



**GEMEINDE GROSSRINDERFELD  
6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
„BEUNTHGARTEN“ (MI)  
IN GROSSRINDERFELD  
MAIN-TAUBER-KREIS**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)**  
VORENTWURF- STAND 18.05.2021

Untere Torstraße 21  
97941 Tauberbischofsheim  
Telefon: 09341 8909-0  
[www.ibu-gmbh.com](http://www.ibu-gmbh.com)

**ibu**

Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen und  
Umwelttechnik mbH



# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)</b>	<b>4</b>
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Mass der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	4
4. Höhenlage der baulichen Anlagen	5
5. Stellung baulicher Anlagen	5
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
7. Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen	5
8. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebot	6
9. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
10. Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	8
11. Pflichten des Eigentümers	8
12. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	8
13. Verbrennungsverbot / -einschränkung	8
14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	8
15. Räumlicher Geltungsbereich	8
<b>II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)</b>	<b>9</b>
1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
2. Antennen- und Satellitenanlagen	9
3. Werbeanlagen	9
4. Stellplätze	10
5. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	10
6. Einfriedungen	10
7. Ordnungswidrigkeiten	11
<b>III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>12</b>
1. Baugrund	12
2. Bodenschutz	12
3. Altlasten	12
4. Denkmalschutz / Bodenfunde	12
5. Energiegewinnung / Klimaschutz	13
6. Ver- und Entsorgungsanlagen	13
7. Gebäudeplanung - Immissionsschutz	14
8. Starkregenvorsorge	14
9. Grundwasser	14
10. Nachbarschaftsrecht	14

Projektleitung / Bearbeitung:

Elmar **Göbel**



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



## RECHTSGRUNDLAGEN

### **Baugesetzbuch - BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

### **Baunutzungsverordnung - BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **Planzeichenverordnung - PlanZV**

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).



## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Mit Inkrafttreten der 6. Bebauungsplanänderung „Beunthgarten“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, die im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich der vorliegenden **6. Bebauungsplanänderung "Beunthgarten"** in GroBrinderfeld wird in Ergänzung zur Planzeichnung -Teil A- folgendes festgesetzt.

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis § 11 BauNVO)

Der Planbereich wird als Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht 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 GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt und als Höchstmaß in der Nutzungsschablone ausgewiesen.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Firsthöhen (FH) werden als Höchstmaß für Gebäude mit geneigter Dachform (Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Schmetterlingsdach, Zelt Dach, Walmdach) in der Nutzungsschablone ausgewiesen. Bei Gebäudeausführung mit Flachdach ist als Höchstmaß die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) zu beachten.

Die maximale Traufhöhe ist mit 7,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt zwischen den Außenflächen der Gebäudewand und der Dachhaut. Die festgelegte Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Die maximale Firsthöhe (FH) und die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Ausführung mit Flachdach ist mit 10,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) und die Gebäudehöhe (GH) werden gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt bei Pultdächern, versetzten Pultdächern und Schmetterlingsdächern sowie bis Oberkante Attika bei Ausführung mit Flachdach als höchster Bezugspunkt.

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

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

#### 3.1 Bauweise

Entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen des Planteils ist eine offene Bauweise i. S. des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig; Hausgruppen sind nicht zulässig.



### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind 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)

Der höhenteknische Bezugspunkt (BP) für die Höhenlage der Gebäude ist an der Hinterkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungs-, Ortstraßen) gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt:

- ⊕ Bezugspunkt (BP) Grundstück Fl.St.Nr. 19016/1:  
Mitte Grundstücksgrenze zur öffentlichen Erschließungsstraße „Beunth“.
- ⊕ Bezugspunkt (BP) Grundstück Fl.St.Nr. 19016:  
Mitte Grundstücksgrenze zur Hauptstraße (L579).

Die Höhenlage der Gebäude auf beiden Grundstücken (Erdgeschossfußbodenhöhe EFH) wird mit +20 cm bis +70 cm über diesen Bezugspunkt festgesetzt.

## 5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Ausrichtung der Baufenster in Verbindung mit der Grundstücksstruktur vorgegeben. Die Gebäude sind grundsätzlich parallel oder senkrecht zu den Grundstücksgrenzen anzuordnen. Konkrete Hauptfischrichtungen sind nicht festgesetzt.

