

Gemeinde Kupferzell
Ortsteil Westernach

Vorentwurf
Bebauungsplan mit Umweltbericht
und örtlichen Bauvorschriften

Wohngebiet Beckenäcker mit integriertem Grün- ordnungsplan

**Unterlage I.2
Textliche Festsetzungen**

In der Fassung vom 12.11.2019

Entwurfsverfasser:



**INGENIEURBÜRO
BALLING**
GmbH
Beratende Ingenieure VBI
für Bau- und Vermessungswesen

WALTHERSTRASSE 9, 97074 WÜRZBURG
Telefon 0931/7946-0 Fax 0931/7946-110
E-Mail info@balling.de



Inhaltsverzeichnis

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO	3
A.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO).....	3
A.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO).....	4
A.3.	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).....	4
A.4.	Bauweise (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)	5
A.5.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	5
A.6.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB).....	6
A.7.	Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB).....	6
A.8.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB).....	6
A.9.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB).....	7
A.10.	Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB).....	7
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB	8
C.	Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	9
C 1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)	9
C 2.	Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)	9
C 3.	Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO).....	10
C 4.	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO).....	10
C 5.	Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)	10
C 6.	Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)	10
C 7.	Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)	11
C 8.	Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 (3) 2 LBO).....	11
C 9.	Drainagewasser (§ 74 (1) 3 LBO).....	11
C 10.	Vermeidung von überflüssigem Bodenaushub (§ 74 (1) 3 LBO)	12
C 11.	Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 BauGB)	12
C 12.	Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)	12
D.	Hinweise	13
D.1.	Grundsätze und Hinweise zum Grundwasserschutz.....	13
D.2.	Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz	13
D.3.	Denkmalpflege	14



Planerische Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. v. 01.01.2018
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt:

1. In dem Gebiet sind zulässig:
 - a) Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke mit einer Fläche von maximal 300 m² i. S. des § 4 Abs. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
 - b) freiberufliche Tätigkeiten
2. In dem Gebiet sind unzulässig:



- a) Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke i. S. des § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

3. Es können nicht ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. S. des § 4 Abs. 3 BauNVO

A.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gerätehütten und Kleintierstallungen sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Auch Nebenanlagen i. S. des § 50 Abs. 1 LBO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Für das Allgemeine Wohngebiet (1) und (2):

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
- Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (3):

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
- Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit I+D festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO § 16 (3) BauNVO) und § 18 (1) BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden **im Entwurf** durch Planeintrag festgesetzt.

Von der festgesetzten EFH darf maximal 0,5 m nach oben oder nach unten abgewichen werden, soweit es die Höhenlage des Abwasserkanals zulässt. Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die Eingangshöhe.

Die Höhe der Gebäude darf, gemessen von der festgesetzten EFH bis Oberkante First bzw. Oberkante Dachhaut am Hausgrund 8,50 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird als



Höchstgrenze festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis Oberkante First bei geneigtem Dach und Oberkante Attika bei Flachdach.

Bei Pultdächern (außer bei nach außen versetzten, jeweils nach außen geneigten Pultdächern) ist die zulässige Firsthöhe um 1,5 m zu unterschreiten; die tiefere Traufhöhe ist dann bis 5 m zulässig.

Lichthöfe sind zulässig, wenn deren Länge entlang Hausgrund ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

A.4. Bauweise (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Für das Allgemeine Wohngebiet (1) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise, jedoch dürfen die Gebäude eine Gebäudelänge von 25 m nicht überschreiten. Es sind Einzelhäuser zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet (2) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise, jedoch dürfen die Gebäude eine Gebäudelänge von 25 m nicht überschreiten. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet (3) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise, jedoch dürfen die Gebäude eine Gebäudelänge von 25 m nicht überschreiten. Es sind Einzelhäuser zulässig.

A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Wohngebäude sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden folgendermaßen festgesetzt:

Im Norden wird eine Baugrenze im Abstand von 6,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Fläche zwischen Baugrenze und nördliche Grundstücksgrenze wird als Fläche für Garagen festgesetzt, sofern dies die Form des Baugrundstücks zulässt.

Im Osten, Süden und Westen wird eine Baugrenze von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.



A.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

In Bereichen, in denen lediglich Einzelhäuser zulässig sind, dürfen in einem Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten untergebracht werden.

