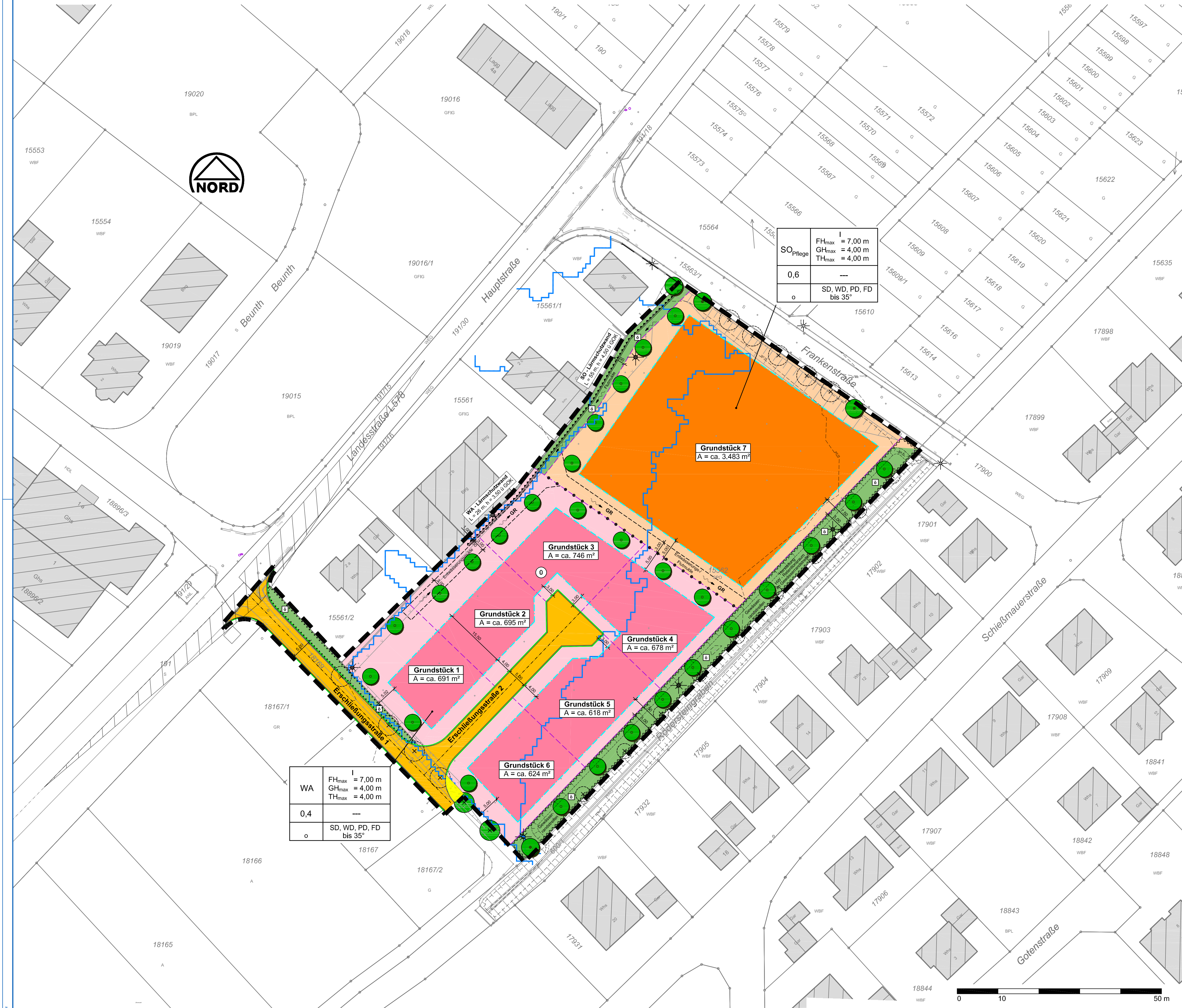


1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "SCHIESSMAUER / BÜTTELGÄRTEN / PAIMARER WEG LINKS / TURMWEG / STEIG" (BEREICH ALTER SPORTPLATZ) IN GROSSRINDERFELD

- PLANZEICHNUNG M 1 : 500 (TEIL A) -



WA	SO _{Fläche}	I	7,00 m
0,4	0,6	GH _{max}	4,00 m
o	o	TH _{max}	4,00 m
SD, WD, PD, FD bis 35°			

