



**STADT NEUBURG
ORTSTEIL DENNACH**

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Schwabstichäcker“

im Verfahren nach § 13b BauGB

Fassung zur Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schwabstichäcker“

Projekt-Nr.

1780-8

Bearbeiter

M.Sc. E.Poser

Interne Prüfung: KA, 16.07.2021

Datum

13.07.2021



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- 04 Begründung

Anlagen

- 05 Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- 06 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 69)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 278 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233)

- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Art. 50 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 43)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)



**STADT NEUENBÜRG
ORTSTEIL DENNACH**

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Schwabstichäcker“

Fassung zur Offenlage

SATZUNGEN

Stadt Neuenbürg



Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Schwabstichäcker“

Satzungen

Der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
 - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
 - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- den Bebauungsplan „Schwabstichäcker“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwabstichäcker“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom tt.mm.20jj maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
2. dem Textteil (03, Seiten X-X) mit **A** Planungsrechtlichen Festsetzungen, **B** Örtlichen Bauvorschriften und **C** Hinweisen in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (04) in der Fassung vom tt.mm.20jj und Anlagen (05 Artenschutzrechtliche Vorprüfung in der Fassung vom tt.mm.20jj sowie 06 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom tt.mm.20jj).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Neuenbürg, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Horst Martin, Bürgermeister

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuenbürg, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Horst Martin, Bürgermeister



**STADT NEUBURG
ORTSTEIL DENNACH**

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Schwabstichäcker“

Fassung zur Offenlage



**STADT NEUBURG
ORTSTEIL DENNACH**

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Schwabstichäcker“

Fassung zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
2.1 Gebäude- und Traufhöhen	1
3. Bauweise	2
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	3
5. Stellplätze, Garagen und Carports.....	3
6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	3
7. Verkehrsflächen	3
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
8.1 Bauzeitenbeschränkung.....	4
8.2 Außenbeleuchtung.....	4
8.3 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen.....	4
8.4 Dachbegrünung	4
8.5 Monitoring	4
8.6 Bodenabstand von Zäunen	5
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	6
1.1. Dachgestaltung	6
1.2. Fassadengestaltung.....	6
2. Werbeanlagen.....	6
3. Grundstücksgestaltung	7
3.1. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke	7
3.2. Einfriedungen.....	7

4.	Versorgungsleitungen	7
5.	Stellplatzverpflichtung	7
6.	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	8
C	HINWEISE	9
1.	Bauen in Waldnähe	9
2.	Telekommunikationslinien	9
3.	Schutz von Kleinlebewesen und Insekten	9
4.	Altlasten	10
5.	Stromversorgungsleitungen	10
6.	Grundwasserschutz	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Gebäudehöhe (GHmax), der maximalen Traufhöhe (THmax) sowie der Geschossigkeit in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

2.1 Gebäude- und Traufhöhen

(1) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

- (2) Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante), senkrecht gemessen zur Gebäudemitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden gilt jene als maßgeblich, zu der die Grundstückszufahrt gewandt ist.
- (3) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes, bei Flachdächern einschließlich der Oberkante Attika.
- (4) Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt dabei der jeweils tiefer liegenden Schnittpunkt. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die Oberkante des Rohfußbodens des Staffelgeschosses als Traufhöhe. Staffelgeschosse sind Teilgeschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen. Die Grundfläche der Staffelgeschosse darf maximal 75 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.
- (5) Carports und Nebenanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 3,50 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden Geländes, nicht überschreiten.
- (6) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) o = offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten.
- (3) Gemäß § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO sind Einzel- Doppelhäuser gemäß der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Baugrenzen dürfen in geringfügigem Maß durch untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 Abs. 6 der Landesbauordnung überschritten werden.
- (3) Nach Baunutzungsverordnung zulässige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Gesamtgröße von 50 m² je Grundstück beschränkt.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur bis Tiefe der rückwärtigen Baugrenze – bezogen auf die Hauptzufahrtsseite des Grundstücks – und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- (2) An der Einfahrtseite von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten. Davon ausgenommen sind Carports, sofern diese mindestens dreiseitig – darunter straßenseitig – offen sind.
- (3) Vollständig erdüberdeckte Tiefgaragen sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) In WA I sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dient einem (beschränkt befahrbaren) Anliegerweg.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Gehölzrodungen und Baufelddräumungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen.

8.2 Außenbeleuchtung

- (1) Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig: gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten. Es sind insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.
- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse)

8.3 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen o.ä., die einen Abflussbeiwert von maximal 0,75 besitzen, herzustellen. Ausgenommen davon sind Fahrgassen.

8.4 Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden, Carports und Garagen sind dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mind. 8 cm und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).