In Bereichen, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, dürfen in ein einem Einzel- oder Doppelhaus maximal vier Wohneinheiten untergebracht werden.

A.7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig (s. Planteil). Entlang der Baugrenze darf maximal 9 m gebaut werden. Wenn Garagen senkrecht von der Straße zugefahren werden, ist ein Mindestabstand von 6,0 m von den Straßenverkehrsflächen (Gehweghinterkante) einzuhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,5 m beträgt. Überdachte Stellplätze dürfen nur so verkleidet werden, dass eine Ausfahrtsicht von 3,0 m hinter Bordstein eingehalten wird.

Die Dachform für Garagen und überdachte Stellplätze ist nicht festgesetzt, die Gesamthöhe an der höchsten Stelle darf aber bei den Mindestabständen zum anschließenden Fahrbahn- oder Wegrand 3,5 m nicht überschreiten.

Die Ein- und Ausfahrten auf private Grundstücke sind i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB durch Planeintrag festgelegt.

Öffentliche Stellplätze sind i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 im Planteil als Parkplatzflächen gekennzeichnet.

Stellplätze sind im gesamten Plangebiet mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. ungebundene Oberflächenbefestigungen oder Rasenfugenpflaster).

A.8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 sind zu unterteilen.

Die überplante Straßenverkehrsfläche im Bereich der Seestraße und der Straße A ist mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Am Verlauf der Seestraße werden die Fahrbahn und der Fußweg auf der Ostseite durch einen öffentlichen Grünstreifen getrennt. Der Fußweg verbreitert sich nach Norden und geht in eine Straßenverkehrsfläche über, die die Zufahrt zum Grundstück ermöglicht.



Die Breite der Straße B ist im Regelfall mit 4,75 m festgesetzt. Der Straßenverlauf der Straße B ist durch unterschiedliche Breiten gekennzeichnet. Fahrbahnverengungen aufgrund von Pflanzflächen mit Baumscheiben oder Fahrbahnaufweitungen aufgrund von Parkplatzflächen dienen der Geschwindigkeitsdämpfung.

An der Ostseite der Einmündung der Straße B in die Straße A ist ein Fußweg mit einer regulären Breite von 1,75 m festgesetzt (bei Mittelinseln mit Pflanzflächen nur 1,25 m). Dieser zieht sich durch den vollständigen Straßenverlauf der Straße B.

Die Fahrbahnfläche der Straßenverkehrsfläche wird von der Straßenbegrenzungslinie umlaufen.

In den nördlichen Verlauf der Straße B mündet ein Fußweg unterschiedlicher Breiten (4,5 m, 3 m, 5 m), der in Richtung Nordwesten verläuft und in der Straße Am Schützenhaus endet.

Im Bereich Allgemeines Wohngebiet (1) werden acht Stellplätze (Aufstellungsart: längs) und vier Stellplätze (Aufstellungsart: senkrecht) als öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Für Längsparker wird eine Fläche von 2,50 m x 6 m festgesetzt, für Senkrechtparker eine Fläche von 2,50 m x 5

A.9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder im Einmündungsbereich zur Straße B und zur Seestraße sind von Sichtbehinderungen (Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung, Ablagerungen etc. – ausgenommen Hochstämme) höher als 0,80 m über Oberkante Straße freizuhalten.

A.10. Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB)

Die im Planteil gekennzeichneten Flächen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 12 dienen dem Betrieb einer Transformatorenstation zur Versorgung des Gebietes und sind im öffentlichen Bereich zulässig.

Im nördlichen Geltungsbereich wird ein Regenrückhaltebecken zur Abwasserbeseitigung i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt, welches das separat gesammelte, von den Versiegelungsflächen im Baugebiet ablaufende Oberflächenwasser aufnimmt. Das Rückhaltebecken ist als begrüntes Erdbecken ohne Dauerstau auszuführen.



B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB

Hinweis:

In einem Grünordnungsplan nach § 12 (2) des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg (NatSchG) wird das landschaftspflegerische Maßnahmenkonzept aufbereitet. Die Maßnahmen werden einschließlich der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll im Wesentlichen durch planexterne Maßnahmen erfolgen. Entsprechende Hinweise werden unter Berücksichtigung der Erfordernisse aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.



C. Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage für die Örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

C 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude (Fassaden und Dacheindeckung) ist mit den zuständigen Genehmigungsbehörden (Gemeinde Kupferzell) abzustimmen.

Die Verwendung greller, fluoreszierender und spiegelnder Oberflächen ist für Gebäudefassaden nicht zulässig. Glasfassaden sind hiervon ausgenommen. Die Fassaden sind in matten und gedeckten Farbtönen auszuführen.

Schwermetall abgebende Außenfassaden sind unzulässig.

C 2. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform:

Für das Allgemeine Wohngebiet (1) und (2) sind entsprechend Planeintrag Flach- und Schrägdächer, die gleichmäßig geneigt sind, zulässig. Für das Allgemeine Wohngebiet (3) sind entsprechend Planeintrag Schrägdächer zulässig.

Nicht zulässig sind Tonnen-, Kuppel- und Bogendächer.

Dachneigung:

Eine Dachneigung wird für das Allgemeine Wohngebiet (1) und (2) nicht festgesetzt. Eine Vorgabe besteht indirekt über die Firsthöhe. Für das Allgemeine Wohngebiet (3) wird eine Dachneigung von 35-40° festgesetzt.

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortgang müssen mindestens 1 m betragen, zum First und zur Traufe mindestens 0,5 m.

Quergiebel (Zwerchbau) sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Flachdächer und Pultdächer sind für Garagen und untergeordnete Bauteile am Hauptgebäude zulässig.

Dachdeckung:

Zur Dachdeckung sind nur nicht glänzende Materialien in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Schwermetall abgebende (unversiegelte) großflächige Metallbedeckungen sind unzulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als zusammenhängende, geometrisch ruhig wirkende Flächen (keine Zerstückelung) sind an/auf dem Gebäude zulässig, dabei dürfen erforderliche Aufbaukonstruktionen die Dachfläche nicht mehr als 1 m und die zulässige Gebäudehöhe



um nicht mehr als 0,5 m überragen. Bei großflächiger Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen (mehr als 60 Prozent sonnenzugewandte Seite) können auch dunkelblau eingefärbte Dacheindeckungen akzeptiert werden.

Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

C 3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

C 4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Bau- und Verkehrsflächen von mehr als 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind kenntnisgabepflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Erdaushub sollte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unauffällig eingefügt werden. Das Aufbringen des Erdaushubs auf den zeichnerisch festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig.

C 5. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Grundstücke dürfen mit maximal 1,2 m hohen Zäunen und Mauern eingefriedet werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zäune und Mauern mindestens 0,5 m von der Grenze zurück bleiben, die Vorfläche ist zu begrünen.

Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm oder einer entsprechenden Maschenweite kleintierdurchlässig zu gestalten. Sockelmauern sind unzulässig.

Private Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1 m über oder unter dem natürlichen Gelände zugelassen. Im Anschluss an eine erstellte Stützmauer darf eine erforderliche Böschung nur angelegt werden, wenn sie mindestens 2 m Breite aufweist und nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1,5 abgeböschert wird.

Private Stützmauern sind an allen Seiten in 1 m Entfernung von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Flächen zwischen Stützwand und Grundstücksgrenze sind durch Pflanzung von z.B. Kleinsträuchern oder Stauden zu begrünen. Auch eine Begrünung der Stützmauern mit z.B. Kletterpflanzen ist möglich.

C 6. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Rundfunk- Fernseh- oder Parabolantenne je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte ist unzulässig.



C 7. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze notwendig, bei Gebäuden mit nur 1 Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

C 8. Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 (3) 2 LBO)

In Abhängigkeit von der Topographie und von den örtlichen Gegebenheiten ist für die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets folgendes festgesetzt:

Die Ableitung von Regen- und Oberflächengewässer muss getrennt vom Schmutzwasser durchgeführt werden (Trennsystem). Das anfallende Niederschlagwasser (Dachflächen und Verkehrsflächen) wird gesammelt und über eine Kanalleitung dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches zugeführt. Von diesem wird das Wasser anschließend gedrosselt an den Vorfluter (Ziegelbach) weitergeleitet.

