

MAIN-TAUBER-KREIS  
STADT  
**CREGLINGEN**

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung"**

**27. März 2018  
31. Juli 2018  
06. November 2018**

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

**Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A**

**71636 Ludwigsburg**



# INHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 1.1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 1.3. Bauweise
  - 1.4. Nebenanlagen
  - 1.5. Garagen und Stellplätze
  - 1.6. Überbaubare Grundstücksflächen
  - 1.7. Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
  - 1.8. Versorgungsflächen
  - 1.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
  - 1.10. Leitungsrechte
  - 1.11. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
  - 1.12. Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen
  
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
  - 2.1. Dächer
  - 2.2. Fassadengestaltung
  - 2.3. Garagen und überdachte Stellplätze
  - 2.4. Stellplätze für Abfallbehälter
  - 2.5. Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen
  - 2.6. Werbeanlagen
  - 2.7. Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen
  - 2.8. Antennen
  - 2.9. Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser
  
3. HINWEISE
  - 3.1. Denkmalschutz
  - 3.2. Baugrund / Hydrologie
  - 3.3. Wasserrecht
  - 3.4. Bodenschutz
  - 3.5. Erschließungsarbeiten / Artenschutz



- 3.6 Straßen- und Außenbeleuchtung, Anlagen und  
Einrichtung zur Strom- und Telekommunikationsversorgung
- 3.7 Erneuerbare Energien
  
- 4. ALLGEMEIN
- 4.1 Ordnungswidrigkeiten
- 4.2 Rechtsüberleitungen
  
- 5. RECHTSGRUNDLAGEN



## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Entsprechend dem Einschrieb im Planteil

#### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Entsprechend dem Einschrieb im Planteil

GHmax = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die im Plan festgelegte Bezugshöhe (Hinweis: bei der definierten Bezugshöhe handelt es sich nicht um die Erdgeschoßfußbodenhöhe).

Die im Planteil eingetragene Gebäudehöhe (GHmax), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika darf nicht überschritten werden.

### **1.3 Bauweise**

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

Entsprechend dem Einschrieb im Plan bedeutet

- a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung



#### **1.4 Nebenanlagen**

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

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

#### **1.5 Garagen und Stellplätze**

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

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

#### **1.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Eintragung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

#### **1.7 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung in:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau

#### **1.8 Versorgungsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche (ca. 13,0 x 10,0 m) dient der Unterbringung von Anlagen zur Bereitstellung von Brauchwasser zu Löschzwecken (unterirdischer Löschwasserbehälter).

#### **1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke**

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen auf die Höhenlage der Geländeverläufe auf den Nachbargrundstücken anzugleichen und abzuböschten.

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

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



### 1.10 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR) gilt zugunsten der Stadt Creglingen und dient der Abführung des unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers aus dem Außenbereich und der geplanten Senioreneinrichtung.

Der im Planteil eingetragene Schutzstreifen zwischen der Waldstraße und dem Craintaler Weg (Breite 4,0 m ab nordwestlicher Grenze Flurstück Nr. 1513/1) darf in Abstimmung mit der Stadt Creglingen ausschließlich mit Terrassenflächen überbaut werden, wenn sichergestellt ist, dass der Regenwasserkanal ohne Aufwand jederzeit freigelegt werden kann und in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird.

### 1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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

#### 1.11.1 Pflanzgebote

##### PFG 1 Nicht überbaute Gartenfläche

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Entsprechend der planzeichnerischen Darstellung sind 9 Einzelbäume gemäß Pflanzliste 1 und 2 mit einem Stammumfang 18/20 cm oder Obstbäume lokaltypischer Sorten gemäß Pflanzliste 3 mit einem Stammumfang 10/12 cm auf Sämlingsunterlage in Reihe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

##### PFG 2 Einzelbäume entlang Craintaler Weg

Zur Einbindung der Parkierungsfläche sind 6 säulenförmige Bäume mit Stammumfang 16/18 cm der Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Je Baumstandort ist ein mind. 12 m<sup>3</sup> großer durchwurzelbarer Raum mit zertifiziertem Baums substrat herzustellen.

Offene Pflanzquartiere sind mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung anzusäen und vor Befahren zu schützen.

##### PFG 3 Versorgungsfläche

Die eingetragene Versorgungsfläche (unterirdischer Löschwasserbehälter) und deren unmittelbare Zufahrt sind mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung anzusäen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrt) und dem südlichen Abschnitt der Versorgungsfläche (Stellfläche) ist Schotterra-



sen und im nördlichen Teilbereich der Versorgungsfläche ist eine Fettwiese zu entwickeln.

