TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung "Schiessmauer / Büttelgarten / Paimarer Weg links / Turmweg / Steig" in Großrinderfeld wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.
Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 werden nicht zugelassen.

1.2 Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 BauNVO.
Der Planbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeeinrichtung" festgesetzt.
Die vollstationären Pflegeplätze sind nur im Erdgeschoss zulässig (siehe Schallgutachten).
Im Dachgeschoss werden nur untergeordnete Räume (Lager, Technik, etc.) zugelassen.
Zulässig sind auch Wohneinheiten (z. B. "Betreutes Wohnen", Wohnungen für Personal, etc.)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Allgemeinem Wohngebiet mit maximal 0,4 und im Sondergebiet mit maximal 0,6 festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. 1 Vollgeschoss festgelegt.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Firsthöhe (FH_{max}) darf bei Gebäuden mit Satteldach, mit versetztem Satteldach oder mit Pultdach max. 7,00 m betragen.
Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First bei Satteldächer bzw. bis zum höchsten Punkt bei versetzten Satteldächern und Pultdächern.

Die Gebäudehöhe (GH_{max}) darf bei Gebäuden mit Flachdach max. 4,00 m betragen.
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Attika bei Gebäuden mit Flachdach.

Die Traufhöhe (TH_{max}) wird mit max. 4,00 m festgesetzt.
Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudewand und der Dachhaut.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die best. Frankenstraße für das Sondergebiet und die geplante Erschließungsstraße 2 für das Wohngebiet. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe mit max. ± 50 cm über / unter Niveau der vorgelagerten Frankenstraße und mit max. + 50 cm über Niveau der vorgelagerten Erschließungsstraße 2 bestimmt. Bezugspunkt ist die fertige Ausbauhöhe dieser öffentlichen Verkehrsfläche an der Grenze zwischen Straße und Baugrundstück in der Lage mittig zum Baufenster.

5. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) gemäß. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umfasst (siehe Planeinschrieb).

6. HÖCHZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im WA - Gebiet sind in den Einzelhäusern max. zwei Wohnungen und in den Doppelhäusern je Haushälfte max. eine Wohnung zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZEN SOWIE NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen und Carports sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Grenzbebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig.

Vor Garagen muss zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von 5 m Länge eingehalten werden. In begründeten Ausnahmefällen kann der Stauraum auf 3 m Länge reduziert werden, sofern die Garagen mit einer automatischen Türöffnung versehen werden.

Mit Carports ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grenze der Verkehrsflächen einzuhalten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Untergeordnete Nebenanlagen bis zur verfahrensfreien Größe von 40 m³ sind, ausgehend von der Erschließungsstraße und der Frankenstraße sowie vom Weg Flurstücksnr. 18169, nur in der rückwärtigen Grundstückshälfte innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

8. VERKEHRSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

9. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Betroffene Gewässer des Plangebiets: Rödersteingraben (Gewässer II. Ordnung). Gemäß § 29 Abs. 1 WG ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich 5 Meter breit. Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen verboten (§ 29 Abs. 3 Ziff. 2 WG); der Gewässerrandstreifen ist von einer Bebauung freizuhalten.

Zur Kompensierung des Verlustes an Rückhalteraum im HQ_{100} Fall ist geplant, das Gelände im Bereich des Gewässerrandstreifens abzusenken.

10. PFLANZGEBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot PG1

Gem. Einschrieb im Lageplan Kleinbäume bzw. Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können in begründeten Fällen zugelassen werden (z.B. Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse, etc.). Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebot PG2

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist in Ergänzung zum Pflanzgebot PG1 je Grundstück im WA Gebiet mindestens ein heimischer Baum (Kleinbäume bzw. Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbaum) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebot PG3

Auf der im Lageplan festgelegten öffentlichen Grünfläche entlang der Erschließungsstraße 1 sind heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Liste für Gehölzpflanzungen

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Im Nord- und Südwesten sind Bäume 1. Ordnung zu pflanzen, ansonsten können auch Laubbäume 2. Ordnung gepflanzt werden. Auf Bodendeckerpflanzungen und Ziergehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen und unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Schaffung eines naturnahen Landschaftsbildes zu verzichten.

Folgende Arten zählen zur heimischen standortgerechten Vegetation im Geltungsbereich:

Bäume 1. Ordnung:

z. B.

Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winterlinde

Ulmen können im Gebiet ebenfalls verwendet werden.

Bäume 2. Ordnung:

z. B.

Acer campestre	- Feldahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Acer platanoides spec.	- Spitzahorn in Sorten	Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Hängebirke / Sandbirke	Quercus robur ‚Fastigiata'	- Säuleneiche

Kleinbäume und Sträucher:

z. B.

Acer campestre spec.	- Feldahorn in Sorten	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Corylus avellana	- Haselnuss	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa canina	- Hundsrose

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Salix caprea	- Salweide
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

Bei der Anpflanzung von Obstbäumen sind möglichst alte regional typische Sorten als Halbstämme oder Hochstämme zu verwenden.

