



STADT WERTHEIM
BEBAUUNGSPLAN „FURT II“ (WA)
IN SACHSENHAUSEN
MAIN-TAUBER-KREIS

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)
ENTWURF 10.06.2022

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com

ibu

Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Mass der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	4
4. Höhenlage der baulichen Anlagen	4
5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
6. Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen	5
7. Verkehrsflächen	5
8. Öffentliche Grünflächen	5
9. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebot	5
10. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
11. Zuordnung planexterner Massnahmen	8
12. Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	9
13. Flächen für Versorgungsanlagen	10
14. Pflichten des Eigentümers	10
15. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	10
16. Verbrennungsverbot / -einschränkung	10
17. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	10
18. Räumlicher Geltungsbereich	10
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)	11
1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	11
2. Antennen- und Satellitenanlagen	11
3. Werbeanlagen	11
4. Stellplätze	11
5. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	12
6. Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländegestaltung, Stützmauern	12
7. Ordnungswidrigkeiten	13
III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
1. Baugrund	14
2. Bodenschutz	14
3. Altlasten	14
4. Denkmalschutz / Bodenfunde	14
5. Energiegewinnung / Klimaschutz	15
6. Ver- und Entsorgungsanlagen	15
7. Äußere Verkehrserschließung	16
8. Starkregenvorsorge	16
9. Grundwasser	17
10. Landwirtschaftliche immissionen	17
11. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	17
12. Nachbarschaftsrecht	17
13. Freiflächengestaltung	17

Projektleitung / Bearbeitung:

Elmar **Göbel**



Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung - BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung - PlanZV

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes "Furt II"** in Sachsenhausen wird in Ergänzung zur Planzeichnung -Teil A- folgendes festgesetzt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis § 11 BauNVO)

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Größe der überbaubaren Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 6 BauNVO i. V. mit § 2 LBO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone ausgewiesen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die max. Gebäudehöhen (GH) sind in den Gebietsteilen WA1 und WA2 mit 7,50 m und im Gebietsteil WA3 mit 10,50 m festgesetzt.

Die max. Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt bei Pultdächern, versetzten Pultdächern und Schmetterlingsdächern.

Bei Ausführung mit Flachdach wird die max. Gebäudehöhe (GH) zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Attika als höchster Bezugspunkt ermittelt.

Notwendige technische Aufbauten und Einrichtungen dürfen die festgesetzten Höchstmaße der festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise überschreiten.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im Planbereich ist entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen eine offene Bauweise i. S. des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Gebietsteil WA2 sind allerdings nur Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) zulässig; Hausgruppen werden im Gebietsteil WA2 nicht zugelassen.

Die maximale Gebäudelänge im Planbereich ist auf 30 m begrenzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Wohngebäude wird über die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) bestimmt.

Die jeweils anzuwendenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) sind in der Planzeichnung ausgewiesen und als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb für das jeweilige Grundstück festgesetzt.

Abweichungen sind mit maximal +0,3 m über der anzuwendenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bzw. mit maximal -0,2 m unter der anzuwendenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhe zulässig.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet wird mit maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

Die Mindestanzahl der Wohneinheiten im Gebietsteil WA3 ist mit mindestens 3 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

6. GARAGEN, CARPORTS, STELLPÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 12 BauNVO)

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen.

6.2 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind – soweit als Gebäude (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen – auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

Nebenanlagen sind in den als „öffentliche Grünflächen“ festgesetzten Flächen nicht zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen sowie die Fußwege sind als öffentlicher Verkehrsraum entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung dargestellt.

In der Planzeichnung sind die geplanten Straßenhöhen der Erschließungsstraßen eingetragen (gemäß Vorplanung 2021 zu den Verkehrsanlagen); diese können sich im Zuge der Bauausführung geringfügig verändern.

8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen und -streifen entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.

Öffentliche Grünstreifen im Bereich öffentlicher Fußwege

Im Bereich der Fußwege am Westrand und am mittleren Nordrand des Baugebiets werden öffentliche Grünflächen und -streifen als Wegebegleitgrün / Verkehrsgrün festgesetzt. Die Fläche ist als Rasen-/ Wiesenfläche anzulegen; dazu ist eine gebietsheimische Saatgutmischung (RSM Regio-Saatgut) anzusäen.