## 6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) ist auf 6 Wohnungen pro Einzelhaus und 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte beschränkt.

## 7. GARAGEN, CARPORTS, STELLPÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN

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

### 7.1 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 12 BauNVO)

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind vor Garagen mindestens 5 m, vor Carports mindestens 2,5 m Abstand einzuhalten.

Werden Garagen oder Carports längs zur Verkehrsfläche errichtet, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

### 7.2 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

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

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.



## 8. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZGEBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 8.1 Pflanzgebot PG1 – Baumerhalt / -gebot entlang der Hauptstraße

Entlang der Hauptstraße (L579) sind auf dem Grundstück 19016/1 zwei Laubbäume und auf dem Grundstück 19016 ein Laubbaum vorhanden. Die vorhandene Baumgruppe sind um drei weitere großkronige Laubbäume – ein Laubbaum auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 19016/1 und zwei Laubbäume auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 19016 – zu ergänzen.

Die Pflanzung der Laubbäume auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 19016 wird erst mit Neubebauung (Umnutzung) des Grundstücks festgesetzt.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind entsprechend des Baufortschritts bzw. der fertiggestellten Bebauung auf den zwei privaten Baugrundstücken (spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung) zu realisieren.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 8.2 Pflanzgebot PG2 – Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder drei heimische standortgerechte Sträucher gemäß nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Realisierung des Pflanzgebots PG2 wird mit Neubebauung (Umnutzung) des Grundstücks Fl.St.Nr. 19016 festgesetzt. Die vorgesehenen Maßnahmen sind entsprechend des Baufortschritts bzw. der fertiggestellten Bebauung auf den zwei privaten Baugrundstücken (spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung) zu realisieren.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 8.3 Liste für Gehölzpflanzungen

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Auf Bodendeckerpflanzungen und Ziergehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen und unter Berücksichtigung der Erhaltung und Schaffung eines naturnahen Landschaftsbildes zu verzichten.

Folgende Arten zählen zur heimischen standortgerechten Vegetation:

#### Pflanzenliste 1: Laubbäume, großkronig

---

⊕ Bergahorn	Acer pseudoplatanus
⊕ Buche	Fagus sylvatica
⊕ Esche	Fraxinus excelsior
⊕ Hängebirke	Betula pendula
⊕ Sommerlinde	Tilia platyphyllos
⊕ Spitzahorn	Acer platanoides
⊕ Stieleiche	Quercus robur
⊕ Traubeneiche	Quercus petraea
⊕ Winterlinde	Tilia cordata

#### Pflanzenliste 2: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

---

⊕ Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
⊕ Fahlweide	(Salix rubens)
⊕ Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
⊕ Grauweide	(Salix cinerea)
⊕ Hasel	(Corylus avellana)
⊕ Hundsrose	(Rosa canina)



⊕ Korbweide	(Salix viminalis)
⊕ Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
⊕ Liguster	(Ligustrum vulgare)
⊕ Mandelweide	(Salix trandra)
⊕ Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
⊕ Purpurweide	(Salix purpurea)
⊕ Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
⊕ Schlehe	(Prunus spinosa)
⊕ Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
⊕ Traubenholunder	(Salix racemosa)
⊕ Weinrose	(Rosa rubiginosa)
⊕ Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)

### Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen

---

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- ⊕ Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm bis 18 cm
- ⊕ Sträucher: 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Höhe mindestens 150 cm

## 9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität auf den Baugrundstücken

Auf einer Fläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> hat der Grundstückseigentümer Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität vorzunehmen. Nachfolgend werden verschiedene Maßnahmentypen dargestellt, die nach eigener Präferenz ausgewählt und kombiniert werden können:

- Maßnahme 1:** Herstellung einer Blumenwiese, eines Schmetterlings- und Wildbienensaums oder eines Blumen- oder Kräuterrasen, Verwendung einer standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Saatmischung, naturschutzfachlich orientierte Pflege.  
Flächenberechnung: Ist-Fläche.
- Maßnahme 2:** Anpflanzung bzw. Ansaat eines Staudenbeetes für blütenbesuchende Insektenarten, Verwendung von zertifiziert gebietsheimischen, für Blütenbesucher geeignete Blühstauden.  
Flächenberechnung: Ist-Fläche.
- Maßnahme 3:** Anpflanzung von standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Sträuchern gemäß unten aufgeführter Pflanzenliste, Pflanzabstand in etwa 1,5 bis 2 Meter.  
Flächenberechnung: 4 m<sup>2</sup> pro Strauch.
- Maßnahme 4:** Anlage eines Totholz-Biotopes (stehendes und liegendes Totholz) mit gestaffeltem Astdurchmesser-Spektrum (z. B. 1 cm – 30 cm).  
Flächenberechnung: Ist-Fläche.
- Maßnahme 5:** Anlage eines naturnahen Kleingewässers, Größe: mindestens 5 m<sup>2</sup>, mit Lehmbabdichtung oder Teichfolie, Begrünung ausschließlich mit standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Wasser- und Sumpfpflanzen, kein künstlicher Besatz mit Fischen, mit besonnten aber auch beschatteten Zonen.  
Flächenberechnung: 1,5-fache der Gewässerfläche.
- Maßnahme 6:** Anlage eines Kleinhabitats für trockenwarme Lebensräume bevorzugende Arten (z. B. Zauneidechse, Wildbienen, etc.),  
⊕ 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.

Flächenberechnung: Ist-Fläche.

**Maßnahme 7:** 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.

Flächenberechnung: 1 m<sup>2</sup> pro Nisthilfe / -kasten.

## 10. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Außenbeleuchtung / Vorkehrungen zum Schutz vor Lichtemissionen

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: LED-Lampen (mit Farbtemperaturen bis 3.000 K), Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen.

Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z. B. Lichtstelen, nach oben gerichtete Gartenstrahler, o.ä.) sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

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

## 11. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer 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.

## 12. 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.

## 13. 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.

## 14. 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 öffentl. Verkehrsanlagen und den Baugrundstücken erforderlich werden, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern 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.

## 15. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.





## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich der vorliegenden **6. Bebauungsplanänderung „Beunthgarten“** 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 der Nutzungsschablone als „freie Dachformen“ festgesetzt. Die Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich sind mit geneigter Dachform und als Flachdach zulässig.

Grundsätzlich sind folgende Einschränkungen zu berücksichtigen:

- ⊕ Pultdächer, auch in versetzter Form, und Schmetterlingsdächer dürfen eine Dachneigung von 25° zur Waagrechten nicht überschreiten.
- ⊕ Bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern wird die maximale Dachneigung auf 40° zur Waagrechten beschränkt.

Als **Dachdeckung** sind rote bis rotbraune sowie mittelgraue bis anthrazitfarbene Dachziegel zulässig sowie Metalleindeckungen wie grauer Titanzink, Kupfer und metallfarbene Bleche.

Glänzende und reflektierende metallische Materialien sind unzulässig. Flachdächer sollten als vegetabil begrünte Flachdächer ausgeführt werden.

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

Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie (z.B. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

**Dachaufbauten** und **Dacheinschnitte** sind bis max. 40% der zugeordneten Dachfläche zulässig. Der Abstand zum Ortgang darf 1,50 m und zum First 0,50 m nicht unterschreiten.

Dachaufbauten sind einheitlich zu gestalten. Eine asymmetrische Kombination von Dachaufbauten mit Dacheinschnitten auf einer Dachfläche ist unzulässig.

**Doppelhäuser** sind einheitlich in Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung zu gestalten.

#### 1.2 Fassadengestaltung

Als Materialien sind nicht reflektierende bzw. nicht glänzende Baustoffe in der Farbe „Weiß“ oder in gedeckten Farbtönen zu wählen, die das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Fassadengestaltung im Hinblick auf Materialien und auf Farbgebung aufeinander abzustimmen.

### 2. ANTENNEN- UND SATELLITENANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

### 3. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs bis maximal 10 m<sup>2</sup> zugelassen.

Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe / Attika angebracht oder erstellt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem / bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind nicht zulässig.

Werbefahnen (Fahnenmasten) sind bis zu einer Gesamthöhe von 8,00 m zulässig.



## 4. STELLPLÄTZE

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

### 4.1 Stellplätze / Zufahrten – Gewerbliche Nutzung

#### Anzahl der Stellplätze

Bei gewerblicher Nutzung bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze 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.

