnahme 3 V§44 - Entwicklung von Niederhecken mit Saumvegetation und Extensivgrünland am Südostrand und Ostrand des Gebiets, Flurst. Nr. 360/1, 368, 369)

(Festsetzung nach § 9 (1) 25a Pflanzgebot)

Zum vorgezogenen Funktionsausgleich ist am Ostrand und Südostrand des Plangebietes Extensivgrünland zu entwickeln. Die bisherige Ruderalvegetation ist zu entfilzen, und durch Schlitzansaat sind Arten der Feuchtwiesen einzubringen. Auf den bisher ackerbaulich genutzten Flächen ist eine Ansaat mit Arten des Feuchtgrünlandes vorzunehmen. Es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Die Regelbewirtschaftung besteht anschließend in einer ein- bis zweischürigen Mahd mit Nutzung bzw. Abräumen des Mähgutes. Der Erste Schnitt erfolgt zur Blüte der bestandbildenden Gräser (Anfang bis Ende Juni). Bei zu starker Wüchsigkeit ist in den ersten Jahren ein vorlaufender Schröpschnitt bei einer Aufwuchshöhe von 10-15 cm im Frühjahr durchzuführen (Kapfer 2010). Das Schnittgut ist abzuräumen.

An den Rändern der Flächen sind Feuchtgebüsche aus Silber-Weide, Öhrchen-Weide und Wasser-Schneeball zu entwickeln. Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden. Das Gebüsch im zentralen Parkplatzbereich ist in diese Flächen zu verpflanzen. Um die Gebüsche ist ein 2 bis 3 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Maßnahme 4 V§44 - Baufeldfreimachungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit

(Rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag)

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Maßnahme 5 A - Baumpflanzungen im Bereich der geplanten Parkierungsfläche und des angrenzenden Wegs sowie an der L275, Flurst. Nr. 287, 288, 290, 293, 294, 296, 298

(Festsetzung nach § 9 (1) 25a Pflanzgebot, PFG2 Laubbäume)

Es sind standortgerechte und klimaresistente Laubbaumarten mittlerer Größe zu pflanzen (Feld-Ahorn, Hainbuche, Mehlbeere). Außerhalb der

Parkierungsflächen sind neben Baumarten mittlerer Größe auch großkronige heimische Laubbaumarten zu pflanzen. Mindestens 50% der Laubbäume sind als großkronige Bäume zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.

Maßnahme 6 A - Kuppe als Naturerfahrungsraum mit artenreichem Grünland entwickeln und erhalten

(Festsetzung als Private Grünfläche nach § 9 (1) 15 BauGB, Zweckbindung Naturerfahrungsraum mit artenreichem Grünland)

Die Wiese im Bereich der Kuppe soll mit einer Saatgutmischung für eine magere Flachland-Mähwiese (FFH-LRT 6510) eingesät und dauerhaft extensiv genutzt werden (max. 2malige Mahd oder Beweidung), sodass sich eine standortgemäße artenreiche Wiese entwickeln kann. Es sind vereinzelt Obstbaum-Hochstämme mit regionaltypischen Sorten zu pflanzen. Es ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Maßnahme 7 A - Niedermoorfläche als Schaufläche sowie Fläche mit Wiedervernässung entwickeln und erhalten, Flurst. Nr. 371, 372/1, 372/3

(Festsetzung als Private Grünfläche nach § 9 (1) 15 BauGB, Zweckbindung Niedermoorfläche mit extensiver Streuwiesennutzung und Schaufläche für historische Torfnutzung)

Für den nördlichen Teilbereich der Niedermoorfläche ist eine Schaufläche für die historische Torfnutzung geplant. Die Schaufläche soll aus naturschutz- und bodenschutzfachlicher Sicht nicht als Torfstich im Sinne einer tatsächlichen Abgrabung erfolgen, sondern als oberirdische Simulation mit geeigneten Darstellungen, Gegenständen etc. Eine Abgrabung hat eine Entwässerung des Niedermoores zu Folge, dies ist zu vermeiden. Die Fläche soll so wiedervernässt werden, dass der Torfabbau gestoppt wird. Ziel ist der Einstau von 10 - 20 cm über oder unter der Geländeoberkante. Zur Umsetzung der Maßnahme sind die Verhältnisse vor Ort (Topografie, Entwässerungsverhältnisse, Fließwege, Torfmächtigkeit) zu erheben und eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Für den Fall, dass die Wiedervernässung der Schaufläche nicht machbar ist, ist eine geeignete Alternativfläche zur Wiedervernässung bereitzustellen.

