



GEMEINDE GROSSRINDERFELD
BEBAUUNGSPLAN
„KINDERTAGESSTÄTTE STEIG“
IN GROSSRINDERFELD
MAIN-TAUBER-KREIS

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)
ENTWURF – Stand 29.11.2022

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com

ibu

Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)	3
1. Flächen für den Gemeinbedarf	3
2. Mass der baulichen Nutzung	3
3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	3
4. Höhenlage der baulichen Anlagen	4
5. Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen	4
6. Verkehrsflächen	4
7. Grünflächen	4
8. Pflanzgebot – Baum- und Strauchpflanzungen	4
9. Erhaltungsbebot von Bäumen	6
10. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
11. Zuordnung Planexterner Ausgleichsmassnahmen	7
12. Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	7
13. Pflichten des Eigentümers	7
14. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	7
15. Verbrennungsverbot / -einschränkung	7
16. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
17. Räumlicher Geltungsbereich	7
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)	8
1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
2. Antennen- und Satellitenanlagen	8
3. Stellplätze	8
4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	9
5. Einfriedungen	9
6. Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländegestaltung, Stützmauern	9
7. Ordnungswidrigkeiten	9
III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1. Denkmalschutz / Bodenfunde	10
2. Bodenschutz	10
3. Baugrund	10
4. Altlasten	11
5. Ver- und Entsorgungsanlagen	11
6. Förderung der Biodiversität auf Dem Baugrundstück der Kindertagesstätte	12
7. Energiegewinnung / Klimaschutz	12
8. Wasserschutzgebiete	13
9. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	13
10. Starkregenvorsorge	13
11. Grundwasser	13
12. Nachbarschaftsrecht	14
RECHTSGRUNDLAGEN	15

Projektleitung / Bearbeitung:

Elmar Göbel



Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes "Kindertagesstätte Steige "** in GroBrinderfeld wird in Ergänzung zur Planzeichnung -Teil A- folgendes festgesetzt.

1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der südöstliche Teil des Planbereichs wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Neben einer Kindertagesstätte ist die Errichtung von Nebenanlagen sowie von Spiel- und Freiflächen zulässig

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, durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Größe der überbaubaren Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl GRZ gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl wird mit $GRZ_{max} = 0,5$ festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 6 BauNVO i. V. mit § 2 LBO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone ausgewiesen. Im Plangebiet sind max. 2 Vollgeschosse (II) zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) sind mit 10,00 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt bei Pultdächern, versetzten Pultdächern und Schmetterlingsdächern. Die Gebäudehöhe wird bei Ausführung mit Flachdach zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Attika als höchster Bezugspunkt ermittelt.

Notwendige technische Aufbauten und Einrichtungen dürfen die festgesetzten Höchstmaße der festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise überschreiten.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise dürfen die Baukörper die maximale Länge / Breite von 50 m auf der Grundstücksfläche für den Gemeinbedarf überschreiten, d.h. die maximale Länge / Breite der Baukörper ist durch die festgesetzten Baugrenzen reglementiert.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Grundstücksfläche für den Gemeinbedarf durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.



4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Gebäudes wird über die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) bestimmt.

Die anzuwendende Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist in der Planzeichnung als Höhe über NN (Normal Null) mit 329,00 müNN ausgewiesen. Abweichungen sind mit maximal $\pm 1,0$ m über bzw. unter der anzuwendenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhe zulässig.

5. GARAGEN, CARPORTS, STELLPÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 Garagen und Carports

(§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

5.2 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Auf dem Grundstück für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen – soweit als Gebäude (z.B. Spielhaus, Geräteschuppen) vorgesehen – auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Nebenanlagen sind in den Flächen mit Pflanzgebot nicht zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der geplante Verkehrsraum des Krensheimer Wegs ist als öffentlicher Verkehrsraum entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung dargestellt.

7. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (Streuobstwiese) auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 16085

Der nordwestliche Teil des Planbereichs wird entsprechend der momentanen Nutzung (Streuobstwiese) als private Grünfläche festgesetzt.

