

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

CREGLINGEN

GEMARKUNG WALDMANNSHOFEN



TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Rück"**

04.09.2018 / 22.01.2019 / 26.11.2019 / 19.05.2020

**Stadt Creglingen
Torstraße 2
97993 Creglingen
Tel.: 07933/701-0**

**Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A**

71636 Ludwigsburg

NHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3. Bauweise
 - 1.4. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.5. Nebenanlagen
 - 1.6. Garagen und Stellplätze
 - 1.7. Anzahl der Wohneinheiten
 - 1.8. Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
 - 1.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
 - 1.10. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.11. Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "RÜCK"
 - 2.1. Dächer
 - 2.2. Fassadengestaltung
 - 2.3. Garagen und überdachte Stellplätze
 - 2.4. Stellplätze für Abfallbehälter
 - 2.5. Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen
 - 2.6. Werbeanlagen
 - 2.7. Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen
 - 2.8. Antennen
 - 2.9. Anzahl der Stellplätze
 - 2.10. Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

3. HINWEISE
 - 3.1. Denkmalschutz
 - 3.2. Baugrund / Hydrologie
 - 3.3. Wasserrecht
 - 3.4. Bodenschutz

 - 3.5. Erschließungsarbeiten / Artenschutz
 - 3.6. Straßen- und Außenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung

3.7 Erneuerbare Energien

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten

4.2 Rechtsüberleitungen

5. RECHTSGRUNDLAGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.v.m §§ 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) – (6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil

II = Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

TH_{max} = maximal zulässige Traufhöhe

FH_{max} = maximal zulässige Firsthöhe

GH_{max} = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist dabei aus dem Mittel der Gradientenhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Verlauf / der Projektion der längsten Seite des neu zu erstellenden Gebäudes zu berechnen.

Bei Grundstücken mit mehr als einer öffentlichen Verkehrsflächenseite (z. B. Eckgrundstücke), ist die Erdgeschossfußbodenhöhe aus dem Mittel des Straßenniveaus der öffentlichen Verkehrsfläche im Verlauf / der Projektion der längsten Seite des neu zu erstellenden Gebäudes zu ermitteln.

Bei Hinterliegergrundstücken ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe als Mittel aus der gemessenen natürlichen Geländehöhe im Bereich der künftig überbauten Grundstücksfläche / neu zu erstellenden Gebäudes festgesetzt.

Dabei darf die ermittelte Erdgeschoßfußbodenhöhe bis maximal 0,30 m überschritten oder unterschritten werden.

Im Rahmen der Bauantragstellung ist ein (Gelände-)Schnitt vorzulegen, der sich zwischen der Gradienten der äußeren öffentlichen Erschließung und den eigenen Grundstücksgrenzen, inklusive des gesamten Bauvorhabens, erstreckt.

Die im Planteil eingetragenen Firsthöhen (FH_{max}), gemessen zwischen ermittelter Erdgeschossfußbodenhöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

Die im Planteil eingetragene Gebäudehöhe (GH_{max}), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika dürfen nicht überschritten werden.

1.3 **Bauweise**

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:



= offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
nur Einzelhausbebauung zulässig



= offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig

1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.5 **Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Nebenanlagen dürfen die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtverhältnisse nicht einschränken.

1.6 **Garagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bzw. nur dort, wo sie durch das Planzeichen GA ausgewiesen sind.

Offene Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer notwendigen Zu- und Ausfahrt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 **Anzahl der Wohneinheiten**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelgebäude ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rück" auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte ist mit 2 Wohneinheiten festgesetzt.

1.8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Weg / Wirtschaftsweg
- Gehwegflächen
- öffentliche Stellplätze (P), Pflanzfläche
- Verkehrsgrünflächen i. S. § 127 (3) BauGB

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen so stand-sicher auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken entstehen.

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden.

Stützfundamente, die beim Straßenbau erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

1.10 Anpflanzen von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Der Stamm- und Wurzelbereich von Bäumen und Großgehölzen ist bei Gefährdung (z.B. an Straßen und auf Parkplätzen) an dem Stand der Technik durch wirksame bauliche Maßnahmen dauerhaft zu schützen (Anfahr- und Überfahrerschutz). Die Maßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar darzustellen.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellung abgeschlossen sein.

1.10.1 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten

PFG 1 Blühflächen

Auf den mit PFG 1 gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsgrünflächen ist ein extensiv genutzter Blühstreifen anzulegen, so dass ein auf Schmetterlinge und Wildbienen ausgerichteter Lebensraum entsteht.

Bei der Ansaat ist autochthones / regionales Saatgut zu verwenden, z.B. 'Wärmeliebender Saum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH oder 'Bienenweide-Veitshöchheim' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süd-deutsches Berg- und Hügelland.

Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig.

PFG 2 "Barocke Baumallee"

Auf der im Planteil mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche ist je Plansymbol ("Anpflanzen: Bäume") ein Laubbaum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Um den Alleecharakter zu sichern, sind nur geringfügige Verschiebungen um 1 m vom dargestellten Standort zulässig

Die vorgegebene Größe der Pflanzen sind einzuhaltende Mindestgrößen zur Neupflanzung. Bei der Umsetzung des Pflanzgebotes sind die aufgeführten Pflanzqualitäten zu verwenden.

Zulässig sind die in der Pflanzliste 1 aufgelisteten Gehölzarten.

Darüber hinaus sind fachlich begründete Abweichungen genehmigungsfähig.

1.10.2 Flächen mit Pflanzgeboten

PFG 3 Eingrünung östlicher und südlicher Gebietsrand

Auf der im Planteil mit PFG 3 gekennzeichneten Fläche ist eine Wiesenfläche anzulegen und je Plansymbol ("Anpflanzen: Bäume") ein heimischer Obstbaum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Aus vegetationstechnischen Gründen ist eine Abweichung von 3 m vom dargestellten Standort zulässig.

Die vorgegebene Größe der Pflanzen sind einzuhaltende Mindestgrößen zur Neupflanzung. Bei der Umsetzung des Pflanzgebotes sind die aufgeführten Pflanzqualitäten zu verwenden.

Zulässig sind die in der Pflanzliste 2 aufgelisteten Gehölzarten.

Darüber hinaus sind fachlich begründete Abweichungen genehmigungsfähig.

Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen, d.h. die Fläche ist 1-2 mal pro Jahr zu mähen, das Mähgut muss abtransportiert werden. Eine Düngung hat auf der Fläche zu unterbleiben.

Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche 3-4 Totholzhaufen im Gesamtumfang von 5 m³ anzulegen. Die Totholzhaufen sind auf eine Höhe von etwa 1,50m aus Laubhölzern aufzuschichten. Es sollten unterschiedlich dicke Äste verwendet werden, unten die dicken und nach oben hin dünnere.

PFG 4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

1.10.3 Pflanzlisten**Pflanzliste 1****Straßenbäume**

Qualitätsmerkmale: H 3xv, 18-20, Herkunftsnachweis, Stammhöhe mind. 2,20 m, artgerechter Kronenausbau, vitaler Leittrieb

Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe	Krone
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'	15- 20m	4-6m
Säulen- Hainbuche	Carpinus betulus'Frans Fontaine'	10- 12m	-2m
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	10- 15m	8-12m
Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata'	15- 20m	5-7m
Schmale Pyramideneiche	Quercus robur 'Fastigiata Koster'	15- 20m	3-5m

Pflanzliste 2**Obstgehölze**

Qualitätsmerkmale H 2xv 12-14

Traditionelle Birnensorten

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Alexander Lucas Bosc's Flaschenbirne
 Gellerts Butterbirne
 Clapps Liebling
 Gräfin von Paris
 Gute Graue
 Gute Luise
 Pastorenbirne
 Weiler'sche Mostbirne

