


GEMEINDE AHORN, ORTSTEIL EUBIGHEIM

Bebauungsplan Baugebiet "Rübenäcker III" nach §13 BauGB
sowie Teiländerung/Erweiterung Bebauungsplan "Heldern" nach §13 BauGB
und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Baugebiet "Rübenäcker III"
sowie Teiländerung/Erweiterung Bebauungsplan "Heldern"


PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG




ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeine Wohngebiete (WA)	§ 4 BauNVO
---	-----------------------------	------------

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
II	max. Anzahl der Vollgeschosse	§ 18 Abs. 1 BauNVO
FH	Firsthöhe	§ 18 Abs. 1 BauNVO
TH	Traufhöhe	§ 18 Abs. 1 BauNVO
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">EFH = 366,00</div>	Höhe Erdgeschossfußboden Hauptgebäude (= Bezugsebene)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
374,50	Höhe OK Fahbahnmitte	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Es sind nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	max. Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	max. FH max. TH	
Hausart	Dachform	SD = Satteldach PD = Pultdach WD = Walmdach FD = Flachdach ZD = Zeltdach
Dachneigung (DN)		

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



Sichtwinkelflächen

VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsberuhigter Bereich
(entspricht nicht Verkehrsberuhigter Bereich Zeichen 325 StVO)



Öffentliche Parkplätze



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN, FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



Leitungen unterirdisch, zugunsten der Gemeinde



Leitungen oberirdisch, zugunsten der Gemeinde;
für Einfahrten bis 6,00 m Breite dürfen Gräben verrohrt werden



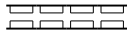
Flächen für Abwasser



Abwasser

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht

LR

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Bäume anpflanzen, unmaßstäblich



Sträucher anpflanzen, unmaßstäblich

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grünfläche öffentlich



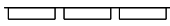
Grünfläche privat

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

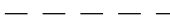
§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des Plangebiets "Rübenäcker III" und Teiländerung / Erweiterung "Heldern"



Grenze des Plangebiets "Rübenäcker - Abschnitt II", "Heldern Erweiterung" und "Heldern"



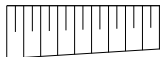
Grundstücksgrenzen, rein nachrichtlich



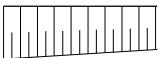
Teiländerung Baugebiet "Heldern"

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTMAUERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB



Aufschüttungen



Abgrabungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. LANDESBAUORDNUNG BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)
zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
4. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
5. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2022 (BGBl. I S. 4458)
6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. S. 3908)
7. GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
8. GEMEINDEORDNUNG (Gemo)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ver. S. 698)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
9. BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502)
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
10. LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (LBodSchAG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1247)
11. BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (BBodSchV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. 1999 S. 1554)
zuletzt geändert durch Art. 126 vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

TEIL I : BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Von den im WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen sind
- nicht störende Handwerksbetriebe
 - sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbegebiete
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 4 BauNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB

- 2.1 Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Planeintrag im Bebauungsplan und beträgt max. 5,50 bzw. 6,00 m. Bezugspunkt ist die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe der Hauptgebäude bezogen auf Meter über Normalnull (müNN) im Bebauungsplan. Die Firsthöhe darf max. 10,00 bzw. 11,50 m über der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe liegen, bei Flachdachgebäude max. 7,00 m .
- 2.2 Die Traufhöhe wird von der im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufhöhe ist auf 2/3 der Trauflänge einzuhalten. Die Firsthöhe wird von der im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First bzw. bis zur höchsten Stelle des Daches gemessen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan auf Meter über Normalnull (müNN) festgesetzt. Abweichungen von der EFH (gilt auch für den Bezugspunkt) sind maximal um 50 cm nach oben und 50 cm nach unten zulässig.