SO _{Fläche}	I	7,00 m	
0,6	GH _{max}	4,00 m	
o	TH _{max}	4,00 m	
SD, WD, PD, FD bis 35°			

Grundstück 1	A = ca. 691 m ²
Grundstück 2	A = ca. 695 m ²
Grundstück 3	A = ca. 746 m ²
Grundstück 4	A = ca. 678 m ²
Grundstück 5	A = ca. 618 m ²
Grundstück 6	A = ca. 624 m ²
Grundstück 7	A = ca. 3.483 m ²

ZEICHNERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauVG)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG und § 1 - § 15 BauNV)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNV)
Sondergebiet für Pflegeeinrichtungen (§ 11 BauNV)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG und § 16 - § 21a BauNV)
Grundflächenzahl GRZ (Höchstwert)
Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert); hier 1 Vollgeschoss
Firsthöhe bei Gebäuden mit (versetztem) Satteldach, oder Pultdach; hier max. 7,00 m
Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach; hier max. 4,00 m
Traufhöhe bei Gebäuden mit (versetztem) Satteldach, oder Pultdach; hier max. 4,00 m

DACHGESTALTUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Satteldach bzw. im First versetztes Satteldach
Pultdach
Flachdach
Walmdach
Dachneigung; hier bis maximal 35°

BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG und § 22 bzw. § 23 BauNV)
offene Bauweise

VERKEHRSFÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG)
Straßenverkehrsfläche

GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG)
öffentliche Grünflächen

FÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 14 BauVG)
Flächen für die Abfallbeseitigung, hier: Abfallmalmstelle für Hausmüllbehälter

FÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauVG)
Überschwemmungsgebiet (U₁₀₀) Flächenausbreitung bei HQ₁₀₀ gem. Hochwassergefahrenkarte
Gewässerstrandstreifen b = 5,0 m
Zur Kompensierung des Verlustes an Rückhalteraum im HQ₁₀₀ Fall ist das Gelände im Bereich des Gewässerstrandstreifens abzusenken

TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG)
Lärmschutzwand mit Angabe der Länge und Höhe
LEITUNGSRECHT / GRABENRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVG)
Flächen mit Grabenrecht zugunsten der Gemeinde Großrinderfeld

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVG)
flächenhaftes Pflanzgebiet, d. h. Fläche zum Anpflanzen von heimischen Standortgerechten Laubbäumen gem. Liste für Gehölzpflanzungen

Pflanzgebiet: standortgerechter heimischer Einzelbaum (Hochstamm)

BAUM - ERHALTUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Gebäudehöhe max. Traufhöhe	Zahl der Vollgeschosse max. Gebäudehöhe max. Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Bauweise	Dachneigung	

LEGENDE (ohne Festsetzungscharakter)

Bestehende / geplante Grundstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnummer
Bestehende Böschung (gem. Vermessung vom 26.02.2015)
Bestehendes Gebäude
Bestehende Höhenlinie
Id. Nr. der Grundstücke
Grundstückgröße
Bestehender Baum
Bestehender Baum einstr. (Fällung)
Bestehende Straßenbeleuchtung
Bestehende Flutlichtanlage
Geplante Tieflegung Gelände um ca. 1,00 m zur Schaffung HW Retentionsraum
Sichtdreieck bei V_{max} = 50 km/h, Schenkellänge 70 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanung "Schliessmauer / Büttelgärten / Paimarer Weg links / Turmweg / Steig" in Großrinderfeld wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 1-15 BauNV)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNV. Vergnügsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 werden nicht zugelassen.
1.2 Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 BauNV. Der Planbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeeinrichtung" festgesetzt. Die vollständigen Pflegeplätze sind nur im Erdgeschoss zulässig (siehe Schutzflächen). Im Dachgeschoss werden nur untergeordnete Räume (Lager, Technik, etc.) zugelassen. Zutlassig sind auch Wohnheiten (z. B. "betreutes Wohnen", Wohnungen für Personal, etc.)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG und § 16-21a BauNV)
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 Allgemeinen 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
(§ 10 Abs. 3 BauVG)
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 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First bei Satteldächern 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 Erdgeschossfußbodenhöhe (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 Schrittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudewand und der Dachtrauf.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 3 BauVG)
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 Ausbaubühne dieser öffentlichen Verkehrsfläche an der Grenze zwischen Straße und Baugrundstück in der Lage mittig zum Baufenster.

5. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG sowie § 22 und § 23 BauNV)
Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNV festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umfasst (siehe Planschrieb).

6. HÖCHZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVG)
Im WA - Gebiet sind in den Einzelhäusern max. zwei Wohnungen und in den Doppelhäusern je 1 Hausaltäre max. eine Wohnung zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZEN SOWIE NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVG sowie § 14 Abs. 1 BauNV)
Garagen und Carports sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine max. 1,50 m breitere 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 verfahrensmässigen Größe von 40 m² sind, ausgehend von der Erschließungsstraße und der Frankenstrasse sowie vom Weg Flurstück 19169, nur in der rückwärtigen Grundstücksfläche innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen zur Nutzungsförderung sind ausgeschlossen.

8. VERKEHRSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)
Entsprechend dem Einschieb im Lageplan.

9. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVG)
Entsprechend dem Einschieb im Lageplan.
Betroffenes Gewässer des Plangebietes: Röderteingraben (Gewässer II. Ordnung). Gemäß § 29 Abs. 1 WG ist der Gewässerstrandstreifen im Innerbereich 5 Meter breit. Im Gewässerstrandstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen verboten (§ 29 Abs. 3 Ziff. 2 WG); der Gewässerstrandstreifen ist von einer Bepflanzung freizuhalten.
Zur Kompensierung des Verlustes an Rückhalteraum im HQ₁₀₀ Fall ist geplant, das Gelände im Bereich des Gewässerstrandstreifens abzusenken.

10. PFLANZGEBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVG)
Pflanzgebiet PG1
Gem. Einschieb im Lageplan: Kleinblume bzw. Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingeschriebenen Standorten können in begründeten Fällen zugelassen werden (z. B. Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungsstrasse, etc.). Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
Pflanzgebiet PG2
Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist in Ergänzung zum Pflanzgebiet PG1 je Grundstück im WA Gebiet mindestens ein heimischer Baum (Kleinblume bzw. Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbaum) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
Pflanzgebiet 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 Anpflanzung gemäß der Pflanzgebiete 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 unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Schaffung eines naturnahen Landschaftsbildes zu verzichten.
Folgende Arten zählen zur heimischen standortgerechten Vegetation im Geltungsbereich:
Bäume 1. Ordnung:
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia coronata - Winterlinde
Ulmen können im Gebiet ebenfalls verwendet werden.
Bäume 2. Ordnung:
- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides spec. - Spitzahorn in Sorten
- Betula pendula - Hängelbuche / Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus rotundifolia - Schlehdorn
- Sorbus domestica - Speierlinde
Kleinblume und Sträucher:
- B. Acer campestre spec. - Feldahorn in Sorten
- Cornus avellana - Haselnuss
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hagebeere
- Crataegus laevigata - Zweiflügeliger Weißdorn
- Eumonym europaeus - Spindelweide
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Rosa canina - Hundrose
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Bei der Anpflanzung von Obstbäumen sind möglichst alte regionale typische Sorten als Halbstämme oder Hochstämmle 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 VOR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG)
Die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen sind erforderlich, um Gefährdungen von Tieren 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
Jeder der auf den Boden einwirkt hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. (§ 4 Abs. 1 BODSCHG). Es wird einer Holzbohle, die ein ausreichendes Erdauflagesubstrat auf dem Grundstück erfolgt, 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 vorzuziehen, die den Erhalt der Bodenfunktion, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. als Miete mit einer Schichtdicke von max. 1,50 Meter bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenstreu, Schutz der Miete vor Verbleuen und Staunässe).
In nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur von ethischen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
A.2 Entfernen von Gehözen außerhalb der Brutzeit
Zum Schutz für Gehölze bewohnende Tieren darf die Beseitigung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nest- und Aufzuchtzeit (= 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 Gehözen und Gebäuden bewohnenden Vogel- und Fledermausarten müssen an Gebäuden bei Neubauten und an den zu pflanzenden Bäumen handelsübliche Fledermaus- und Vogelkisten einbauen oder anbringen (mindestens 1 Exemplar je Gebäude, bei großen Gebäuden mindestens 1 Exemplar je 250 m² überbaute 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 BauVG)
12.1 LÄRMSCHUTZ
Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist entsprechend dem Planschrieb eine Lärmschutzwand zu errichten.
Das Gutachten "Schallimmissionsprognose Gewerbe- und Verkehrslärm" erstellt durch das Büro Wörl vom 03.07.2015 ist zu beachten.
12.2 AUSSENBELEUCHTUNG
Im Planbereich sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV - Niveau, instektenfreundlichen, energieparenen Lichtspektrum zulässig.
13. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLEBESITZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVG)
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche dient als Abfallmalmstelle für Müllbehälter. Diese Behälter sind an der gekennzeichneten Stelle gesammelt zur Abholung bereitzustellen.
14. FÜHRUNG OBERDRISCHER VERSORGENSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauVG)
Die oberdrische Führung von Versorgungsleitungen im Planbereich ist unzulässig.
15. FLÄCHEN FÜR AUFSCHEITUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVG)
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 dem Baugrundstück angelegt werden und sind von den Grundstücksgrenzlinien zu dulden.
Sofort im Zusammenhang kann Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern festgesetzt sind, ist ein min. 1,50 m breiter 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.
Die Intendanz 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanung "Schliessmauer / Büttelgärten / 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 demselben Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude oder mit einem Flachdach zulässig.
Dachneigungen in großen Farbflächen (z.B. Blau, Grün) sind nicht zulässig. Metallblechdächer sind nur in beschränkter Ausführung zulässig. Vegetal begrünzte (Flach-) Dächer sind zugelassen (§ 9 Nr. 9 der Hinweise).
Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaik) in dachparalleler Ausführung sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