8.5 Monitoring

In den drei Folgejahren nach Erschließung des Baugebiets sowie nach Abschluss der Bautätigkeiten sind die angrenzenden Waldbereiche auf Brutvorkommen von Grauspechten zu überprüfen. Es sind mind. zwei Begehungstermine innerhalb der methodischen Wertungsgrenzen nach (Südbeck, et al., 2005) durchzuführen. Können die Arten dauerhaft nicht mehr festgestellt werden, sind nachsteuernde Maßnahmen zur Förderung der Arten erforderlich.

8.6 Bodenabstand von Zäunen

Auf Baugrundstücken errichtete Zäunungen müssen einen offenen Abstand zum Boden von mindestens 10 cm aufweisen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Auf privaten Grundstücken ist mindestens ein einheimischer Baum sowie zusätzlich pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche jeweils ein weiterer einheimischer Baum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Bestehende Bäume können angerechnet werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Als Dachformen von Hauptgebäuden sind zulässig: Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer.
- (2) Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad auszuführen. Für Pultdächer beträgt die maximale Dachneigung 20 Grad.
- (3) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen oder mit Flachdächern auszuführen.
- (4) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

1.2. Fassadengestaltung

- (1) Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Klinker, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen.
- (1) Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 1 m² je Gebäude zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von maximal einem bis zu 1 m² großen Schild je Grundstück zulässig.
- (3) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

- (4) Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht und die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Außenbeleuchtung beachtet werden.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

- (1) Nicht überbaute Flächen von Grundstücken, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß § 9 der Landesbauordnung zu begrünen.
- (2) Die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) ist nicht zulässig.

3.2. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen oberhalb einer Höhe von 0,80 m sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen.

Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung.

4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

5. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 LBO

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Weitergehende Regelungen des § 37 LBO bleiben hiervon unberührt.

6. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

- (1) Von den Grundstückseigentümern ist zur südlichen Grenze des Wohngebiets hin ein 30 cm hoher Erdwall zum Schutz vor Oberflächenwasser zu errichten und dauerhaft zu pflegen.

C HINWEISE

1. Bauen in Waldnähe

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebiets zum Waldrand sollten aus Sicherheitsgründen Kamine von Gebäuden nachweislich gegen Funkenflug gesichert werden.

2. Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Auf §77i Abs.7 TKG (Diginetzgesetz), nach dem im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden, wird verwiesen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Telekom angezeigt werden (die Kontaktadresse lautet: Deutsche Telekom Technik GmbH; Postfach 10 01 64; 76231 Karlsruhe; T-NL-SW.PTI-31@telekom.de).

3. Schutz von Kleinlebewesen und Insekten

Zum Schutz von Kleinlebewesen und Insekten wird empfohlen, Gartenflächen möglichst blütenreich anzulegen. Weiterhin sollte auf den Einsatz von Mährobotern verzichtet werden, da diese eine Gefahr für alle Kleinlebewesen und Insekten darstellen.

4. Altlasten

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Altlasten im Plangebiet verzeichnet.

Sollten bei Grabarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Ggf werden Maßnahmen zur Sanierung notwendig.

5. Stromversorgungsleitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen werden die Baufirmen gebeten, entsprechende Lagepläne einzuholen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden (Netze BW GmbH; Meisterhausstr. 11; 74613 Öhringen; Tel. (07941)932-386; Fax.(07941)932-366; NSG-Baden-Franken-leitungsauskunft@netze-bw.de).

6. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III, am Rand zur Zone II des Wasserschutzgebietes "WSG QUELLEN GRÄFENHAUSEN, Gemeinde Birkenfeld" (LUBW-Nr.: 236-222). Die Bestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung sind einzuhalten.

Bei Neu,- Um,- und Ausbau von Straßen sind Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Das Anlegen von Drainagen und Vorflutgräben ist nur zulässig zum Herausleiten aus dem Schutzgebiet. Dies bedeutet, dass diese dann an Schmutz- oder Regenwasserkanäle anzuschließen sind, die aus dem Schutzgebiet hinausführen. Eine Ableitung in östlicher Richtung ist unzulässig, da sich hier die Zone II des Wasserschutzgebietes Quellen Gräfenhausen befindet.

Wärmepumpen sind nach der Wasserschutzgebietsverordnung verboten. Hierzu zählen Grundwasserpumpen als auch Erdreichwärmepumpen.

Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/ Kluftgrundwasserleiter. Demnach ist von einem komplizierten Fließgeschehen entlang von Klüften, Spalten und Hohlräumen auszugehen, wobei sehr hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten vorliegen können. Für solche Grundwasserleiter wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst-/Kluftgrundwasserleiter auch von Bereichen innerhalb der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Da das Gelände leicht abfallend ist, kann das Vorhandensein von Schichtwässern nicht ausgeschlossen werden. Um eine genaue Aussage über mögliche beim Bau notwendige Grundwasser-Haltungsmaßnahmen treffen zu können, sollten Bauherren ein Baugrundgutachten erstellen lassen.