Pflaumen

Hauszwetsche
 Graf Althans
 Ortenauer
 Zimmers
 Frühzwetsche
 Lützelsachser Frühzwetsche
 Bühler Frühzwetsche

Wildobst

Holunder, Sambucus nigra
 Eberesche, Sorbus aucuparia
 Kornelkirsche, Cornus mas
 Wildapfel, Malus sylvestris
 Wildbirne, Pyrus pyraster

Traditionelle Apfelsorten

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Berlepsch
 Bohnapfel
 Brettacher
 Gewürzluiken
 Glockenapfel
 Goldparmäne
 Gravensteine
 Hauxapfel
 Jakob Fischer
 Jakob Lebel
 Kaiser Wilhelm
 Klarapfel
 Landsberger Renette
 Öhringer Blutstreifling
 Roter Boskoop
 Rote Sternrenette
 Schafsnase
 Winterrambur

Kirsche

Unterland
 Hausmüllers Mitteldicke
 Große Prinzess-Kirsche
 Hedelfinger Riesenkirsche
 Frühe Rote Meckenheimer

	Büttners Rote Knorpelkirsche
Mirabellen, Renekloden	Nussgehölze
Nancymirabelle	Hallesche Riesen
Große Grüne Reneklode	Webbs Preisnuss
Reneklode aus Oullins oder vergleichbare Regionalsorten.	Walnuss Nr. 120
	Juglans regia

1.11 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Bebauungsplan "Rück" werden nachfolgende gebietsexternen Flächen und Maßnahmen zugeordnet:

1.11.1 Ausgleichsmaßnahme 1

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 122/6 auf der Gemarkung Waldmannshofen wird im Umfang von 320 m² die Ortsrandeingrünung durch die Anlage einer extensiv genutzten Obstbaumwiese ergänzt. Es sind insgesamt vier heimische Obstbäume zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.

Zulässig sind die in der Pflanzliste 2 aufgelisteten Gehölzarten. Darüber hinaus sind fachlich begründete Abweichungen genehmigungsfähig.

Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen, d.h. die Fläche ist 1-2 mal pro Jahr zu mähen, das Mähgut muss abtransportiert werden. Eine Düngung hat auf der Fläche zu unterbleiben.

1.11.2 Ausgleichsmaßnahme 2

Auf dem bisher hauptsächlich ackerbaulich genutzten Flurstück Nr. 1193 der Gemarkung Waldmannshofen mit einer Gesamtgröße von 16.640 m² ist auf Teilflächen eine Buntbrache sowie eine extensiv genutzten Obstbaumwiese anzulegen bzw. zu erweitern:

- a) Der bisher als Acker genutzte nördliche Teil des Flurstücks mit 2.559 m² ist mit der Saatmischung „Blühbrache Vielfalt“ (erhältlich bei Rieger Hoffmann oder Saaten Zeller) in eine mehrjährige Buntbrache umzuwandeln.

Die Fläche darf nicht bewirtschaftet (Ausnahme Bekämpfung Problemunkräuter) und erst nach ca. 5 Jahren neu eingesät werden.

Alternativ kann die Fläche ab dem 2. Jahr jährlich wechselnd zur Hälfte neu angesät werden, die andere Hälfte ist unbearbeitet stehen zu lassen.

- b) Die vorhandene Wiesenfläche mit 3.418 m² und vereinzelt Obstbäumen ist um weitere Obstbäume zu ergänzen. Es sind insgesamt mindestens 15 heimische Obstbäume zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.

Zulässig sind die in der Pflanzliste 2 aufgelisteten Gehölzarten. Darüber hinaus sind fachlich begründete Abweichungen genehmigungsfähig.

Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen, d.h. die Flächen sind 1-2 mal pro Jahr zu mähen, das Mähgut muss abtransportiert werden. Eine Düngung hat auf der Fläche zu unterbleiben

1.11.3 Ausgleichsmaßnahme 3

Das Flurstück 1320 auf der Gemarkung Waldmannshofen wird in eine extensiv ge-

nutzte Obstbaumwiese umgewandelt.