### 1.11.2 Pflanzlisten

#### Pflanzenliste 1: Säulenförmige Bäume für den Bereich von Stellplätzen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare Typ Ley II'	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> in Sorten	Hainbuche in Sorten
<i>Malus</i> in Arten und Sorten	Zier-Apfel in Sorten
<i>Prunus</i> in Arten und Sorten	Zier-Kirsche in Sorten
<i>Pyrus communis</i> 'Beech Hill' <i>Pyrus calleryana</i> in Sorten	Birne in Sorten
<i>Sorbus</i> in Arten und Sorten	Mehl-, Vogelbeere in Sorten

Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standorteignung zu achten. Es wird auf die laufend fortgeschriebene GALK-Straßenbaumliste (Gartenamtsleiterkonferenz, o. D.) verwiesen, die ergänzende Angaben zur Größe, Standorteignung und speziell zur Eignung als Straßenbaum enthält.

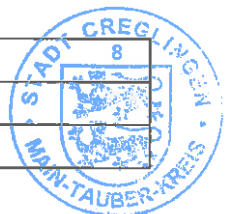
#### Pflanzenliste 2: Klein- bis Mittelkronige Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>kleinkronige Laubbäume (H &lt; 10m):</b>	
<i>Crataegus</i> 'Carrierei'	Apfeldorn
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
<i>Malus</i> in Sorten	Zierapfel
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Vogelkirsche
<i>Prunus</i> in Sorten	Zierkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<b>mittelkronige Laubbäume (H &lt; 20m):</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i> in Sorten	Winter-Linde

#### Pflanzenliste 3: Obstbäume

(Quelle: Empfehlenswerte Sorten für den Streuobstanbau im Main-Tauber-Kreis)

Tafeläpfel:	Tafelbirnen:
Boskoop	Conference
Mutterapfel	Gellerts Butterbirne



<b>Tafeläpfel:</b>	<b>Tafelbirnen:</b>
Grafensteiner	Gute Graue
Haberts Renette	Frühe aus der Trevoux
Ariwa	Petersbirne
Rubinola	Harrow Delight
Topaz	<b>Süßkirschen:</b>
Enterprise	Burlart
Alkmene	Teickners Schwarze
Schöner aus Miltenberg	Starking Hardy Giant
Martinssämling	Große Schwarze Knorpel
Josef Musch	Cordia
Florina	Regina
Revena	<b>Sauerkirschen:</b>
Kaiser Wilhelm	Karneol
Boiken	Morina
Brettacher	<b>Mirabellen:</b>
Finkenwerder Prinzenapfel	Mirabelle von Nancy
Geflammter Kardinal	Bellamira
Große Kasseler Renette	Graf Althans Reneclaude
Himbeerapfel aus Holowaus	Oullins Reneklode
Schöner aus Nordhausen	Große Reneklode
Mars	<b>Zwetschgen:</b>
Sonnenwirtsapfel	Hanita
Wettringer Taubenapfel	Bühler Frühzwetschge
Winter-Bananenapfel	Jojo
Schmittberger Renette	Top Hit
Korbinianapfel	Hauszwetschge
Lohrer Rambur	

## 1.12 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Bebauungsplan "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" werden nachfolgende gebietsexternen Flächen und Maßnahmen zugeordnet:

### 1.12.1 Anlage einer Heckenstruktur und Streuobstwiese

Zur landschaftlichen Einbindung des Wohnquartiers ist auf dem Flurstück Nr. 1512 eine Fettwiese mit 400 m<sup>2</sup>, eine Feldhecke mit 390 m<sup>2</sup> und eine Streuobstwiese mit 850 m<sup>2</sup> anzulegen.

Die Umwandlung von Acker in Feldhecke bzw. Grünland trägt zu einer positiven Entwicklung des Bodens bzw. Bodenlebens bei.

#### **Feldhecke:**

Entsprechend der Darstellung im Grünordnungsnischen Beitrag ist an der Grenze im Nordwesten eine ca. 10 m breite Hecke mit Sträuchern (3 x verpflanz, Höhe 100-125 cm) und 6 Heistern (Heister, Stammumfang 12-16 sowie mehrstämmige Solitär, 3 bis 4 x verpflanz, mind. 3,50 m Höhe) aus nachfol-





gender Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen.

#### Pflanzenliste: Baum- und Heckenpflanzung

Die Auswahl der landschaftsgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten erfolgte unter Berücksichtigung der Angaben für die Stadt Creglingen aus "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" (LfU 2002).

Sträucher: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnl. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Heister: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

#### **Fettwiese und Streuobstwiese:**

Aus der bestehenden Ackerfläche wird ein extensiv genutztes, kraut- und blütenreiches Grünland entwickelt. Die Entwicklung der Fettwiese erfolgt durch Ansaat von autochthonem Saatgut.

Es werden hochstämmige Obstbäume bzw. Wildobstsorten gepflanzt.

Die Mahd, mit Abtransport des Mahdgutes, erfolgt 2mal jährlich. Erste Mahd nicht vor Mitte Juni, keine Düngung.

#### Pflanzenliste: Streuobstwiese

Pflanzliste 3 des Grünordnerischen Beitrags bzw. des Textteils (Pkt. 1.11.2) sowie Wildobst wie Speierling, Elsbeere, Eberesche, Mispel, Wildapfel, Wildbirne.