Hinweis: Private Grünanlagen sind nicht ausgewiesen. Die Gestaltung der privaten Grünanlagen auf den Baugrundstücken ist in den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

9. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZGEBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Pflanzgebot PG1 – Baumpflanzungen als öffentliches Straßenbegleitgrün

Als Straßenbegleitgrün in der geplanten Erschließungsstraße sind im Bereich der Parkplätze entsprechend der Ausweisung in der Planzeichnung Bäume aus der Pflanzenliste 1 und 2 mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur fachgerechten Pflanzung muss die Pflanzgrube mindestens 12 m³ groß und ihre Tiefe mindestens 1,50 m betragen. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. wird verwiesen.

9.2 Pflanzgebot PG2 – Strauchpflanzungen als öffentliches Wegebegleitgrün

Die öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot PG2 entlang der Fußwege am Westrand und am mittleren Nordrand des Baugebiets sind zu ca. 50 % mit heimischen standortgerechten Sträuchern (Strauchgruppen) gemäß beiliegender Pflanzliste lückig zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 150 cm aufweisen.

9.3 Pflanzgebot PG3 – Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder drei heimische standortgerechte Sträucher gemäß nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Stammumfang des Laubbaums zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 150 cm aufweisen.

Zur fachgerechten Pflanzung muss die Pflanzgrube mindestens 12 m³ groß sein und ihre Tiefe mindestens 1,50 m betragen. Ein Mindestradius von 2,50 m um den Stamm ist von Versiegelung / Verdichtung freizuhalten. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. wird verwiesen.

9.4 Umsetzung der Anpflanzungen

Alle zur Gestaltung und zum Ausgleich auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind entsprechend des Baufortschritts bzw. der fertiggestellten Bebauung auf den privaten Baugrundstücken (spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung) zu realisieren. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.5 Liste für Gehölzpflanzungen

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Bei der Auswahl der Pflanzungen sind heimische beerentragende Straucharten zu berücksichtigen. Auf Bodendeckerpflanzungen und Ziergehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen und unter Berücksichtigung der Erhaltung und Schaffung eines naturnahen Landschaftsbildes zu verzichten.

Folgende Arten zählen zur heimischen standortgerechten Vegetation:

Pflanzenliste 1: Laubbäume, großkronig

⊕ Bergahorn*	Acer pseudoplatanus
⊕ Buche*	Fagus sylvatica
⊕ Esche	Fraxinus excelsior
⊕ Hängebirke	Betula pendula
⊕ Silberweide	Salix alba
⊕ Sommerlinde*	Tilia platyphyllos
⊕ Spitzahorn*	Acer platanoides
⊕ Stieleiche*	Quercus robur
⊕ Traubeneiche*	Quercus petraea
⊕ Winterlinde*	Tilia cordata
⊕ Zitterpappel	Populus tremula

Pflanzenliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

⊕ Elsbeere*	Sorbus torminalis
⊕ Faulbaum	Frangula alnus
⊕ Feldahorn*	Acer campestre
⊕ Hainbuche*	Carpinus betulus

- | | |
|----------------------------|------------------|
| ⊕ Salweide | Salix caprea |
| ⊕ Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| ⊕ Speierling* | Sorbus domestica |
| ⊕ Traubenkirsche | Prunus padus |
| ⊕ Vogelkirsche | Prunus avium |
| ⊕ Obsthochstämme in Sorten | |

Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| ⊕ Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| ⊕ Fahlweide | Salix rubens |
| ⊕ Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| ⊕ Grauweide | Salix cinera |
| ⊕ Hasel* | Corylus avellana |
| ⊕ Hundsrose* | Rosa canina |
| ⊕ Korbweide | Salix viminalis |
| ⊕ Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| ⊕ Liguster* | Ligustrum vulgare |
| ⊕ Mandelweide | Salix trandra |
| ⊕ Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| ⊕ Purpurweide | Salix purpurea |
| ⊕ Roter Hartriegel* | Cornus sanguinea |
| ⊕ Schlehe* | Prunus spinosa |
| ⊕ Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| ⊕ Traubenholunder | Salix racemosa |
| ⊕ Weinrose | Rosa rubiginosa |
| ⊕ Zweigrifflicher Weißdorn* | Crataegus laevigata |