Grünflächen auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 16084

Entlang der nordöstlichen Grenze des Grundstücks für den Gemeinbedarf wird entsprechend des Planeinschriebs ein Grünstreifen (öffentlich, mit Pflanzgebot PG2) auf einer Breite von 8,00 m festgesetzt. Die Fläche ist als Rasen-/ Wiesenfläche anzulegen; dazu ist eine gebietsheimische Saatgutmischung (RSM Regio-Saatgut) anzusäen.

Grünflächen entlang des Krensheimer Wegs Fl.St.Nr. 18499

Das Verkehrsbegleitgrün entlang des geplanten Verkehrsraums Krensheimer Weg ist als öffentliche Grünfläche entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt. Die Fläche ist als Rasen-/ Wiesenfläche anzulegen; dazu ist eine gebietsheimische Saatgutmischung (RSM Regio-Saatgut) anzusäen.

8. PFLANZGEBOT - BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Pflanzgebot PG1 – Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück der Kindertagesstätte

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind 13 Einzelbäume als Laubbaumhochstämme oder Obstbaumhochstämme auf dem Baugrundstück der geplanten Kindertagesstätte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können in begründeten Fällen zugelassen werden (Grenzveränderung, Leitungstrasse etc.).



8.2 Pflanzgebot PG2 – Strauchpflanzungen auf dem Baugrundstück der Kindertagesstätte

Die öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot PG2 entlang der nordöstlichen Grenze des geplanten Grundstücks für den Gemeinbedarf ist mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (Strauchgruppen) gemäß beiliegender Pflanzliste zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.3 Pflanzgebot PG3 – Baumpflanzungen als Straßenbegleitgrün entlang des Krensheimer Wegs

Des Weiteren sind insgesamt 5 Einzelbäume als Straßenbegleitgrün entlang des Krensheimer Wegs zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können in begründeten Fällen zugelassen werden (Grenzveränderung, Leitungstrasse etc.).

Hinweis: Mit dieser Baumpflanzung wird die Rodung von 5 bestehenden Bäumen kompensiert, die im Rahmen des Straßenausbaus „Krensheimer Weg“ voraussichtlich entfallen. Sofern im Zuge des Straßenausbaus bedingt durch Schutzmaßnahmen keine massiven Schädigungen am Stamm, im Kronenbereich oder am Wurzelwerk eines einzelnen Baums entstehen und dieser somit erhalten werden kann, wird der Ausgleich des einzelnen Baums nicht erforderlich.

8.4 Liste für Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Heckenpflanzung)

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind heimische standortgerechte Laubbaum- und Sträucherarten / -sorten sowie ortstypische Obstbäume zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Folgende vorgeschlagene Arten zählen zu heimischen standortgerechten Gehölzen:

Einzelbäume / Sträucher / Heckenpflanzungen:

Feldahorn.....	Acer campestre	Roter Hartriegel.....	Cornus sanguinea
Spitzahorn.....	Acer platanoides	Haselnuss.....	Corylus avellana
Bergahorn.....	Acer pseudoplatanus	Pfaffenhütchen.....	Euonymus europaeus
Traubeneiche.....	Quercus petraea	Heckenkirsche.....	Lonicera xylosteum
Stieleiche.....	Quercus robur	Liguster.....	Ligustrum vulgare
Winterlinde.....	Tilia cordata	Schlehe.....	Prunus spinosa
Hainbuche.....	Carpinus betulus	Weinrose.....	Rosa rubiginosa
Esche.....	Fraxinus excelsior	Hundsrose.....	Rosa canina
Vogelkirsche.....	Prunus avium		

Regionale Obstbaumsorten:

Äpfel..... (z. B. Boskop, Topaz, Schöner von Nordhausen)

Birnen..... (z. B. Wilde Eierbirne, Josefine v. Mechel)

Kirschen..... (z. B. Große schwarze Knorpel)

Siehe auch: Merkblatt "Empfehlenswerte Apfel-Sorten für den Streuobstanbau im Main-Tauber-Kreis", herausgegeben vom Landratsamt des Main-Tauber-Kreises, Beratungsstelle für Obst, Garten und Landschaft.

Mindestqualität:

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- Laubbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm
- Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 175-200
- Sträucher, Solitär, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 150-200 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der DIN 18916.



8.5 Dokumentationspflicht

Die Gemeinde dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatschG).

8.6 Umsetzung Realisierung

Die Sträucher und Bäume sind spätestens innerhalb eines Jahres nach der Überbauung / Versiegelung der Flächen zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Formschnitte und Kugelformen sind im Rahmen der Pflanzgebote nicht zulässig.

8.7 Leitungen

Zwischen den geplanten Baumstandorten und evtl. unterirdisch vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

8.8 Baum- und Vegetationsschutz

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten.

9. ERHALTUNGSBEBOT VON BÄUMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche im Nordwesten des Planbereichs sind entlang der südöstlichen Grenze insgesamt 19 Obstbäume (als Streuobstband) vorhanden.

Des Weiteren befindet ein Obstbaum innerhalb des öffentlichen Grünstreifens entlang des Krensheimer Wegs. Die Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen; für Neuanpflanzungen sind heimische standortgerechte Obstbaumsorten zu verwenden.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bauvorbereitende Maßnahmen / Maßnahmen während den Bau- und Erschließungsarbeiten

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen, Handlungspflichten und Verhaltensweisen umzusetzen:

- ⊕ Die Räumung der Vegetationsflächen auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 16084 ist außerhalb der Brutzeit der Feldbrüter (d.h. ab September bis Februar) bzw. nach Ausschluss der Belegung von Nistplätzen (z. B. durch die Anlage einer Schwarzbrache) durchzuführen.
- ⊕ Die Räumung der Vegetationsflächen während der Brutzeit (März bis September) darf nur durchgeführt werden, wenn durch fachkundiges Personal ausgeschlossen werden kann, dass aktive Brutplätze betroffen sind.
- ⊕ Baustelleneinrichtungen und Einrichtung von Lager- und Verkehrsflächen im Zuge der Baugebieterschließung sind eingeschränkt auf Teilflächen des Geltungsbereiches zu beschränken. Die Grundstücksfläche Fl.St.Nr. 16085 sowie die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht bzw. beeinträchtigt werden.
- ⊕ Es ist ein Reptilienschutzzaun entlang der Grenze des Grundstücks Kindertagesstätte während der Bauphase herzustellen.



11. ZUORDNUNG PLANEXTERNER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für Eingriffe, die im Planbereich nicht ausgeglichen werden können, werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Folgende externe Ausgleichsmaßnahme wird dem Bebauungsplan „Kindertagesstätte Steig“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

⊕ **Planexterne Maßnahme 1 – Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen**

Zur Verbesserung / Aufwertung des Bodens soll der im Plangebiet (Baugrundstück Kindertagesstätte) anfallende überschüssige Oberboden (d = 15 cm bis 20 cm) auf externen landwirtschaftlichen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 3.500 m² aufgetragen werden.

Die dafür vorgesehenen Grundstücke werden im Laufe des weiteren Verfahrens benannt.

12. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Minimierung von Lichtemissionen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Umwelt und Natur sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: nach unten abstrahlende LED-Lampen (mit Farbtemperaturen bis 3.000 K), Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen mit warmweißem Licht.

Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichteten Leuchten (z. B. Lichtstelen, nach oben gerichtete Gartenstrahler, o.ä.) sind nicht zulässig. Die Lichtquellen sind so zu installieren, dass raumwirksame Lichtemissionen vermieden werden. Es sind zudem vollständig geschlossene, staubdichte Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben sind unzulässig.

13. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer der privaten Grünfläche hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

14. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde GroBrinderfeld entschieden wird.

15. VERBRENNUNGSVERBOT / -EINSCHRÄNKUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich darf in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.

16. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des angrenzenden Straßenkörpers und zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den öffentlichen Verkehrsanlagen und den privaten Baugrundstücken erforderlich werden, dürfen auf den Grundstücken angelegt werden und sind dort von den Eigentümern zu dulden.

Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten und Bordsteinen, Fundamente der Straßenbeleuchtung), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind ebenfalls von den Grundstückseigentümern zu dulden.

17. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Steig“** in GroBrinderfeld werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen und Dachgestaltung

Die Dachformen sind entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich sind mit geneigter Dachform und als Flachdach zulässig.

Pultdächer, auch in versetzter Form, und Schmetterlingsdächer dürfen eine Dachneigung von 20° zur Waagrechten nicht überschreiten. Bei den sonstigen geneigten Dächern wird die maximale Dachneigung auf 45° zur Waagrechten beschränkt.

Als Dachdeckung sind rote bis rotbraune sowie mittelgraue bis anthrazitfarbene Dachziegel zulässig sowie Metalleindeckungen wie grauer Titanzink, Kupfer und metallfarbene Bleche. Flachdächer sollten als vegetabil begrünte Flachdächer ausgeführt werden. Beim Bau von Photovoltaik-/ Solaranlagen sind blendfreie Photovoltaikmodule / Solarkollektoren (z.B. mit einer Antireflexschicht) zu verwenden.

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

1.2 Fassadengestaltung

Es sind lediglich reflexionsarme Materialien und Farben an baulichen Anlagen zulässig. Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

2. ANTENNEN- UND SATELLITENANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mehr als eine Antennen- und Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig.

3. STELLPLÄTZE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.1 Stellplatzanzahl

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen Verwaltungsvorschrift [derzeit: Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze), vom 28. Mai 2015, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 23.09.2020 (GABI. 20210, S. 698)].

Die Stellplätze sind so zu errichten, dass sie unabhängig voneinander betrieben werden können.

3.2 Stellplatzgestaltung

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die nicht überdachten Abstellflächen und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden (z.B. Pflasterbeläge mit Drainfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, o.ä.).



4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks, die nicht als Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Terrassen, Wege oder Spielplätze dienen, sind als Vegetationsflächen dauerhaft landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig.

5. EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind Einfriedungen in offener Form (Metallgitter- oder Drahtzaun, Holzlattenzaun). Die Höhe der Einfriedungen ist mit max. 1,5 m festgelegt.

Natursteinmauern oder Gabionen als Einfriedung sind bis 0,80 m über dem natürlichen Gelände bzw. über der befestigten Verkehrsfläche zulässig.

Geschlossene Sichtschutzelemente als geschlossene Einfriedung auf der Grenze sind bis zu einer Höhe von 2 m über dem Gelände und in der Summe auf einer Länge von max. 10 m zugelassen.

Bei freiwachsenden Hecken als Einfriedung entlang des öffentlichen Verkehrsraums ist zu beachten, dass der Querschnitt des öffentlichen Verkehrsraumes durch den Bewuchs nicht eingeengt wird.

Generell ist mit Hecken und Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der geltenden Fassung zu beachten.

6. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, GELÄNDEGESTALTUNG, STÜTZMAUERN

(§74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Baugrundstücke befinden sich in einem geneigten Gelände; die Topographie ist daher bei der Gebäudeplanung und bei der Gestaltung der Freiflächen und Gartenanlagen zu beachten. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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



III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DENKMALSCHUTZ / BODENFUNDE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. BODENSCHUTZ

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Umweltschutzamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und die Stadtverwaltung sind unverzüglich zu verständigen; die erforderlichen Maßnahmen sind abzustimmen.

Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden (Massenausgleich). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden, max. 2,50 m mit wenig Pflanzenresten, Schutz vor Verrottung und Staunässe etc.).