§ 18 BauNVO

§ 18 BauNVO

- 2.3 Pro Einzelwohngebäude oder Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Der Abstand der Garageneinfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 5,00 m, jedoch nicht mehr als 10,00 m betragen.
- 3.3 Überdachte Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachkante mind. 1,50 m beträgt.
- 3.4 Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Pflanz- und Grünflächen zulässig.
- 3.5 Die Gebäude sind mit ihren Gebäudelängsachsen und Firstrichtungen parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen anzuordnen.

§ 23 BauNVO

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 4.1 Nebenanlagen sind bis auf Nutztierhaltungen allgemein zulässig, größer 40 m³ umbauter Raum nur innerhalb der überbaubaren Fläche. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen.

§ 14 BauNVO

5. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- 5.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrhahnoberkante freizuhalten.
- 5.2 Die festgesetzten Überhangflächen infolge des Fahrzeugüberstandes gegenüber der Achse sind von jeglicher Beeinträchtigung oder Einfriedung mit einer Breite von mind. 0,50 m freizuhalten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 6.1 Die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen ist durch Höhenangaben der Fahrbahn bezogen auf Meter über Normalnull (müNN) festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf die Straßenachsen (siehe Planeintrag).

7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 7.1 Grundsätzlich ist pro 400 m² Grundstücksfläche 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

In den privaten Grünflächen sind je 75 m² überbaubare Fläche mind. 3 Sträucher zu pflanzen.

- 7.2 Die Pflanzarbeiten innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind spätestens 2 Jahre nach dem Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführen.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS UND ENTWÄSSERUNGSEINRICHTUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB und § 12 Abs. 5 StrG

- 8.1 Hinweis:
Die zur Herstellung des Straßenkörpers und Entwässerungsgraben im Plan dargestellten Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung und Pflege im Privateigentum.

- 8.2 Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

- 8.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken notwendige Böschungen und unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

9. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 9.1 Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung / Außenbeleuchtung nur zielgerichtete LED-Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum nach dem allgemeinen Stand der Technik zulässig.

- 9.2 Für die Entwässerung der Untergeschosse sind bei fehlendem Freispiegelgefälle Hebeanlagen vorzusehen bzw. abgehängte Leitungstrassen in den Untergeschossen einschl. Rückstauklappen einzubauen. Ein Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung besteht nicht.

10. NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 10.1 Vor Beginn der Bauarbeiten zur Erschließung sind im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar die Gehölze und die sonstige Vegetation im betroffenen Böschungsabschnitt zu roden bzw. zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

- 10.2 Bis zum Baubeginn ist die betroffene Plangebietsfläche regelmäßig, d.h. mindestens alle 2 Wochen zu mulchen.

11. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 9 Absatz 1 Nr. 13 und 14 BauGB

- 11.1 Mulde / Transparenzgraben in privaten und öffentlichen Grünflächen sind zur Aufnahme und Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers (auch aus den Nachbargrundstücken) zulässig bzw. anzulegen.

- 11.2 Die Mulden / Transparenzgräben sind dauernd zu unterhalten und deren Funktion jederzeit zu gewährleisten. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten.

- 11.3 Auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.

TEIL II : ZUSÄTZLICHER ERLASS VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ALS SATZUNG NACH § 74 (LBO)

12. ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 12.1 Unbeschichtete metallische Fassaden- / Dachverkleidungen sind nicht zulässig, ebenso reflektierende Materialien.
- 12.2 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon ist der Einbau von Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung.
- 12.3 Größere Glas- und Fensterflächen erfordern Vogelschutzglas der Kategorie A. Daneben sind Maßnahmen zu ergreifen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden.

13. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 13.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Oberfläche von Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Geh- und Fußwege dürfen nicht versiegelt werden. Eine flächenhafte Versickerung des Regenwassers ist zu gewährleisten, der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- a) Unbelastete Dachflächenabwässer sind in temporären Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m³ zu puffern und nach jedem Regenereignis gedrosselt der Regenwasserableitung zuzuführen. Der Überlauf darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- c) Im Untergrund auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

14. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 14.1 DN 0° - 38° Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden wird auf max. 38° festgesetzt. Versetzte Dachflächen bis 1,50 m Höhenunterschied am First werden allgemein zugelassen.
- 14.1.1 Als Dachflächen für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer und begrünte Dächer zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 7,5° sollen begrünt werden. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.
- 14.2 Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote bis rotbraune und grau- bis anthrazitfarbige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.
- 14.3 Die Verwendung von unbeschichteten Zink- und Kupferdacheindeckungen wird nicht zugelassen.
- 14.4 Photovoltaikanlagen sind zwingend zu installieren.
- 14.5 Flachdächer sind zu begrünen.

15. EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 15.1 Einfriedungen einschl. Sockelmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Straßenhöhen nicht überschreiten.
- 15.2 Natursockel dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten und sind auf die Einfriedungshöhe anzurechnen.
- 15.3 Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Wege ist mit der Einfriedung ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

16. STÜTZMAUER

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 16.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m allgemein zulässig. Höhere Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie abgetreppt ausgeführt werden. Dabei muss das waagerechte Stufenmaß mind. 0,50 m betragen und das senkrechte Stufenmaß darf 0,50 m nicht überschreiten.

17. STELLPLÄTZE

§ 74 Abs. und Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 17.1 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen anzulegen.

18. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

18.1

Schutz des Mutterbodens:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Soll Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden, ist eine Bodenanalyse nach BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 erforderlich. Nach § 12 Abs. 4 BBodSchV dürfen bei landwirtschaftlicher Nutzung in der entstandenen Bodenschicht 70% der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 nicht überschritten werden. Bodenauftrag nach § 19 Abs. 1 NatSchG ist zu genehmigen.

§ 202 BauGB

18.2

Zufällige Funde / Denkmalschutz:

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Daneben gilt der § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DschG).

18.3

Grundwasserfreilegungen:

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des Landratsamtes, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Ständige Grundwasserableitung über Ring- / Sohl drainagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker- / Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.

18.4

Zisterne.

Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in eine Regenwasserableitung) verfügen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde (4 Wochen im voraus), die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasser V und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

18.5

Geothermie:

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen. Dabei ist zu beachten, dass die Bohrtiefe beschränkt ist. Wir empfehlen, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

18.6

Niederschlagswasser:

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der "Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" schadlos zu erfolgen. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird. Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

Versickerungen, die punktuelle in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig. Die erlaubnisfreie dezentrale Beseitigung 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.

17.7

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) von 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. 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 wesentlichen Änderungen) 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.

17.8

Geologie:

Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich vom Mittleren zum Oberen Muschelkalk. Holozäne Abschwemmungen bilden den oberflächennahen Baugrund. Durch evtl. vorangegangene Auffüllungen ist evtl. mit oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und evtl. ein hydrologisches Versickerungsgutachten empfohlen. Bei Versickerungsanlagen ist auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten. Objektbezogene Baugrundgutachten durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	07.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)		am	_____
Billigungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	_____
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	_____
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	_____
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom _____	bis	_____
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom _____	bis	_____
Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB)		am	_____
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1 BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 i.V. mit § 74 Abs. 7 LBO)		am	_____
Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	_____
In - Kraft - Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	_____

Ausfertigungsvermerk

Der hier vorliegende Bebauungsplan "Rübenäcker III" mit Teiländerung/Erweiterung Bebauungsplan "Heldern", Gemarkung Berolzheim, bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Datum _____, gefertigt von WALTER + PARTNER GbR BERATENDE INGENIEURE VBI und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, für den Bebauungsplan "Rübenäcker III" mit Teiländerung/Erweiterung Bebauungsplan "Heldern" Datum _____, gefertigt von WALTER + PARTNER GbR BERATENDE INGENIEURE VBI, entsprechend dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Ahorn vom _____. Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensverkerke).

Zur Beurkundung: Ahorn, den _____

Czernin, Bürgermeister