Maßnahme 8 M - Grünland erhalten, Flurst. Nr. 369, 370, 360/1, 362, 358/2, 363, 365/1, 365/4, 369/4

(Festsetzung als Private Grünfläche nach § 9 (1) 15 BauGB, Zweckbindung Grünland)

Die südlich und östlich an die Schaufläche (Maßnahme 7 A) angrenzenden Wiesen soll erhalten und weiterhin als Grünland genutzt werden. Das als temporäre Parkierungsfläche zeitweise genutzte Grünland bleibt unbefestigt.

Maßnahme 9 A - Gräben mit Feuchtgebietsstrukturen naturnah entwickeln, Flurst. Nr. 371, 372/1

(Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB)

Die Gräben sollen durch vielfältige Feuchtgebietsstrukturen aufgewertet werden. Wenn es für die Wiedervernässung notwendig ist, sind sie zu verschließen.

Maßnahme 10 M - Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser in Stellplatz-Randflächen

(Festsetzung nach § 9 (1) 16d BauGB als Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen)

Als Minderungsmaßnahme für die Neuversiegelung durch Stellplätze und Zufahrten ist das Oberflächenwasser in den Randflächen der Stellplätze zu sammeln, zurückzuhalten und zu versickern.

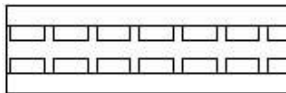


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



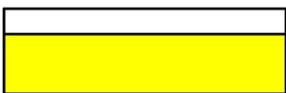
Private Grünfläche

6. Schutzflächen

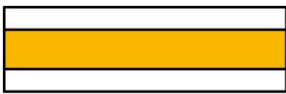


Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen
LR=Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

7. Öffentliche Verkehrsflächen



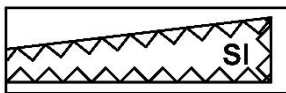
7.1 Straßenverkehrsfläche



7.2 Fußweg / Gehweg



7.3 Stellplätze



7.4 Sichtflächen an Einmündungen
Mit Eintrag Sichtwinkel = SW
Die Sichtfelder sind zwischen 0,8m und 2,5m Höhe von ständigen Sicht-
hindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs
auf Dauer freizuhalten.



8.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



8. Anbauverbotszone

Straßenabstand zur Landesstraße

Diese Fläche ist von einer Bebauung freizuhalten.

Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen

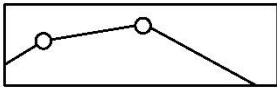
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Entwurf vom
13.02.2025 festgesetzte 20 m breite Anbauverbotszone gilt als nicht
überbaubarer Grundstücksstreifen.

Auf diesem nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22
StrG BW keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden.
Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Ne-
benanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze
und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen
werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauN-VO 1990).

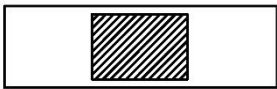
Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch au-
ßerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vor-
genannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der
Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmi-
gungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der
Straßenbauverwaltung.

9. Planbereich

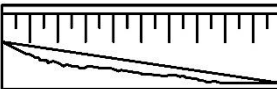
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**C) HINWEISE****Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)**

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehendes Gebäude



Bestehende Topographie
Höhenlinien und –angaben / Böschung

Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

Sollten während der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß §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 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahnung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Wasserversorgung

Für Erdwärmesonden bestehen aus Grundwasserschutzgründen Bohrtiefenbeschränkungen. Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)

„Hinweise Zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" vom 08.10.2012 Anhang 2 zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen sind zur berücksichtigen.

Insektenschonende Beleuchtung

Entsprechend § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sind nur mehr insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende, Beleuchtungsmittel auf dem Gelände zulässig. Die Lichtfarbe von Außenbeleuchtung sollte aus Artenschutzgründen idealerweise 2.000 Kelvin betragen, aber 2.700 Kelvin nicht überschreiten.

Abwasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist über eine mindestens 30 cm mächtige humose Oberbodenschicht breitflächig in den Untergrund zu versickern. Bei der Reinigung der Module dürfen nur biologisch abbaubare Produkte verwendet werden.

Die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (NiedSchlWasBesV BW) ist zu beachten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung 24.10.2024 / 13.02.2025
zuletzt geändert: 23.06.2025

Anerkannt:

.....
Bürgermeister Achim Deinet

Aufgestellt:

Ebersbach, den 24.10.2024 / 13.02.2025

Geändert: 23.06.2025

.....
Dipl. Ing. Roland Groß