2. DACHAUFBAUEN UND DACHSCHNITTE
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dachschritte zulässig.
Pro Gebäudeseite sind zulässig:
- eine Dachgaube mit einer max. Breite von höchstens 1/3 der Traufhöhe, 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 Dachschchnitt mit einer max. Länge von 3 m zulässig. Der Abstand muss mind. 1,50 m von der Gebäudekante und min. 0,80 m von der Traufkante betragen.

3. AUßERE 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. 1 LBO)
Grünflächen
Die nicht überbauten Flächen und durch Zufahrten, Stellplätze, etc. beanspruchten Flächen der bebauten 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 sollen im Allgemeinen versiegelt werden; sie können mit wasserdurchlässigen Materialien wie zum Beispiel mit Rasenpflaster, Pflasterstein mit Drainage oder als Schotterrasen ausgeführt werden.
5. EINFRIEDRUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedrungen in offener Form (einfacher Metall- oder Drahtzaun, Holzlatenzäun) sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Einfriedrungen (Mauerkörper) dürfen eine Höhe von 50 cm nicht übersteigen.
Schutzschutzbäume 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 Einfriedrungen 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 Straßennetzes durch den Bewuchs nicht eingengt wird.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG
(§ 74 Abs. 2 LBO)
Auf dem Baugrundstück sind für eine Wohninheit mindestens zwei Stellplätze und für zwei Wohnheiten mindestens drei Stellplätze herzustellen. Die Stellplätze sind so anzulegen, dass sie unabhängig voneinander genutzt werden können.
7. ORDNUNGSMIDRIGKEITEN
Ordnungsmidrigkeit im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ
Beim Vorkommen von bisher unbekanntem Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktag nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkleinerung der Frist einverstanden ist (§ 2 Denkmalschutzgesetz).
Auf die Anordnung von Ordnungsdringlichkeiten 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 BODSCHG). Es wird einer Holzbohle, die ein ausreichendes Erdauflagesubstrat auf dem Grundstück erfolgt, 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 vorzuziehen, die den Erhalt der Bodenfunktion, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. als Miete mit einer Schichtdicke von max. 1,50 Meter bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenstreu, Schutz der Miete vor Verbleuen und Staunässe).
In nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur von ethischen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

3. BAUGRUND
Auslagen zum anstehenden Untergrund liegen nicht vor.

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

5. WASSERSCHUTZGEBIET
Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes (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 Vorarbeiten der Hochwassergefahrenkarten (HWG) liegt das Plangebiet (teilweise) im HQ₁₀₀-Überflutungsbereich des Röderteingraben.
Für eine hochwasserangepasste Planung der Gebäude ist die Wassergegöhe HQ₁₀₀ = 307,30 mNHN und HQ₁₀₀₀ = 307,60 mNHN zu beachten.

7. VER- UND ENTSORGENS-ANLAGEN
ENTWASSERUNG
Die Entwässerung des Gebiets ist mit Anschluss an das bestehende angrenzende Mischsystem vorgesehen.
Im Zuge der Entwässerungsplanung wird geprüft, ob das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser aus den privaten Hof- und Dachflächen zur Entlastung der Kläranlage über Kanäle und Gräben dem "Röderteingraben" zugeführt werden kann.
Für die abwasserrechtliche Erschließung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Wasserrechtverfahren 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 möglichen Rückstauerebene wird von der örtlichen Behörde festgelegt. Sofern von der zuständigen örtlichen Behörde die Rückstauerebene nicht festgelegt worden ist, gilt als Rückstauerebene die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.
ZISTERNEN
Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Querverbindungen 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 Intendanz 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
In der 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 VERSORUNG
Die weiteren Versorgungsrichtungen (Strom, Telefon, etc.) werden im Zuge der Erschließungsplanung zum Baugabiet 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 Erdwärmekollektoren oder Grundwassererkollatoren) ist nicht gestattet, die Nutzung von Erdwärmekollektoren / -kernen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt zu prüfen.
9. GEBÄUDE- UND FREIANLAGENLAGEPLANUNG
Immissionschutz
Im Hinblick auf die benachbarten Gewerbe- und Mischgebietflächen sowie auf die benachbarte Landesstraße L578 wird den Bauherren die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen empfohlen (Anordnung schutzbedingter Räume und Außenbereich im Lärm abgewandten Gebäudebereich, Lüftungsrichtungen, Schallschutzelemente).
Dachbegrenzung
Dachbegrenzung verringern und vergrößern den Wasserabfluss und verbessern die kleinräumigen Verhältnisse. Der Niederschlagszufluss zur Abwasserkanalisation wird vermindert. (Flach-) Dächer sollten daher als vegetabil begrünzte Flachdächer (intensive oder extensive Dachbegrenzung) ausgeführt werden.
Bausauführung des Kellers
Im Hinblick auf die teilweise Lage im HQ₁₀₀-Bereich wird daher empfohlen, die Bauwerksabdichtung der Kellergründungsfläche als wasserdichte Wärme auszuführen (bsp. "Weiße Wanne" - Bodenplatte und Außenwand werden als geschlossene Wärme aus Beton mit hohem Wasserdurchdringungswiderstand nach DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 hergestellt).
Gebäudeerdarbeiten dürfen nicht an den öffentlichen Schutzwasserkanal angeschlossen werden.
Hinterpflanzung Einfriedrungen
Einfriedrungen 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 "naturnah" erfolgen (als A.-A. Maßnahme zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen).
Die geltenden Abstandsverordnungen 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 BauNV
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), 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).
- Pflanzverordnung PlanungV
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitungs- und Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZyV) 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.