Pflanzung

Die Bäume sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke zu pflanzen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

-FORTSETZUNG-

11. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen.

(A) Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen

A.1 Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit

Um die Beeinträchtigung von Vogelbruten in der Baufläche zu vermeiden, müssen die jeweiligen Bauarbeiten (für Erschließung oder einzelne Gebäude) vor Beginn der Vogelbrutzeit starten. Grundsätzlich sollten die Bauarbeiten im Zeitraum zwischen 01.08. und 30. März beginnen. Dadurch wird vermieden, dass Vogelpaare Nester anlegen, die dann bei später beginnenden Bauarbeiten zerstört oder verlassen werden.

A.2 Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit

Zum Schutz für Gehölze bewohnende Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtszeit (= 1. März bis 30. September eines Jahres) erfolgen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

A.3 Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen

Zur Stützung des Bestandes von Gehölzen und Gebäuden bewohnenden Vogel- und Fledermausarten müssen die Bauherren bei Neubauten an den Gebäuden und an den zu pflanzenden Bäumen handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (mindestens 1 Exemplare je Gebäude, bei großen Gebäuden mindestens 1 Exemplar je 250 m² überbauter Fläche und je 1 Exemplar je Gartengrundstück). Damit kann der Quartiermangel an modernen Gebäuden für diese Tiergruppen verringert werden.

12. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 LÄRMSCHUTZ

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist entsprechend dem Planeinschrieb eine Lärmschutzwand zu errichten.
Das Gutachten "Schallimmissionsprognose Gewerbe- und Verkehrslärm" erstellt durch das Büro Wölfel vom 03.07.2015 ist zwingend zu beachten.

12.2 AUSSENBELEUCHTUNG

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV - armen, instektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

13. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche dient als Abfallsammelstelle für Müllbehälter. Diese Behälter sind an der gekennzeichneten Stelle gesammelt zur Abholung bereitzustellen.

14. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen im Planbereich ist unzulässig.

15. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des angrenzenden Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.
Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.
Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten oder Bordsteine, Fundamente der Straßenbeleuchtung), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung "Schiessmauer / Büttelgarten / Paimarer Weg links / Turmweg / Steig" in Großrinderfeld werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. DÄCHER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer bzw. im First versetzte Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Pultdächer (PD) sowie Flachdächer (FD). Die Dachneigung wird bei Schrägdächern auf max. 35° festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entweder mit derselben Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude oder mit einem Flachdach zu errichten.

Dacheindeckungen in grellen Farbtönen (z.B. Blau, Grün) sind nicht zulässig. Metalleindeckungen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig. Vegetabil begrünte (Flach-) Dächer sind zugelassen (s. Nr. 9 der Hinweise).

Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaik) in dachparalleler Ausführung sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

2. DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Pro Gebäudeseite sind zulässig:
-eine Dachgaube mit einer max. Breite von höchstens 1/3 der Trauflänge, gemessen am Fußpunkt der Gaube.

zwei Dachgauben mit einer max. Breite von je 2,50 m, gemessen am Fußpunkt der Gaube.

Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,00 m, gemessen am Fußpunkt der Gaube, betragen.

Je Gebäudeseite ist ein Dacheinschnitt mit einer max. Länge von 3 m zulässig. Der Abstand muss mind. 1,50 m von der Giebelseite und min. 0,80 m von der Traufe betragen.

3. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die äussere Farbgebung aller baulichen Anlagen muss in gedeckten Farbtönen erfolgen.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen oder durch Zufahrten, Stellplätze, etc. beanspruchten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzungen haben bis spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen.

Zufahrten und Stellplätze

Die Zufahrten zu den Stellplätzen, zu den Garagen und zu den Carports sowie die Stellplätze selbst sollten im Allgemeinen Wohngebiet nicht versiegelt werden; sie können mit wasserdurchlässigen Materialien wie zum Beispiel mit Rasenpflaster, Pflasterstein mit Drainfuge oder als Schotterrasen ausgeführt werden.

Die Ausführung der Zufahrten und Stellplätze im Sondergebiet mit wasserdurchlässigen Materialien ist auf Grund der gewerblichen Nutzung und Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

5. EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen in offener Form (einfacher Metall- oder Drahtzaun, Holzlattenzaun) sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Mauersockel) dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

Sichtschutzzäune als geschlossene Einfriedung zwischen den Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von 2 m über dem Gelände und in der Summe auf einer Länge von max. 5 m zugelassen.

Gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen in offener Form ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Bei freiwachsenden Hecken als Einfriedung entlang den Verkehrsflächen ist zu beachten, dass der Querschnitt des Straßenraumes durch den Bewuchs nicht eingeengt wird.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Auf dem Baugrundstück sind für eine Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze und für zwei Wohneinheiten mindestens drei Stellplätze herzustellen. Die Stellplätze sind so anzulegen, dass sie unabhängig voneinander genutzt werden können.