#### 1.12.2 Nistkästen für Vögel

Für den Verlust von potenziellen Niststätten für Vögel sind an neuen Gebäuden bzw. an geeigneten Gehölzen im Umfeld 5 Nistkästen für Gebäudebrüter und 10 Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen.

#### 1.12.3 Fledermauskästen

Für den Verlust von potenziellen, temporären Hangplätzen (Sommerquartier) von Fledermäusen sind in der Umgebung 5 Fledermauskästen unter fachkundiger Anleitung aufzuhängen.



## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "CRAINTALER WEG – ERWEITERUNG UND 4. ÄNDERUNG"**

### **2.1 Dächer** (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

#### **2.1.1 Dacheindeckung**

Mindestens 25 % der Dachflächen der Hauptgebäude sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen. Die Dachflächen müssen dabei mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung angesät werden.

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

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

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

#### **2.1.2 Dachaufbauten**

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

Technische Dachaufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- / klimatechnische Einrichtungen, usw.) dürfen die zulässige max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 2,0 m überschreiten.

### **2.2 Fassadengestaltung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

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

### **2.3 Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind als extensiv begrünte oder erdüberdeckte Garagen auszuführen.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen. Die Dachflächen müssen dabei mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung angesät werden.

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



## **2.4 Standplätze für Abfallbehälter**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

## **2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

## **2.6 Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

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

Je Gebäudeeinheit sind max. 4,0 m<sup>2</sup> Werbefläche zulässig.

Dabei darf die Fläche einer Werbeanlage 2,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dächern sind grundsätzlich unzulässig.

## **2.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

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

Außerhalb der Gebäude sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m auszuführen sowie als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **2.8 Antennen**

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

## **2.9 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 55 (2) WG)

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser von

- Dachflächen
- befestigten Grundstücksflächen



- Erschließungsflächen und Erschließungsstraßen mit Ausnahme der relevanten Teilabschnitte der Waldstraße, des Craintaler Wegs und des geplanten öffentlichen Verbindungselements

innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" ist in den bestehenden Regenwasserkanal im Zuge des Craintaler Wegs und im weiteren Verlauf in die Tauber abzuleiten.

Die Erlaubnisfreiheit der Ableitung gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Dächern.

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

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

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

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

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

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

Nachweise über eine Rückhaltung sind den Bauvorlagen beizufügen.



### **3. HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz** (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde oder Befunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Creglingen anzuzeigen.

Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

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

#### **3.2 Baugrund / Hydrologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

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

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

#### **3.3 Wasserrecht** (§ 37 (4) WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis als Unterer Wasserbehörde unver-



züglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

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

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

### **3.4 Bodenschutz**

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

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

#### **3.4.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten**

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

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

#### **3.4.2 Schonung von Grünflächen**

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten.

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

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

#### **3.4.3 Verwertung von Erdaushub**

Der Erdaushub soll verwertet werden.



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

Hinweise hierzu erteilt die Stadt Creglingen.

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

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

Diese sind so früh wie möglich durchzuführen. Das weitere Vorgehen ist mit dem zuständigen Landratsamt – Umweltschutzamt abzustimmen.

#### 3.4.4 Schutz vor Verunreinigungen

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

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

Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen.

#### 3.4.5 Lagerung wassergefährdender Stoffe

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

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

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

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

#### 3.5 Erschließungsarbeiten / Artenschutz

Gebäudeabbruch, Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.



Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

Das heißt, potentielle Niststätten (Gehölze, Gebäude) sind auf die tatsächliche Nutzung als Niststätte zu überprüfen, um eine Tötung von Individuen geschützter Arten auszuschließen.

Können Verbotverletzungen nicht ausgeschlossen werden, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten nach §39 Abs. 5 Nr. 2. bzw. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu stellen.

### **3.6 Straßen- und Außenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Strom- und Telekommunikationsversorgungsversorgung**

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel  $\geq 80^\circ$ ) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (warmweiße LED-Leuchten; Natriumdampflampen oder Metallhalogendampflampen mit UV-Schutz) auszuführen.

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

Der Stadt Creglingen liegt ein Bestandsplan der von der Main-Donau-Netzgesellschaft mbH (MDN) mitbetreuten Versorgungsanlagen vor, der lediglich informellen Charakter besitzt.

Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die die MDN nicht zuständig ist.

Der Stadt Creglingen liegt ein Bestandsplan der Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH vor.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu





den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

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

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### **3.7 Erneuerbare Energien**

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

Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig.

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

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



## **4. ALLGEMEIN**

### **4.1 Ordnungswidrigkeiten**

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

### **4.2 Rechtsüberleitungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" und den örtlichen Bauvorschriften "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes – insbesondere im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Craintaler Weg" bzw. "Craintaler Weg – 2. Änderung" – aufgehoben.



## 5. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

- BauGB** = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634).
- BauNVO** = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- LBO** = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 und S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612 und 613).
- PlanzV90** = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).