Es sind mindestens 30 heimische Obstbäume zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.

Zulässig sind die in der Pflanzliste 2 aufgelisteten Gehölzarten. Darüber hinaus sind fachlich begründete Abweichungen genehmigungsfähig.

Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen, d.h. die Flächen ist 1-2 mal pro Jahr zu mähen, das Mähgut muss abtransportiert werden. Eine Düngung hat zu unterbleiben.

1.11.4 Ausgleichsmaßnahme 4

Unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahmen 1 – 3 entsteht ein geringes Defizit von 1.958 Ökopunkten, welches über folgende Maßnahme des Ökokontos der Stadt Creglingen abgegolten wird:

Spezielles Mahdregime für die Graumammer (= Förderung spezifischer Arten)

- Flst. Nr. 1148, 1149 und 1150, Gemarkung Waldmannshofen
- Mahdruhe von Mai bis Ende Juni zur Verfügung stehende Ökopunkte: 25.755
- Anrechnung von 1.958 Ökopunkten für den Bebauungsplan `Rück`

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "RÜCK"

2.1 Dächer

(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

- SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)
- WD = Walmdach (vierseitig geneigtes Dach)
- ZD = Zeltdach (vierseitig gleich geneigtes Dach)
- PD = Pultdach (einseitig geneigtes Dach)
- FD = Flachdach

2.1.2 Dacheindeckung

Für Dachneigungen bis zu 5° sind ab einer Fläche von 20 m² (senkrechte Projektionsfläche) dauerhaft extensive Dacheingrünungen herzustellen, flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten

Es wird dabei eine Substratschichthöhe von mind. 20cm empfohlen (ohne Drän- und Filterschicht).

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind einfarbige Ziegel, ziegelförmige Dachsteine in Rot bis Dunkelbraun, Anthrazit und Schwarz oder eine Dacheingrünung zulässig.

Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind generell nicht zulässig.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Materialien wie z.B. Zink, Kupfer, etc, die keine CE-Kennzeichnung tragen, sind nicht zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

2.1.4 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

Der Abstand zu Traufkante und First muss in der Dachschräge gemessen mindestens 0,60 m betragen.

Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 m betragen.

Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut, darf 1,40 m nicht überschreiten.

Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaupe, giebelständige Gaupe) aufweisen.

Flächige Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie sich baulich in die jeweilige Dachfläche integrieren.

2.1.5 Dacheinschnitte

Für Dacheinschnitte gilt ein Mindestabstand zu Traufe und First von 1,0 m und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 2,50 m.

Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 30 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen sich jedoch baulich in die Fassade integrieren.

2.3 Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Außerhalb von Gebäuden sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m auszuführen sowie als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.4 Standplätze für Abfallbehälter

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen.

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche offenen privaten Stellplätze sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen und möglichst in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

2.6 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Die Fläche einer Werbeanlage darf 1,0 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dächern sind grundsätzlich unzulässig.

2.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen der Flurstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m (einschl. Sockelmauer, etc.) über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Sockelmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.

2.8 Antennen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Bei Parabolspiegeln ist die Farbe zum Haus bzw. Dach abzustimmen.

2.9 Anzahl der Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der für Wohnungen erforderlichen Stellplätze wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wie folgt festgelegt:

- Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40 m² bis 80 m² Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung
- Wohnungen über 80 m² Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung

0,5-Werte werden aufgerundet. Ausnahmsweise kann von den aufgeführten Werten abgewichen werden, wenn der Grundstückszuschnitt dies erfordert.

2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. der Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser)

2.10.1 Regenwasserbehälter (Zisternen)

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist generell unter Beachtung der entspr. gesetzlichen Bestimmungen und im gesamten räumlichen Geltungsbereich zulässig.