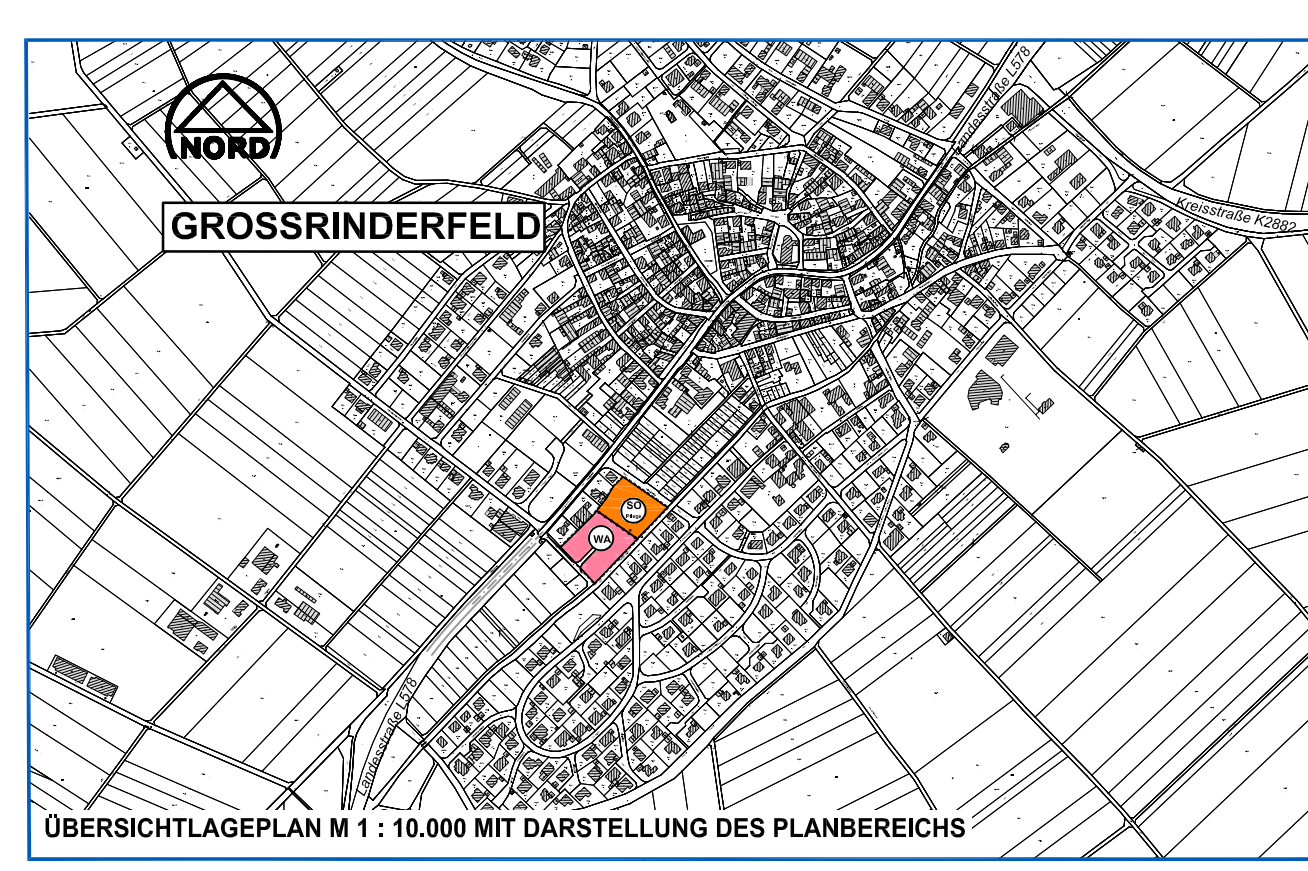


VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritte	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst durch Beschluss des Gemeinderates	am 20.11.2013
2. Ergänzender Aufstellungsbeschluss (Änderung Geltungsbereich) gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst durch Beschluss des Gemeinderates	am 15.07.2015
3. Billigung des Planentwurfs durch den Gemeinderat	am 15.07.2015
4. Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 24.07.2015
5. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 24.07.2015 bis 28.08.2015
6. Abstimmung mit Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	am 24.07.2015 bis 28.08.2015
7. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 24.07.2015 bis 28.08.2015
8. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO durch die Verbandsversammlung	am _____
9. Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am _____
10. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am _____

Großrinderfeld, den _____

Bürgermeisterin Anette Schridt



MAIN - TAUBER - KREIS GEMEINDE GROSSRINDERFELD 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "SCHIESSMAUER / BÜTTELGÄRTEN / PAIMARER WEG LINKS / TURMWEG / STEIG" (BEREICH ALTER SPORTPLATZ) IN GROSSRINDERFELD

PLANZEICHNUNG (TEIL A) MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)
Stand 07.10.2015

Bearbeiter	Datum	Name	Projekt-Nr.	Fortschritt
Cocconcelli	Mai - Okt. 2015	GU	168.092	
Cocconcelli	Mai - Okt. 2015	LI / KÖ	Zwischung-Nr.	Maßstab
Cocconcelli	07.10.2015	GU	168092.105	1 : 500

ibu
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umweltechnik mbH

97941 Tauberhalsbach
74199 Karlsruhe
97270 Kitz

Untere Turstraße 21
Fischerstraße 3
Eisinger Straße 35

Telefon: 0341/9590-0, Fax: 8097-70
Telefon: 0719/3257-0, Fax: 3257-20
Telefon: 09380/86822-0

eMail: info@ibu-gmbh.de
eMail: kontakt@ibu-gmbh.de
eMail: info@ibu-gmbh.de