* Trockenresistente Baum- und Gehölzarten

Pflanzenliste 4: Obstbäume (lokale Obstsorten)

- | | |
|-----------------|--|
| ⊕ Apfelsorten: | Bittenfelder, Blenheim, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Engelsberger, Gehrers Rambour, Glockenapfel, Hauxapfel, Jakob Fischer, Kardinal Bea, Öhringer Blutstreffling, Teuringer Rambour. |
| ⊕ Birnensorten: | Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneu, Luxemburger Mostbirne, Palmischbirne, Pastorenbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne. |

Pflanzenliste 5: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| ⊕ Schnitt-/ Graslauch | Allium schoenoprasum |
| ⊕ Rundblättrige Glockenblume | Campanula rotundifolia |
| ⊕ Kart(h)äuser Nelke | Dianthus carthusianorum |
| ⊕ Kleines Habichtskraut | Hieracium pilosella |
| ⊕ Felsenelke | Petrohagia saxifraga |
| ⊕ Seifenkraut | Saponaria ocymoides |
| ⊕ Rotmoos Mauerpfeffer | Sedum album "Coral carpet" |
| ⊕ Dickrosettiges Fettblatt | Sedum reflexum |

- | | |
|--|---|
| ⊕ Teppichsedum | Sedum spurium |
| ⊕ Reichblühendes Fettblatt | Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold" |
| ⊕ Spinnweb-Hauswurz | Sempervivum arochnoideum |
| ⊕ Berg-Hauswurz | Sempervivum montanum |
| ⊕ Sand-Thymian | Thymus serpyllum |
| ⊕ Sedum als Sprossensaat (Ansaat mit verschiedenen Sedumarten) | |

Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- | | |
|--------------------------|--|
| ⊕ Großkroniger Laubbaum: | Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm bis 18 cm |
| ⊕ Obstbaum: | Hochstamm, Stammumfang 10 cm bis 12 cm |
| ⊕ Sträucher: | 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Höhe mindestens 150 cm |

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität

Auf je 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität umzusetzen. Die Maßnahmentypen sind im „Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität“ als Anlage zur Begründung dargestellt und erläutert.

Es sind entweder eine der aufgeführten Maßnahmen oder eine Kombination mehrerer Maßnahmen auszuführen. Bei einer Maßnahmenkombination muss die Summe der einzelnen Maßnahmen dem vorgegebenen 20%-Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen.

10.2 Bauvorbereitenden Maßnahmen / Maßnahmen während den Erschließungsarbeiten

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen, Handlungspflichten und Verhaltensweisen umzusetzen:

- ⊕ Vergrämnungsmaßnahme Eidechsen - Die Flächen der vorhandenen landwirtschaftlichen Wiesenwege und des vorhandenen Grünlands ist bis zur Freimachung des Baufeldes und während der Bauarbeiten möglichst unattraktiv für Eidechsen zu halten, um eine Zuwanderung zu verhindern. Dafür ist der Bewuchs kurz zu halten.
- ⊕ Bodenschutz / Schutz angrenzender Biotopstrukturen - Baustelleneinrichtungen und Einrichtungen von Lager- und Verkehrsflächen im Zuge der Baugebieterschließung sind generell auf den Geltungsbereich des Baugebiets zu beschränken. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht bzw. beeinträchtigt werden.
- ⊕ Hinweis zu bauvorbereitenden Maßnahmen / zum Baubeginn: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen möglichst im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Höhlenbäume sind vor der Rodung auf Besatz mit Höhlenbewohnern zu kontrollieren und diese ggf. in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bergen.