Falls Regenwasserbehälter (Zisternen) errichtet werden, müssen diese über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z. B. eine Regenwasserableitung) verfügen.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 Trinkwasserverordnung (Anzeige beim Gesundheitsamt und bei der zuständigen Behörde) und die Mitteilungspflicht nach § 15 Abs. 2 AVBWasserV (Mitteilung an das Wasserversorgungsunternehmen) zu beachten.

Die Errichtung und der Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen ist entsprechend der Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen.

Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht.

Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind gemäß § 17 Abs. 6 der Trinkwasserverordnung dauerhaft zu kennzeichnen

Nachweise über eine Rückhaltung sind den Bauvorlagen beizufügen.

2.10.2 Versickerung

Anfallendes Niederschlagswasser darf bei nicht gewerblich oder handwerklich genutzten Grundstücksflächen erlaubnisfrei auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen mindestens 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird.

Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1.200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden
- Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Durch die vorgesehenen Planungen werden in bislang nicht abschließend zu beurteilendem Umfang archäologische Belange im Bereich Mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern Waldmannshofen (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 1M) berührt. Auf die Kartierung der ausgewiesenen archäologischen Relevanzflächen wird verwiesen.

Innerhalb der vorgesehenen Planareale sind daher archäologische Funde und Befunde zum spätrenaissancezeitlichen bzw. frühbarocken Ausbau zur standesgemäßen Herrschaft, ihrer Ausprägung und Nutzungsstruktur, sowie der lokalen Sachkultur zu erwarten, die gegebenenfalls heimatgeschichtliche und wissenschaftlich-dokumentarische Bedeutung haben.

Aus diesen Gründen kann es sich um archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handeln in die ohne denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht eingegrif-

fen werden darf. An der Erhaltung besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sind möglichst frühzeitig im Vorfeld, spätestens jedoch im Rahmen der jeweiligen relevanten Erschließungsabschnitte archäologische Voruntersuchungen durchzuführen.

Werden darüber hinaus unbekannte Funde oder Befunde entdeckt sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Main-Tauber-Kreis oder der Stadt Creglingen anzuzeigen.

Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Main-Tauber-Kreis mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 DSchG) und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

3.2 Baugrund / Hydrologie

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Löss bzw. Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Darunter werden Gesteine der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung Lettenkeuper) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

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

3.3 Wasserrecht (§ 43 (6) WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes ein-

zustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

3.4 **Bodenschutz**

Böden sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag soweit wie möglich zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

3.4.1 **Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten**

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
- Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

3.4.2 **Schonung von Grünflächen**

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten.

Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

3.4.3 **Verwertung von Erdaushub**

Der Erdaushub soll verwertet werden.

Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet wieder aufgebracht werden.

Hinweise hierzu erteilt die Stadt Creglingen.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen (organoleptisch auffälliges Material) verpflichtet zu Untersuchungen des Bodens.

Diese sind so früh wie möglich durchzuführen. Das weitere Vorgehen ist mit dem

zuständigen Landratsamt – Umweltschutzamt abzustimmen.

3.4.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen.

Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen.

3.4.5 Lagerung wassergefährdender Stoffe

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

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

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

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

3.5 Erschließungsarbeiten / Artenschutz

Zum Schutz angrenzender Lebensraumstrukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes, so dass kein Baumaterial und keine Baufahrzeuge außerhalb des Planungsgebietes gelagert werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG ist der Baubeginn und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der heimischen Vögel im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Soll von dieser zeitlichen Beschränkung abgewichen werden, sind von einem Fachgutachter die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

3.6 Straßen- und Außenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung

Entlang der Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Rück" ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$)

und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (warmweiße LED-Leuchten; Natriumdampflampen oder Metallhalogendampflampen mit UV-Schutz) auszuführen.

Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden und dass eine Abstrahlung nach oben und zur Seite in angrenzende Lebensräume vermieden wird.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

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 erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse: <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

3.7 Erneuerbare Energien

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig.

Es wird empfohlen, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Ablufführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafräumen) soll vermieden werden.

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Rück" und den örtlichen Bauvorschriften "Rück" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. S.587).

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

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057/1063).