7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. BODENSCHUTZ

Jeder der auf den Boden einwirkt hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).
Es wird darauf hingewiesen, dass ein Massenausgleich des Erdaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte, sofern der Aushub keine Schadstoffe enthält.
Der humose, unbelastete Oberboden ist getrennt vom Unterboden auszubauen und schonend zu behandeln. Wird der Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. als Miete mit einer Schütthöhe von max. 1,50 Meter bei feinkörnigem Boden mit Pflanzresten, Schutz der Miete vor Vernässung und Staunässe).
In nicht zur Bebauung vorgesehen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur von erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

3. BAUGRUND

Aussagen zum anstehenden Untergrund liegen nicht vor.

4. ALTLASTEN

Altlastverdächtige Flächen, Altlasten bzw. Verdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen sind nach dem jetzigen Wissensstand nicht bekannt.

5. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets (WSG) Grünbachgruppe (128-141, RVO vom 20.01.2006).

Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung (RVO) vom 20.01.2006 sind zu beachten.

6. ÜBERFLUTUNGSBEREICH

Nach den Vorabzügen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) liegt das Plangebiet (teilweise) im HQ_{100} - Überflutungsbereich des Rödersteingrabens.

Für eine hochwasserangepasste Planung der Gebäude ist die Wasserspiegelhöhe HQ_{100} = 307,30 müNN und HQ_{extrem} = 307,60 müNN zu beachten.

7. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Gebiets ist mit Anschluss an das bestehende angrenzende Mischsystem vorgesehen.

Im Zuge der Entwässerungsplanung wird geprüft, ob das oberflächig anfallende Niederschlagswasser aus den privaten Hof- und Dachflächen zur Entlastung der Kläranlage über Kanäle und Gräben dem "Rödersteingraben" zugeführt werden kann.

Für die abwassertechnische Erschließung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Gemäß DIN 1986-100 bzw. DIN EN 12056 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirksam und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Die maßgebende Rückstauebene wird von der örtlichen Behörde festgelegt. Sofern von der zuständigen örtlichen Behörde die Rückstauebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauebene die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

ZISTERNEN

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Querverbindung zum Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Installation muss nach § 17 (1) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989-1 ausgeführt werden.
Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt ist der zuständigen Behörde -Gesundheitsamt- spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeigepflicht von Anlagen, die Wasser abgeben, das nicht Trinkwasserqualität hat (Brauchwasseranlagen), ist in § 13 Abs. 4. TrinkwV 2001 geregelt.

WASSERVERSORGUNG

Die in Großrinderfeld zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt mit Anschluss an das vorhandene angrenzende Wasserversorgungsnetz und ist somit sichergestellt.

SONSTIGE VERSORGUNG

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Telefon, etc.) werden im Zuge der Erschließungsplanung zum Baugebiet abgestimmt.

8. ENERGIEGEWINNUNG

Regenerative Energiesysteme und Wärmegewinnung mit nachwachsenden Rohstoffen sind generell erwünscht.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage im Schutzzone III des WSG Grünbachgruppe eingeschränkt. Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist nicht gestattet, die Nutzung von Erdwärmekollektoren / -körben ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - zu prüfen.

9. GEBÄUDE- UND FREIANLAGENPLANUNG

Immissionschutz

Im Hinblick auf die benachbarten Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie auf die benachbarte Landesstraße L578 wird den Bauherren die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen empfohlen (Anordnung schutzbedürftiger Räume und Außenwohnbereich im Lärm abgewandten Gebäudebereich, Lüftungseinrichtungen, Schallschutzfenster).

Dachbegrünung

Dachbegrünungen verringern und verzögern den Wasserabfluss und verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse. Der Niederschlagszufluss zur Abwasserkanalsation wird vermindert.

(Flach-) Dächer sollten daher als vegetabil begrünte Flachdächer (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.

Bauausführung des Kellers

Im Hinblick auf die teilweise Lage im HQ_{100} - Bereich wird daher empfohlen, die Bauwerksabdichtung der Kellergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen (sog. „Weiße Wanne“ - Bodenplatte und Außenwände werden als geschlossene Wanne aus Beton mit hohem Wassereindringwiderstand nach DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 hergestellt.).

Gebäudedrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Hinterpflanzung Einfriedungen

Einfriedigungen als Metall- und Maschendrahtzaun sollten mit freiwachsenden Sträuchern hinterpflanzt werden.

Hausgartengestaltung

Die Gestaltung des Hausgartens bzw. von Teilbereichen des Hausgartens sollte im Hinblick auf die heimische Tierwelt "naturnahe" erfolgen (als A.4 - Maßnahme zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen).

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind bei Anpflanzungen zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch BauGB**

  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

- **Baunutzungsverordnung BauNVO**

  Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- **Landesbauordnung für Baden Württemberg LBO**

  in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

- **Planzeichenverordnung PlanZV**

  Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.