11. ZUORDNUNG PLANEXTERNER MASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für Eingriffe, die im Planbereich nicht ausgeglichen, vermieden oder minimiert werden können, werden planexterne Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Folgende externe Maßnahmen werden dem Bebauungsplan „Furt II“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

11.1 Externe CEF-Maßnahme „Fledermaus- und Vogelkästen“

Es sind je fünf Fledermaus- und Vogelkästen in unterschiedlichen Größen im nahen Umfeld zum Baugebiet zu installieren.

Die Nisthilfen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt werden und schon vor Beginn der Vogelbrutzeit (Februar), spätestens im Jahr des Baubeginns zur Verfügung stehen.

Die Installation der Fledermaus- und Vogelnistkästen ist an den Bäumen innerhalb des Streuobstbestandes auf den Grundstücken Fl.St.Nrn. 1953 und 1956 durchzuführen.

11.2 Externe Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme „Lebensraum Reptilien“

Nördlich, außerhalb des Baugebiets sind an besonnten Stellen punktuell zwei Steinhaufen aus plattigem Material als Ersatzhabitat für Reptilien anzulegen. Die Steinhaufen sind mit Totholzauflagen (lose Äste, Wurzelstöcke) sowie einer Strauchpflanzung im Norden des Steinhaufens analog der beiliegenden Prinzipskizze zu ergänzen.

Die Fläche des Ersatzhabitats soll mindestens jeweils 2 m² umfassen.

Die Strukturelemente sind langfristig zu pflegen und zu unterhalten. Die Steinhaufen sind ca. alle 1-3 Jahre vom Bewuchs zu befreien.

Die Anlage der zwei Ersatzhabitats ist innerhalb der externen Ausgleichsfläche „Streuobstwiese nördlich / nordöstlich des Plangebiets“ auf den Grundstücken Fl.St.Nrn. 1907 und 1915 zu realisieren. Die Ersatzhabitats sind nördlich der neu zu pflanzenden Obstbäume anzulegen.



Prinzipskizze eines Zauneidechsenersatzhabitats, Quelle: Arbeitshilfe Zauneidechsen, LFU 2020

11.3 Externe Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese nördlich / nordöstlich des Plangebiets“

Die externe Ausgleichsmaßnahmen ist auf Flächen nördlich bzw. nordöstlich des Planbereichs „Furt II“ auf Gemarkung Sachsenhausen vorgesehen. Auf den nördlich bzw. nordöstlich gelegenen ackerbaulich genutzten Grundstücksflächen Fl.St.Nrn. 1907 und 1915 soll ein Streuobstband mit einer Fläche von mind. 3.590 m² angelegt werden – siehe Anlage 3.

Die derzeit ackerbaulich genutzten Flächen sind in extensive Obstbaumwiesen umzuwandeln. Dazu sind mindestens 25 heimische Obstbäume anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mit der Umwandlung der Ackerflächen in extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen mit regionaltypischen Obstbäumen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert.

Die externe Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese nördlich / nordöstlich des Plangebiets“ wird dem Bebauungsplan „Furt II“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

12. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Außenbeleuchtung / Vorkehrungen zum Schutz vor Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Umwelt und Natur sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-

Lampen (mit Farbtemperaturen bis 3.000 K), Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen.

Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z. B. Lichtstelen, nach oben gerichtete Gartenstrahler, o.ä.) sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben sind unzulässig.

13. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Fläche für Versorgungsanlagen dient zur Unterbringung einer Trafo-Station der Stadtwerke Wertheim GmbH.

14. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

15. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Wertheim entschieden wird.

16. VERBRENNUNGSVERBOT / -EINSCHRÄNKUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich darf in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.

17. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des angrenzenden Straßenkörpers und zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den öffentlichen Verkehrsanlagen und den privaten Baugrundstücken erforderlich werden, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten und Bordsteinen, Fundamente der Straßenbeleuchtung), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind ebenfalls von den Grundstückseigentümern zu dulden.

18. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes „Furt II“** in Sachsenhausen werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen und Dachgestaltung

Die Dachformen sind entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich sind mit geneigter Dachform und als Flachdach zulässig.

Pultdächer, auch in versetzter Form, und Schmetterlingsdächer dürfen eine Dachneigung von 20° zur Waagrechten nicht überschreiten. Bei den sonstigen geneigten Dächern wird die maximale Dachneigung auf 45° zur Waagrechten beschränkt.

Als Dachdeckung sind rote bis rotbraune sowie mittelgraue bis anthrazitfarbene Dachziegel zulässig sowie Metalleindeckungen wie grauer Titanzink, Kupfer und metallfarbene Bleche.

Flachdächer sollten als vegetabil begrünte Flachdächer (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis max. 40% der zugeordneten Dachfläche zulässig. Der Abstand zum Ortsgang darf 1,50 m und zum First 0,50 m nicht unterschreiten.

Dachaufbauten sind einheitlich zu gestalten. Eine asymmetrische Kombination von Dachaufbauten mit Dacheinschnitten auf einer Dachfläche ist unzulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Stark reflektierende Materialien und Farben an baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind hinsichtlich der Fassadengestaltung im Hinblick auf Materialien und auf Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. ANTENNEN- UND SATELLITENANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mehr als eine Antennen- und Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig.

3. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs bis maximal 1 m² zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

4. STELLPLÄTZE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1 Stellplatzverpflichtung

Auf dem Baugrundstück sind pro Wohneinheit (WE) 1,5 Stellplätze herzustellen (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nach §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO). Bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ist zu beachten, dass Bruchteile von Stellplätzen, die einen halben Stellplatz ergeben, auf die volle Stellplatzanzahl

aufzurunden sind (Berechnungsbeispiel: 3 WE x 1,5 Stellplätze/WE = 4,5 Stellplätze d.h. es sind insgesamt 5 Stellplätze herzustellen).

Die Stellplätze sind so zu errichten, dass sie unabhängig voneinander betrieben werden können.

4.2 Stellplatzgestaltung

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die nicht überdachten Abstellflächen und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden (z.B. Pflasterbeläge mit Drainfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, o.ä.).

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Zufahrten, als Zugänge, als Stellplätze, als Terrassen oder als Gartenwege dienen, sind als Vegetationsflächen dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität verwiesen (siehe Ziffer 9.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig.

6. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, GELÄNDEGESTALTUNG, STÜTZMAUERN

(§74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

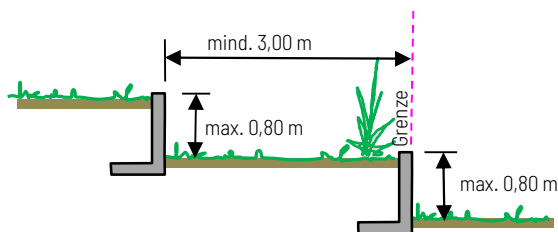
Die Baugrundstücke befinden sich in einem geneigten Gelände; die Topographie ist daher bei der Gebäudeplanung und bei der Gestaltung der Freiflächen und Gartenanlagen zu beachten. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung der unbebauten Flächen sind bis max. 1,5 m Höhe erlaubt. Die Angleichung an die Höhenlage der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Regel durch flachgeneigte Böschungen mit einer maximalen Neigung 1:1,5 herzustellen.

Zur Modellierung der Grundstücks- und Gartenflächen sind Stützmauern in Form von Ortbetonmauern, Betonfertigteilmauern (z.B. L-Steine), Natursteinmauern, Gabionen oder Holzpalisaden bis zu einer Höhe von 0,80 m in Bezug zum ursprünglichen Gelände, auch direkt auf der Grenze, zulässig.

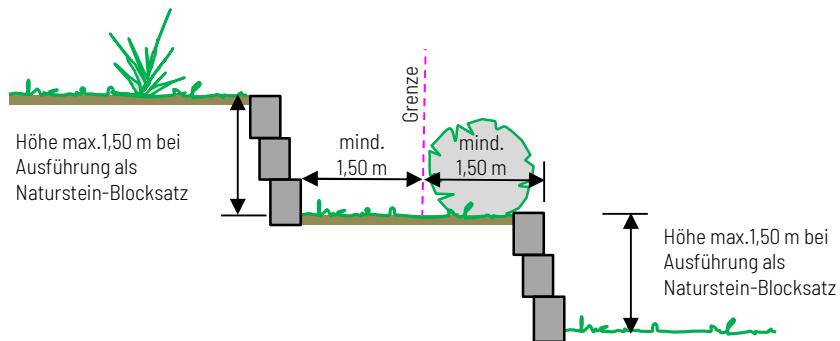
Stützmauern zur Abtreppung der Grundstücks- und Gartenflächen müssen einen Lageversatz von mindestens 3,00 m aufweisen.

Skizze Regelausführung Stützmauer



Höhere Stützmauern sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, allerdings nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m (= Fußpunkt Stützmauer bis OK Stützmauer) bei Ausführung als Naturstein-Blocksatz. Bei Ausführung der Stützmauerhöhen zwischen $\geq 0,80$ m und $\leq 1,50$ m ist ein zwingender Grenzabstand von 1,50 m einzuhalten (entsprechend unten aufgeführter Schemaskizze).

Skizze Stützmauer in begründeten Ausnahmefällen:



7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAUGRUND

Detaillierte Aussagen zum anstehenden Untergrund im Planbereich liegen nicht vor. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung erfolgt in der Regel eine Baugrunduntersuchung.

2. BODENSCHUTZ

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Umweltschutzamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und die Stadtverwaltung sind unverzüglich zu verständigen; die erforderlichen Maßnahmen sind abzustimmen.

Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden (Massenausgleich). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden, max. 2,50 m mit wenig Pflanzenresten, Schutz vor Verrottung und Staunässe etc.).

Der humose Oberboden (Mutterboden) sowie der Unterboden können nur dann verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV). Bei der Erst-Bebauung dürfte der Aushubboden vermutlich weitgehend frei verwertbar sein. Bei einer Folge-Bebauung/bauliche Änderungen können z. B. schädliche Bodenveränderungen oder entsorgungsrelevante Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

3. ALTLASTEN

Im Planbereich sind bisher keine altlastverdächtigen Flächen / Altlasten bzw. Verdachtsflächen / schädliche Bodenveränderungen bekannt.

4. DENKMALSCHUTZ / BODENFUNDE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

5. ENERGIEGEWINNUNG / KLIMASCHUTZ

Folgende Hinweise zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung sollten bei der Gebäudeplanung Berücksichtigung finden:

- ⊕ Nutzung solarer Gewinne bei der Gebäudestellung (Südorientierung und großflächige Verglasungen nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung;
- ⊕ Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen in der wärmedämmenden Gebäudehülle);
- ⊕ Aktive Nutzung geeigneter Dachflächen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik);
- ⊕ Nutzung anderer regenerativen Energiesysteme, wie Energiegewinnung durch Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke sowie Nutzung von Solarelementen an der Fassade;
- ⊕ Die Nutzung von Öl-Heizungen sollte im Hinblick des bevorstehenden Verbots nicht mehr erfolgen. Folgende Wärmetechnischen Systeme sollten u.a. in Betracht gezogen werden:
 - Gas-Heizung mit Brennwertechnik;
 - Holz-Pellet-Heizung mit Brennwertechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
 - Einsatz von Luftwärmepumpen;
 - Einsatz von Erdwärmepumpen (Geothermie);
 - Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung

Hinweis: Für die Wärmegegewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Hohenlohekreis einzuholen.

6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

6.1 Entwässerungssystem im Plangebiet

Wie in den angrenzenden Siedlungsbereichen „Lange Bäun - Furt“ ist die Entwässerung des Planbereichs im modifizierten Mischsystem vorgesehen., d.h. Schmutz- (SW) und Regenwasser (RW) werden entsprechend ihres Ursprungs in getrennten Kanalsystemen gesammelt und abgeleitet.

Das aus den Gebäuden anfallende Abwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Das auf den privaten Hof- und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende gering belastete Niederschlagswasser (RW) ist ebenfalls in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser (RW) ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Ableitung von Drainagewasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Für die Entwässerung des Baugebiets wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6.2 Dezentrale Niederschlagsbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberbodenboden versickert wird, sofern nachbarlich belange dadurch nicht beeinträchtigt werden

Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ⊕ ausreichende Durchlässigkeit des Untergrunds;
- ⊕ genügend große Versickerungsflächen.