Regenwasser von Dachflächen ist einer Zisterne zur Brauchwassernutzung zuzuführen (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche waschen).

Folgende grundstücksbezogene Angaben werden für das Speichervolumen angesetzt: 2 m³ / 100 m² abflusswirksame Grundstücksfläche.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Kanalleitung gesammelt und in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Seestraße eingeleitet. Von dort wird es der Kläranlage zugeführt.

Die genauen Anschlusspunkte für Wasser und Abwasser sind zusammen mit der Gemeinde festzulegen (die Hausanschlüsse berücksichtigen i.d.R. die im Bebauungsplan dargestellte Grundstückseinteilung).

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung nicht vorhanden, sind durch den Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen (z. B. Rückstauklappe, Hebeanlage, usw.) vorzusehen.

Zuleitungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Dachmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

C 9. Drainagewasser (§ 74 (1) 3 LBO)

Das Drainagewasser von den Gebäuden ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Insofern Ringdrainagen am Gebäude ausgeführt werden, sind diese an den Regenwasserkanal anzuschließen, soweit es dessen Höhenlage überhaupt erlaubt (ggf. ist dafür eine Hebeanlage oder weiße Wanne erforderlich). Ein Anschluss der Ringdrainage an Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ringdrainage darf nur ausgeführt werden, wenn die Drainageleitung über dem höchsten Grundwasserspiegel liegt und sichergestellt ist, dass kein Grund- oder Schichtwasser über die Leitung dauerhaft abgeleitet wird (d.h. Ausführung als Sicherheitsdrainage gegen eindringendes Oberflächenwasser).



Sollten bei Bauarbeiten auf den Privatgrundstücken wasserführende Flächendrainagen der Landwirtschaft angeschnitten werden, sind diese an den Regenwasserkanal anzuschließen.

In Abstimmung mit der Gemeinde kann das gefasste Wasser, soweit es die Bodenverhältnisse ermöglichen, versickert werden (eine Verdichtung der natürlichen Bodenstruktur ist deshalb zu vermeiden). Weiteres regeln die Satzungen der Gemeinde.

C 10. Vermeidung von überflüssigem Bodenaushub (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Bodenaushub soll weitestgehend auf den Baugrundstücken wieder verwendet werden.

Es ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Sollten andere technische Gründe dagegen stehen, ist mit der Gemeinde eine einvernehmliche Abwägung und Regelung herbeizuführen.

C 11. Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind abstrahlungsarme, insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen.

C 12. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB und § 74 LBO zuwiderhandelt.



D. Hinweise

D.1. Grundsätze und Hinweise zum Grundwasserschutz

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).
- Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
- Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.
- Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.

D.2. Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz

Lösungsmittel, Farbstoffe, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden. Sie sind deshalb ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebacht werden, sondern sind auf eine Abfallentsorgungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behälter aufzustellen.

Beim Ausheben von Baugruben sind

- Ober- und Unterböden getrennt auszubauen
- Ober- und Unterböden abseits vom Baubetrieb zu lagern.

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Die weitergehenden Maßgaben der DIN 19731 für Trennung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau der verschiedenen Bodenhorizonte sind zu beachten.

Ein Befahren ist möglichst zu vermeiden. Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Beim Aufbringen des Bodens sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Grünflächen sind während der Bauarbeiten und Erschließung so wenig wie möglich als Lager- und Arbeitsflächen zu benutzen, um einen günstigen Bodenstand zu erhalten. Sollten diese Flächen durch Erdarbeiten verdichtet werden, sind sie nach Beendigung der Baumaßnahmen zu lockern.



Um Erdarbeiten bodenschonend auszuführen, sollten diese bei steifem, noch besser bei halbfestem Bodenzustand (= Konsistenz) erfolgen. Dieser Bodenzustand ist bei trockener Witterung und trockenem Boden gegeben. Die Zustandsform kann mit Hilfe der DIN 4020 und der DIN 18915 bestimmt werden.

D.3. Denkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt archäologische Funde gemacht werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen. Die Fundstelle ist gemäß § 20 DSchG bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

Für die Gemeinde Kupferzell

Entwurfsverfasser

Kupferzell, _____

Würzburg, 12.11.2019

(1. Bürgermeister Spieles)

(Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH)