



STADT WERTHEIM

**BEBAUUNGSPLAN „BREITGEWANN I“ (WA)
IN MONDFELD**

MAIN-TAUBER-KREIS

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)

Datum: 10.06.2022

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



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 Ausgleichsmassnahmen	9
12.	Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	11
13.	Pflichten des Eigentümers	13
14.	Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	13
15.	Verbrennungsverbot / -einschränkung	13
16.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	13
17.	Räumlicher Geltungsbereich	13
II.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)	14
1.	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
2.	Antennen- und Satellitenanlagen	14
3.	Werbeanlagen	14
4.	Stellplätze	14
5.	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	15
6.	Ordnungswidrigkeiten	15
III.	HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
1.	Baugrund	16
2.	Bodenschutz	16
3.	Altlasten	16
4.	Denkmalschutz / Bodenfunde	16
5.	Energiegewinnung / Klimaschutz	17
6.	Ver- und Entsorgungsanlagen	17
7.	Starkregenvorsorge	18
8.	Grundwasser	18
9.	Landwirtschaftliche immissionen	18
10.	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	19
11.	Nachbarschaftsrecht	19
12.	Freiflächengestaltung	19

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), dass 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 "Breitgewann I"** in Mondfeld 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 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 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die max. Gebäudehöhen (GH) sind im Gebietsteil WA1 mit 7,50 m und im Gebietsteil WA2 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

Entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen des Planteils ist im Plangebiet eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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 wird über die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) der Hauptgebäude 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 mit maximal +0,3 m über der anzuwendenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bzw. mit maximal -0,2 m unter der anzuwendenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhe sind 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 WA2 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 der Wirtschaftsweg 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.

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 Gehölzauswahlliste 1 und 2 mit einer Mindestqualität als Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 16/18 cm mit Ballen oder Container zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

9.2 Pflanzgebot PG2 – Strauchpflanzungen auf dem Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall ist zu ca. 60 % mit heimischen standortgerechten Sträuchern als in Abschnitte geteilte Hecke gemäß beiliegender gemäß Gehölzauswahlliste 4 auf eine Länge von ca. 220 m zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen (Pflanzgut ausschließlich aus gebietsheimischer Herkunft – Vorkommensgebiet 4.1 – West-deutsches Berg- und Hügelland, Spessart-Rhön-region) erfolgen vorrangig auf der Nordseite des Walls, der Wallkrone sowie im oberen südlichen Böschungsbereich.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mindestqualität der Sträucher: 1 x verschult, 70 – 90 cm hoch.

9.3 Pflanzgebot PG3 – Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum gemäß Gehölzauswahlliste 2 oder 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 2 x verschult, Stammumfang 10-12 cm.

Zur fachgerechten Pflanzung muss die dem Baum zur Verfügung stehende Pflanzgrube mindestens 12 m³ umfassen und 1,50 m Tiefe aufweisen.

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.

Bei den Anforderungen an die Gehölzqualitäten gelten die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen.

9.5 Liste für Gehölzpflanzungen

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind ausschließlich Gehölze aus den Gehölzauswahllisten zu verwenden. Bei den Baumarten sind geeignete heimische sowie klimatolerantere Arten / Sorten* enthalten.

Für die Aufforstungen der Ausgleichsfläche sind ausschließlich gebietsheimische Arten mit Herkunftsnachweisen aus dem Wuchsgebiet Odenwald 2 zulässig.

Gehölzauswahlliste 1: Laubbäume, großkronig

Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):

⊕ Acer platanoides*	- Spitz-Ahorn (geeignete Sorten)
⊕ Betula pendula	- Birke
⊕ Fraxinus spec.* (=species / Art)	- Esche (geeignete Arten / Sorten)
⊕ Fagus silvatica	- Rot-Buche (als Straßenbaum nicht geeignet)
⊕ Gleditsia triacanthos*	- Christusdorn (geeignete Sorten)
⊕ Quercus petraea	- Trauben-Eiche
⊕ Quercus robur	- Stiel-Eiche
⊕ Quercus frainetto*	- Ungarische Eiche
⊕ Tilia cordata	- Winter-Linde (S, z.B. "Rancho", "Greenspire", ...)
⊕ Tilia spec.	- Linden (geeignete Arten / Sorten, z.B. Silber-Linde „Brabant“)

Gehölzauswahlliste 2: Laubbäume, mittlere Kronengröße

Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe)

⊕ Acer campestre	- Feld-Ahorn (z.B. "Elsrijk")
⊕ Alnus spaethii*	- Purpur-Erle
⊕ Carpinus betulus	- Hainbuche (auch Säulenformen)

- | | |
|---|--------------------------------------|
| ⊕ <i>Ginkgo biloba</i> * | - Fächerblattbaum (geeignete Sorten) |
| ⊕ <i>Liquidambar styraciflua</i> * | - Amberbaum |
| ⊕ <i>Ostrya carpinifolia</i> * | - Hopfenbuche |
| ⊕ <i>Prunus avium</i> | - Vogelkirsche (z.B. "Plena") |
| ⊕ <i>Pyrus calleryana</i> "Chanticleer" | - Stadtbirne |
| ⊕ <i>Sorbus aria</i> | - Mehlbeere |
| ⊕ <i>Sorbus torminalis</i> | - Elsbeere |
| ⊕ <i>Ulmus spec.</i> * | - Hybrid-Ulmen (z.B. "Lobel") |

Gehölzauswahlliste 3:

Baumarten III Ordnung (bis ca. 12 m Höhe)

- | | |
|--------------------------------|--|
| ⊕ <i>Acer monspessulanum</i> | - Franz. Ahorn |
| ⊕ <i>Acer opalus</i> * | - Italienischer Ahorn |
| ⊕ <i>Amelanchier lamarckii</i> | - Felsenbirne |
| ⊕ <i>Crataegus spec.</i> | - Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn, ... |
| ⊕ <i>Fraxinus ornus</i> * | - Blumen-Esche |
| ⊕ <i>Prunus spec.</i> | - Zierkirschen |
| ⊕ <i>Malus spec.</i> | - Zierapfel |
| ⊕ <i>Sorbus spec.</i> | - Vogelbeere (S, z.B. <i>Sorbus intermedia</i> , <i>Sorbus latifolia</i>) |
| ⊕ <i>Sorbus aria</i> | - Mehlbeere |

Außerdem (Wild-) Obstbäume (hochstämmig) auf privaten Grundstücken bzw. auf Streuobstwiesen und Streuobststreifen der Ausgleichsfläche in geeigneten Lokalsorten:

- | | |
|------------|---|
| ⊕ Apfel | z.B. Baumanns Renette, Rhein. Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Damasonrenette, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Habers Renette, Hauxapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Welschisner, Winterglockenapfel, Winterrambur, ... |
| ⊕ Birne | z.B. Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Grüne Jadbirne, Mollebusch, ... |
| ⊕ Sonstige | Speierling (<i>Sorbus domestica</i>), Walnuß (Sämlinge), Wildbirne (<i>Pyrus pyras-ter</i>), Wildapfel (<i>Malus silvestris</i>) |

Gehölzauswahlliste 4

Straucharten (unter 10 m Wuchshöhe) – autochthone Herkunft (Vorkommensgebiet 4.1)

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| ⊕ <i>Cornus sanguinea</i> | - Hartriegel |
| ⊕ <i>Corylus avellana</i> | - Haselnuss |
| ⊕ <i>Crataegus spec.</i> | - heimische Weißdorn-Arten |
| ⊕ <i>Euonymus europaea</i> | - Pfaffenhütchen |
| ⊕ <i>Ligustrum vulgare</i> | - Liguster |
| ⊕ <i>Lonicera xylosteum</i> | - Gem. Heckenkirsche |
| ⊕ <i>Rhamnus catharticus</i> | - Kreuzdorn |
| ⊕ <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehdorn |
| ⊕ <i>Rosa spec.</i> | - heim. Heckenrosen |
| ⊕ <i>Salix caprea</i> | - Salweide |
| ⊕ <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| ⊕ <i>Viburnum opulus</i> | - Gew. Schneeball |

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 Besonderer Artenschutz Bauvorbereitenden Maßnahmen

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:

⊞ Maßnahme V1: Schutz angrenzender Biotopstrukturen

Baustelleneinrichtungen und Einrichtung 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.

⊞ Maßnahme V2: Rodung und Rückschnitt von Gehölzen

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen ist in der Zeit vom 01.03. bis 01.12. verboten.

Die Rodung von Gehölzen (d.h. Entfernung der Wurzelstöcke) ist in Zauneidechsenlebensräumen nur nach erfolgreicher Durchführung der Umsiedlung zulässig.

Die drei „Habitatbäume“ im Planbereich (siehe Lageplan Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des Büros Beil) dürfen nur in der Zeit vom 11.09. – 31.10. unter fledermauskundlicher Betreuung entfernt werden. Die „Habitate“ sind aus dem Baum zu sägen und im räumlichen Umfeld zu installieren. Alternativ ist auch die Umsetzung der vollständigen Bäume möglich.

Die Entfernung der „Habitatbäume“ ist auch dann innerhalb des zulässigen Gehölzbeseitigungszeitraums möglich, wenn zuvor zwischen dem 11.09. und 31.10. ein „Reusenverschluss“ (= Einwegverschluss) angebracht wurde.

⊞ Maßnahme V3: Baufeldräumung - Bereich Gras- und Krautfluren

(außerhalb von Lebensstätten der Zauneidechse und Schlingnatter)

Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig.

Sollte von diesem Zeitraum abgewichen werden, sind die Flächen in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.02 durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv zu gestalten und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv zu halten.

Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

⊞ Maßnahme V4: Baufeldräumung - Bereich Lebensstätten der Zauneidechse und der Schlingnatter

Eine Baufeldräumung in möglichen Lebensstätten der Zauneidechse und der Schlingnatter ist ohne vorbereitende Maßnahmen nicht zulässig.

Die im Eingriffsgebiet vorkommenden Zauneidechsen und Schlingnattern sind abzufangen und umzusiedeln. Dazu werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Aufstellung eines Schutzzauns zur Einfriedung der bestehenden Lebensstätten (hier; Lagerflächen, Hecken säume) zum Abfangen und Umsetzen der Reptilien.

- Erhalt des Schutzzauns entlang verbleibender Lebensstätten gegen Baubetrieb und Zuwanderung in den Baubereich.
- Die Flächen innerhalb des Zauns sind durch Mulchen (nur vom 1.10. – 28.02.) oder Mahd (keine Mulch- oder Schlegelmahd) als Lebensstätte unattraktiv herzustellen, so dass das Abfangen der Zauneidechsen erleichtert wird.

Bestehende Ablagerungen von Boden, Holz, Steinen, Baustoffen, Metallen und Kunststoffen bilden Lebensstätten der Arten. Sie dürfen bauvorbereitend erst und nur in Zeiträumen entfernt werden, zu denen eine Tötung / Verletzung sowie eine Schädigung der Lebensstätte auszuschließen sind, bevorzugt zur Aktivitätszeit der Tiere zwischen 1. April und 15. Mai sowie ab 1. August bis 30. September.

Künstlich eingebrachte Verstecke und Fangeimer erleichtern das Abfangen.

- Das Abfangen und Umsiedeln ist von Ende März / Anfang April (Beginn der Aktivitätszeit) bis Mitte Mai (Zeitpunkt der Eiablage) und ggf. von Mitte Juli bis Ende September erforderlich.
- Vor der Umsiedlung / Umsetzung sind Ersatzhabitate (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / ** CEF-Maßnahmen) in Form von Totholzstrukturen (mit Lesesteinen) zu errichten und Lebensstätten neu einzurichten oder deren Zustand zu verbessern – siehe CEF-Maßnahme CEF2 „Zauneidechse / Schlingnatter“.
- Die Umsiedlung kann beendet werden, wenn ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Eingriffe in den Lebensraum auszuschließen ist.

** CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

Maßnahme V5: Maßnahmen gegen Vogelschlag

Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos sind großflächige, spiegelnde Glasflächen zu vermeiden. Großflächige Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Großflächige Fensterfronten ab einer Größe von 2 m², aber auch Übereckverglasungen und transparente Absturzsicherungen sind daher mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag / Vogelkollisionen auszubilden (z.B. Vogelschutzglas, flächige Markierungen, etc.).

10.3 Artenreiches Extensivgrünland – Lärmschutzwall

Die im Bereich des Lärmschutzwalls festgesetzte öffentliche Grünfläche am Südrand des Planbereiches ist entsprechend des Planeinschriebs als Strauchhecke (Pflanzgebot PG2) mit Gras- und Krautsäumen anzulegen, zu entwickeln und zu unterhalten.

Die Strauchpflanzungen entsprechend Pflanzgebot PG2 erfolgen vorrangig auf der Nordseite des Walls, der Wallkrone sowie im oberen südlichen Böschungsbereich. Die südexponierte Böschung ist vorrangig als artenreicher Gras- und Krautsaum anzulegen und zu entwickeln. Eine Oberbodenandeckung ist dort nicht erforderlich. Die Ansaat erfolgt mit einer artenreichen Extensivwiesenmischung bzw. einer Ansaatmischung wärmeliebender Säume. Es ist ausschließlich Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft (Ursprungsgebiet 21 – „Hessisches Bergland“) zulässig oder Mahdgutübertragung aus lokalen Wiesenbeständen.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln sind nicht zulässig.

Die Gras- und Krautsäume sind in einmal jährlich in Abschnitten (nicht vor dem 30. Juni) zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

11. ZUORDNUNG PLANEXTERNER AUSGLEICHSMASSEN

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für Eingriffe, die im Planbereich nicht ausgeglichen werden können, werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Des Weiteren werden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches notwendig, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden dem Bebauungsplan „Breitgewann I“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

11.1 Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen

⌘ **A1: Nördlicher Gebietsrand „Breitgewann“ (CEF1, CEF2)**

(Teilflächen der Fl.St.Nrn. 2985, 2989, 2990, 2992, 2995, 3005, 3005/1, 3006, 3163, 3166, Gemarkung Mondfeld, Flächenumfang = ca. 4.140 m²)

Entwicklungsziele:

- ▷ Herstellung eines Gehölzsaums und lichter Gebüsch- und Gehölzstrukturen als Lebensraum für Reptilien (Mindestbreite 10 m) als Ausgleich für entfallende Säume.

Maßnahmen:

- Entfernung von Verbuschungen zu Gunsten offener Säume.
- Auflichtung des Gehölzbestands bis zu einem Überschirmungsgrad von 40 % und Anlage von Gras- und Krautsäumen (Mahdgutübertragung, Ansaat).
- Freistellung von Lesesteinriegeln.
- Herstellung von Versteck-, Sonnungs-, Überwinterungs- und Eiablagestrukturen für Schlingnatter und Zauneidechse.
- Zielort der „Habitatbäume“ (Einsetzen, Anbringen in den ausgelichteten Gehölzstrukturen = CEF1).

⌘ **A2: Grundstück Fl.Nr. 14877, Gemarkung Sonderriet**

(dem Eingriff zugeordneter Flächenumfang = 18.241 m²)

Entwicklungsziele:

- ▷ Standortgerechter Laubwald (Eichenbetonter Laubmischwald).
- ▷ Feuchtmulden im Wald zur Wasserrückhaltung und Förderung der Lebensraumvielfalt.

Maßnahmen:

- Umwandlung von Nadelwald in Laubwald durch Entfernung der Nadelholzbestände und Neuanpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen (truppweise als Initialpflanzung mit Forstgehölzen / Heistern, mind. 2-jährig und 50 cm hoch, Wuchsgebiet 2 Odenwald).
- Schaffung eines Waldrands mit Gras- und Krautsaum sowie Strauchmantel.
- Schaffung / Verbesserung von Feuchtmulden in Geländesenken mit Anschluss an den westlichen Wegseitengraben und östliche Feuchtsenke.

⌘ **A3: Grundstück Fl.Nr. 1111, Gemarkung Mondfeld**

(Anteil Ausgleichsfläche = 1.232 m²)

Entwicklungsziel:

- ▷ Hecke mit artenreichem Gras- und Krautsaum als Lebensraum und Erosionsschutz.

Maßnahmen:

- Anlage einer 5-reihigen Strauchhecke mit Gehölzen aus gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 4.1).
- Pflanzung von 2 Wildobstbäumen.
- Ansaat der Säume mit artenreicher Gras-Kräutermischung aus gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet 21 Hessisches Bergland; alternativ: Mahdgutübertragung aus regionalen Beständen z.B. durch Heumulch- oder Heudruschsaat).
- Mahd der Säume 1 x jährlich (Belassen von ungemähten Teilflächen „über den Winter“) mit Entfernung des Mahdguts, ohne Düngung / Pflanzenbehandlungsmittel).

11.2 Besonderer Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vor Beginn der Wirksamkeit des Eingriffs in Lebensstätten geschützter Arten sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen funktionsfähig vorzunehmen:

☞ CEF-1: „Fledermäuse“ und „Haselmaus“

Die (derzeit 3) Baumabschnitte oder Bäume mit möglichen Fledermausquartiere bzw. Haselmaushöhlen werden fachgerecht im räumlichen Zusammenhang am nördlichen Gebietsrand oder nordöstlich an Bäumen angebracht oder in den Boden versetzt (bis ca. 500 m nördlich und östlich entfernt – Bereich Heidegründlein / Mondsee).

Zusätzlich sind je entfallenem Quartier 2 künstliche Fledermaushöhlen, 1 Haselmauskasten und 1 Vogelnisthöhle (als Ablenkkasten) im räumlichen Umfeld anzubringen

☞ CEF-2: „Zauneidechse / Schlingnatter“

Mit Realisierung des Planbereichs gehen Habitate von Zauneidechsen und Schlingnattern verloren. Um das Eintreten eines Zugriffsverbots zu verhindern, sind Ersatz-Lebensräume für Zauneidechsen und Schlingnattern als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG im Umfang von ca. 4.000 m² einzurichten. Unter „Ersatzhabitat“ sind im Folgenden Lese- und Totholzhaufen mit einer Tiefe bis 1 Meter unter Geländeoberkante und bis 1 Meter Höhe zu verstehen.

☞ CEF-2.1: Nördlicher Rand des Baugebiets

(Ausgleichsfläche A1 = ca. 4.150 m²)

Herstellung eines Gehölzsaums mit Versteck-, Eiablage-, Überwinterungs- und Sonnungsstrukturen (= „Ersatzhabitate“), Errichtung von 5 Ersatzhabitaten (Mindestgröße: 8 m x 5 m).

☞ CEF-2.2: Gewanne „Heidegründlein“ und „Sand“

(Teilfläche Fl.St.Nrn. 3245, 3595 -3598, 3607, Gemarkung Mondfeld)

Punktueller Einrichtung von 10 „Ersatzhabitaten“ (Mindestgröße 8 x 5 m) entlang bestehender ost- bis südexponierter Gehölzsäume; Herstellung von Gehölzbuchten.

11.3 Sonstiger Artenschutz

☞ CEF-3: „Rote Waldameise“

Die im Eingriffsgebiet befindlichen Ameisenhaufen der „Roten Waldameise“ sind rechtzeitig vor Baufeldräumung fachgerecht an geeignete Stellen umzusetzen.

12. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

Das Bebauungsplangebiet „Breitgewann I“ ist den Verkehrslärmimmissionen der sich südlich befindlichen Landesstraße L2310 ausgesetzt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die Straßenverkehrslärmimmissionen ermittelt, auf der Basis der entsprechenden Richtlinien bewertet und die Ergebnisse in einem Gutachten „Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Sportanlagenlärm“ der Wölfel Engineering GmbH & Co. KG mit Datum 23.02.2021 dargestellt. Das Gutachten „Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Sportanlagenlärm“ ist Bestandteil des Bebauungsplans „Breitgewann I“ und ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens zu beachten.

Die nachfolgenden Maßnahmen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse dieses Gutachtens festgesetzt.

a) Erhöhung Lärmschutzwall – Maßnahme M1

Südlich der Landesstraße L2310 bzw. östlich der Wohnstraße „Breitgewann“ befindet sich ein bestehender Erdwall als aktive Lärmschutteinrichtung mit einer Höhe von etwa 3 m ü. GOK für das Wohngebiet „Breitgewann und Unterer Sand“. Planungsrechtlich wurde dieser Lärmschutzwall im rechtskräftigen Bebauungsplan „Breitgewann und Unterer Sand“ festgesetzt.

Dieser bestehende Lärmschutzwall ist um ca. 1 Meter auf eine Gesamthöhe von 4,0 m ü. GOK aufzustocken.