Der humose Oberboden (Mutterboden) sowie der Unterboden können nur dann verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV). Bei der Erst-Bebauung dürfte der Aushubboden vermutlich weitgehend frei verwertbar sein. Bei einer Folge-Bebauung/bauliche Änderungen können z. B. schädliche Bodenveränderungen oder entsorgungsrelevante Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

3. BAUGRUND

3.1 Allgemein

Detaillierte Aussagen zum anstehenden Untergrund im Planbereich liegen nicht vor. Im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung erfolgt in der Regel eine Baugrunduntersuchung.

3.2 Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks sowie des Unterkeupers [Erfurt-Formation (ehemalige Bezeichnung: Lettenkeuper)].

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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. **ALTLASTEN**

Im Planbereich sind bisher keine altlastverdächtige Flächen / Altlasten bzw. Verdachtsflächen / schädliche Bodenveränderungen bekannt.

5. **VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

5.1 **Entwässerungssystem**

Die Entwässerung des Planbereichs „Kindertagesstätte Steige“ ist im modifizierten Mischverfahren mit Freispiegelkanälen vorgesehen. Schmutz- und Niederschlagswasser sind getrennt voneinander auf dem Baugrundstück zu sammeln und abzuleiten.

Das in den Gebäuden anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Das auf den befahrenen Hof- und Verkehrsflächen anfallende gegebenenfalls belastete Niederschlagswasser ist ebenfalls in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Das auf den Dachflächen anfallende nicht verunreinigte Regenwasser ist über Versickerungs-/Rückhalteanlagen gedrosselt dem Regenwasserkanal im angrenzenden Krensheimer Weg zuzuführen. Dieses Regenwassersystem mündet in der Ilmspaner Straße in den Rödersteingraben.

Eine Einleitung von Drainagewasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Für die Entwässerung des Planbereichs wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5.2 **Grundstücksentwässerung**

Gemäß DIN 1986, Teil 1 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirksam und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Sofern von der zuständigen örtlichen Behörde die Rückstauenebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauenebene mindestens die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

5.3 **Zisternen**

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist, soweit eine Versickerung nicht möglich ist, erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.

Regenwasserbehälter / Zisternen müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf z.B. in eine Regenwasserableitung verfügen.

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. Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen. Die Gesamtzähleranlage ist zweckmäßigerweise mit der Gemeinde vor Installation abzustimmen.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Absatz 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den



Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

5.3 Wasserversorgung

Überschlägige Einschätzungen des Versorgungsdrucks auf Höhe des Plangebiets haben ergeben, dass die geforderte Leistungsfähigkeit des Leitungsnetzes für eine ordnungsgemäße Trink- und Löschwasserversorgung des Planbereichs gegeben ist. Die Versorgung des Planbereichs mit Trinkwasser und die Bereitstellung von Löschwasser ist allerdings im Zuge der weiteren Erschließungs- und Objektplanungen detailliert zu überprüfen. Sollte die Deckung des Löschwasserbedarfs über das vorhandene Wasserversorgungsnetz nicht möglich sein, wird der Bau eines Löschwasserbehälters erforderlich.

Bei unzureichendem Versorgungsdruck wird für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung eine Druckerhöhungsanlage notwendig.

5.4 Sonstige Versorgung

Die weiteren Versorgungseinrichtungen -Gas, Strom, Telekommunikation- werden im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt.

6. FÖRDERUNG DER BIODIVERSITÄT AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK DER KINDERTAGESSTÄTTE

Folgende Maßnahmen dienen der Förderung der Biodiversität; im Zuge der Gartengestaltung auf dem Grundstück der Kindertagesstätte sollten ein oder mehrere Maßnahmentypen nach eigener Präferenz Berücksichtigung finden:

- ☒ **Herstellung einer Blumenwiese**, eines Schmetterlings- und Wildbienensaums oder eines Blumen- oder Kräuterterrassen, Verwendung einer standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Saadmischung, naturschutzfachlich orientierte Pflege.
- ☒ **Anpflanzung bzw. Ansaat eines Staudenbeetes** für blütenbesuchende Insektenarten, Verwendung von zertifiziert gebietsheimischen, für Blütenbesucher geeignete Blühstauden.
- ☒ **Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Sträuchern** gemäß aufgeführter Pflanzenliste, Pflanzabstand in etwa 1,5 bis 2 Meter.
- ☒ **Anlage eines Totholz-Biotopes** (stehendes und liegendes Totholz) mit gestaffeltem Astdurchmesser-Spektrum (z. B. 1 cm – 30 cm), z.B. innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot PG2.
- ☒ **Anlage eines Kleinhabitats** für trockenwarme Lebensräume bevorzugende Arten (z. B. Zauneidechse, Wildbienen, etc.), z.B. innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot PG2.
 - Aufschüttung eines Sand- oder eines Kieshaufens, Zulassen einer sich von selbst einstellenden schütterten, lückigen Vegetation.
 - Aufschüttung eines Natursteinhaufens mit jeweils gebietsheimischem Steinmaterial 60/200 aus Muschelkalk, Saum aus Sand um den Steinhaufen, Tiefe des Sandsaums mind. 0,5 m, Einbindetiefe in vorhandenen Boden mind. 30 cm.
- ☒ **Artenschutzmaßnahmen am Gebäude**, Herstellung von attraktiven Nist- und Brutstrukturen für Vogel- und Fledermausarten, maximal vier Vogelniststätten und vier Fledermauskästen pro Grundstück:
 - Anlage oder Installation von Vogelnistkästen, Abstand zwischen zwei Nistkästen mind. 10 m.
 - Anlage oder Installation von Fledermauskästen.

7. ENERGIEGEWINNUNG / KLIMASCHUTZ

Folgende Hinweise zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung sollten bei der Gebäudeplanung Berücksichtigung finden:

- ☒ Nutzung solarer Gewinne bei der Gebäudestellung (Südorientierung und großflächige Verglasungen nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung;



- ⊕ Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen in der wärmedämmenden Gebäudehülle);
- ⊕ Aktive Nutzung geeigneter Dachflächen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik);
- ⊕ Nutzung anderer regenerativen Energiesysteme, wie Energiegewinnung durch Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke sowie Nutzung von Solarelementen an der Fassade;
- ⊕ Die Nutzung von Öl-Heizungen sollte im Hinblick des bevorstehenden Verbots nicht mehr erfolgen. Folgende Wärmetechnischen Systeme sollten u.a. in Betracht gezogen werden:
 - Gas-Heizung mit Brennwertechnik;
 - Holz-Pellet-Heizung mit Brennwertechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
 - Einsatz von Luft Erdwärmepumpen;
 - Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden nach § 8 Ziff. 15 der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Grünbachgruppe in der weiteren Schutzzone III verboten sind. Die Erlaubnisfähigkeit von Erdwärmekollektoren ist im Einzelfall durch die untere Wasserbehörde zu prüfen.

8. WASSERSCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Grünbachgruppe (WSG-Nr-Amt 128141).

Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 20.01.2006 sind zu beachten.

9. UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen."

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen."

10. STARKREGENVORSORGE

Im Rahmen der Starkregenvorsorge ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz erforderlich werden. Diese sollen darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzusichern und das Eindringen über tieferliegende Hauseingänge, Einliegerwohnungen, Kellertreppen, Fenster, und Lichtschächte sowie Garagenzufahrten zu vermeiden.

Auf die Anpassungspflicht wird verwiesen.

11. GRUNDWASSER

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).



Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

Für eine temporäre Ableitung von Grundwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die erforderlichen Antragsunterlagen sind rechtzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - abzustimmen.

12. NACHBARSCHAFTSRECHT

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen, insbesondere gegenüber landwirtschaftlichen Wegen und Flächen, sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes hinsichtlich der erforderlichen Abstandmaße zu beachten.

GroBrinderfeld, den 29.11.2022

Johannes **Leibold**
-Bürgermeister-



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch – BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), [das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 \(BGBl. I S. 1726\) geändert worden ist.](#)

Baunutzungsverordnung – BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung – PlanZV

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).