#### Stellplatzgestaltung

Bei gewerblicher Nutzung ist die Oberflächenausführung der Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien aufgrund der Lage in der Wasserschutzgebietszone III nicht zulässig. Zulässig sind Asphalt- und Beton- sowie Pflasterbeläge.

### 4.2 Stellplätze / Zufahrten – Wohnnutzung

#### Anzahl der Stellplätze

Auf dem Baugrundstück sind pro Wohneinheit (WE) 1,5 Stellplätze herzustellen (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nach §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO). Bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ist zu beachten, dass Bruchteile von Stellplätzen, die einen halben Stellplatz ergeben, auf die volle Stellplatzanzahl aufzurunden sind (Berechnungsbeispiel: 3 WE x 1,5 Stellplätze/WE = 4,5 Stellplätze d.h. es sind insgesamt 5 Stellplätze herzustellen).

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

#### Stellplatzgestaltung

Bei einer Wohnnutzung sollten die Oberflächen der Zufahrten zu den Stellplätzen, zu den Garagen und zu den Carports sowie die Stellplätze selbst nicht versiegelt werden. Wasserdurchlässige Oberflächen können mit Rausengittersteinen, Pflastersteinen mit Drainfuge oder mit Schottermaterialien hergestellt werden.

## 5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Zufahrten, als Zugänge, als Stellplätze, als Terrassen oder als Gartenwege dienen, sind als Vegetationsflächen dauerhaft gärtnerisch 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 diesem Zusammenhang wird auf die Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität verwiesen (siehe Ziffer 9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

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.

Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

## 6. 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. 5 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.

## 7. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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



### III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1. BAUGRUND

Detaillierte Aussagen zum anstehenden Untergrund im Planbereich liegen nicht vor.

#### 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 Vorrichtungen 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. ALTLASTEN

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

#### 4. DENKMALSCHUTZ / BODENFUNDE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekanntes 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.



## 5. 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 Brennwerttechnik (Im Baugebiet „Großer Flur II“ wird wie im Altgebiet eine potentielle Gasversorgung für die einzelnen Grundstücke vorgesehen);
  - Holz-Pellet-Heizung mit Brennwerttechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
  - Einsatz von Luft- bzw. Erdwärmepumpen;
  - Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung

## 6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

### 6.1 Entwässerung / Kanalisation

Die zwei Grundstücke wurden im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde GroBrinderfeld bereits berücksichtigt. Beide Grundstücke sind aufgrund ihrer jetzigen Nutzung an das öffentliche Kanalsystem (Mischwasserkanal) angeschlossen.

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.

Die Ableitung von Drainagewasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

### 6.2 Zisternen

Der Bau von Zisternen zur Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung ist erwünscht. Entsprechend kann beim Bau einer Zisterne die relevante Fläche, für welche eine Niederschlagswassergebühr erhoben wird, reduziert werden.

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 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und den Bestimmungen der DVGW-Regelwerke ausgeführt werden.

Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in die Regenwasserableitung) verfügen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist 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).

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.



### **6.3 Wasserversorgung**

Beide Grundstücke sind bereits mit Trinkwasser versorgt.

### **6.4 Sonstige Versorgung**

Beide Grundstücke verfügen bereits über einen Strom- und Telekommunikationsanschluss.

## **7. GEBÄUDEPLANUNG - IMMISSIONSSCHUTZ**

Im Hinblick auf die verkehrlichen Lärmimmissionen der benachbarten Landesstraße L578 wird den Bauherren die Umsetzung passiver Baumaßnahmen bei einer Wohnnutzung empfohlen (Anordnung schutzbedürftiger Räume und des Außenwohnbereichs im lärmabgewandten Gebäudebereich, Schallschutzfenster, schalldämmte Lüftungseinrichtungen).

## **8. 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 abzuschirmen und das Eindringen über tieferliegende Hauseingänge, Einliegerwohnungen, Kellertreppen, Fenster, und Lichtschächte sowie Garagenzufahrten zu vermeiden.

Auf die Anpassungspflicht wird verwiesen.

## **9. 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.

## **10. NACHBARSCHAFTSRECHT**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes hinsichtlich der erforderlichen Abstandmaße zu beachten.

GroBrinderfeld, den 18. Mai 2021

Johannes **Leibold**

Bürgermeister