Siehe Planeinschrieb.

b) Verlängerung Lärmschutzwall – Maßnahme M2

Der bestehende Lärmschutzwall ist entsprechend den Anforderungen des Gutachtens mit einer Gesamthöhe von 4,0 m ü. GOK gemäß Planeinschrieb zu verlängern.

c) Lärmpegelbereiche

Im Plangebiet sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellten Außenlärmpegel nachzuweisen (vgl. Seite B-11 und B-12 der „Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Sportanlagenlärm“ der Wölfel Engineering GmbH & Co.KG mit Datum 23.02.2021). Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren in Abhängigkeit der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 auszulegen. Folgende Tabelle zeigt die resultierenden Schalldämmmaße auf, welche in Abhängigkeit der Raumnutzung für die Außenbauteile in den jeweiligen Lärmpegelbereichen erforderlich sind:

Lärmpegelbereich gem. DIN 4109-1: 2016-07	Maßgeblicher Außenlärmpegel	resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB	
		für Aufenthaltsräume in Wohn- ungen, Übernachtungsräumen in Be- herbergungsstätten u. ä.	für Büroräume u. ä.
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	35	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Hinweis: An den Straßen zugewandten Baugrenzen liegt ein maximaler maßgeblicher Außenlärmpegel von 64 dB(A) tags (Lärmpegelbereich III) und 68 dB(A) nachts (Lärmpegelbereich IV) vor.

Ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res} \leq 35$ dB bedeutet bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

d) Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume sind in den Bereichen mit Nacht-Pegeln größer 50 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

e) Abweichung von den Festsetzungen

Bei Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm durch detaillierte Untersuchungen im Rahmen der Gebäudeplanung kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

12.2 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. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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 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.

17. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes „Breitgewann I“** in Mondfeld 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 bleigedachte 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

Als Materialien sind nicht reflektierende bzw. nicht glänzende Baustoffe in gedeckten Farbtönen zu wählen, die das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Doppelhäuser 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. 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

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des ausgedehnten Prüffalles der archäologischen Denkmalspflege Listen-Nr. 1: latènezeitlicher Bestattungsplatz. Ein 1959 aufgedecktes Grab der Latènezeit könnte zu einem größeren Friedhof der jüngeren, vorrömischen Eisenzeit gehören.

Beim Vollzug der Planung können daher weitere Gräber bzw. bisher unbekannte Funde entdeckt werden, bei denen es sich um Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG handelt und an deren Erhalt öffentliches Interesse besteht.

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 Brennwerttechnik;
 - Holz-Pellet-Heizung mit Brennwerttechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
 - Einsatz von Luft- bzw. Erdwärmepumpen;
 - Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung

Für die Wärmeengewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt des Main-Tauber-Kreis einzuholen.

6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

6.1 Entwässerung / Kanalisation

Die Entwässerung des Planbereichs „Breitgewann I“ ist wie im bestehenden Wohngebiet im Trennsystem vorgesehen, d.h. Schmutz- (SW) und Regenwasser (RW) werden in getrennten Kanalsystemen gesammelt und abgeleitet. Es ist vorgesehen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über das vorhandene RW-System in den benachbarten Siedlungsflächen dem Main zuzuführen. Das Schmutzwasser wird über das angrenzende Schmutzwassersystem dem Mischwassersystem in der Ortslage von Mondfeld zugeführt und in die Kläranlage Boxtal abgeleitet.

Die Ableitung der Abwässer ist im Freispiegel vorgesehen. Als Rückstauenebene für stärkere Regenereignisse oberhalb der Abflussmengenberechnung oder bei betrieblichen Störungen gilt dennoch mindestens die Straßenoberfläche.

Durch das Baugebiet verläuft momentan eine Abwasserdruckleitung. Über diese Druckleitung werden die Abwässer des östlich vom Planbereich gelegenen Sportheims dem Schmutzwassersystem im Wohngebiet „Breitgewann und Untere Sand“ zugeführt. Die Abwasserdruckleitung wird im Zuge der Erschließung innerhalb des Planbereichs stillgelegt bzw. zurückgebaut und künftig an das geplante Schmutzwassersystem am östlichen Ende der Erschließungsstraße 1 angebunden.

Die Ableitung von Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

6.2 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.

6.3 Wasserversorgung

Die in Mondfeld 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 „Breitgewann“ und ist somit sichergestellt.

6.4 Sonstige Versorgung

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

7. 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 abzusichern und das Eindringen über tieferliegende Hauseingänge, Einliegerwohnungen, Kellertreppen, Fenster, und Lichtschächte sowie Garagenzufahrten zu vermeiden.

Auf die Anpassungspflicht wird verwiesen.

8. 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.

9. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

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

10. 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."

11. 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.

12. 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. Juni 2022

Jonas **Rastelbauer**

Referat Stadtplanung, Umweltschutz