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten Metaldächern oder von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

6.3 Grundstücksentwässerung

Gemäß DIN 1986, Teil 1 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirksam und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Sofern von der zuständigen örtlichen Behörde

die Rückstauenebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauenebene mindestens die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

6.4 Zisternen

Der Bau von Zisternen zur Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung ist erwünscht. Entsprechend kann beim Bau einer Zisterne die relevante Fläche, für welche eine Niederschlagswassergebühr erhoben wird, reduziert werden (Abzug: 10 m² pro Kubikmeter Zisternenvolumen, höchstens jedoch 50 % der an die Zisterne angeschlossene Gesamtfläche, allerdings nur bei Zisternen mit einem Speichervolumen von $\geq 2,5 \text{ m}^3$ – siehe § 40a, Abs 3 Abwassersatzung -AbwS- der Stadt Wertheim mit Stand 15.10.2018).

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Querverbindung zum Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Installation muss der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und den Bestimmungen der DVGW-Regelwerke ausgeführt werden.

Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in die Regenwasserableitung) verfügen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt ist der zuständigen Behörde -Gesundheitsamt- spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeigepflicht von Anlagen, die Wasser abgeben, das nicht Trinkwasserqualität hat (Brauchwasseranlagen), ist in § 13 Abs. 4. TrinkwV 2001 geregelt.

6.5 Wasserversorgung

Die in Sachsenhausen zur Verfügung stehende Trink- und Löschwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit Anschluss an das angrenzende vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Wertheim im angrenzenden Wohngebiet „Lange Bäun - Furt“ und ist somit sichergestellt.

6.6 Sonstige Versorgung

Die weiteren Versorgungseinrichtungen -Gas, Strom, Telekommunikation- werden im Zuge der Erschließungsplanung zum Baugebiet abgestimmt.

7. ÄÜßERE VERKEHRERSCHLIEßUNG

Der Planbereich ist über die Gemeindeverbindungsstraße Sachsenhausen – Waldenhausen an die Kreisstraße K2879 Reichholzheim - Nassig und an die Kreisstraße K2829 Hundheim – Vockenrot angebunden.

Die Gemeindeverbindungsstraße Sachsenhausen – Waldenhausen quert kurz hinter der Anbindung an die Kreisstraße K2879 den Teilbach. Im Hinblick auf die Erschließungs- und Bauarbeiten im Wohngebiet „Furt II“ wird darauf hingewiesen, dass das vorhandene Brückenbauwerk lediglich für Fahrzeuge bis 30 Tonnen zugelassen ist.

8. STARKREGENVORSORGE

Im Rahmen der Starkregenvorsorge ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz erforderlich werden. Diese sollen darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzuschirmen und das Eindringen über tieferliegende Hauseingänge, Einliegerwohnungen, Kellertreppen, Fenster, und Lichtschächte sowie Garagenzufahrten zu vermeiden.

Auf die Anpassungspflicht wird verwiesen.

9. GRUNDWASSER

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

Für eine temporäre Ableitung von Grundwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die erforderlichen Antragsunterlagen sind rechtzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - abzustimmen.

10. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auftreten, die von den Bewohnern des Gebiets hinzunehmen sind.

11. UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) 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, 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 Gefährdungsstufen 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."

12. NACHBARSCHAFTSRECHT

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen, insbesondere gegenüber landwirtschaftlichen Wegen und Flächen, sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes hinsichtlich der erforderlichen Abstandmaße zu beachten.

13. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das gesamte Baugrundstück beizufügen. Im Freiflächengestaltungsplan müssen die Vorgaben des Bebauungsplans einschließlich der grüngestalterischen Maßnahmen entsprechend den Planungsrechtlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften prüfbar dargestellt werden. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit der Stadt Wertheim abzustimmen.

Wertheim, den 10.06.2022

Jonas **Rastelbauer**

Referat Stadtplanung, Umweltschutz