

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

CREGLINGEN

GEMARKUNG SCHMERBACH



TEXTTEIL

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

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

04.09.2018 / 26.11.2019 / 19.05.2020 / 06.10.2020

**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. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.5. Nebenanlagen
 - 1.6. Garagen und Stellplätze
 - 1.7. Anzahl der Wohneinheiten
 - 1.8. Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
 - 1.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
 - 1.10. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

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

3. HINWEISE
 - 3.1. Denkmalschutz
 - 3.2. Baugrund / Hydrologie
 - 3.3. Wasserrecht
 - 3.4. Bodenschutz
 - 3.5. Erschließungsarbeiten / Artenschutz
 - 3.6. Straßen- und Außenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung
 - 3.7. Erneuerbare Energien
 - 3.8. Landwirtschaft



- 4. ALLGEMEIN
 - 4.1 Ordnungswidrigkeiten
 - 4.2 Rechtsüberleitungen

- 5. RECHTSGRUNDLAGEN



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil

II = Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

TH_{max} = maximal zulässige Traufhöhe

FH_{max} = maximal zulässige Firsthöhe

GH_{max} = maximal zulässige Gebäudehöhe

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

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

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

1.3 Bauweise

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:

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



1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

1.5 Nebenanlagen

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

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

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

1.6 Garagen und Stellplätze

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

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

1.7 Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

1.8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau
- Verkehrsgrünflächen i. S. § 127 (2) BauGB

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

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke

(§ 9 (1) Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)

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

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

Stützfundamente, die beim Straßenbau erforderlich werden, sind auf den privaten



Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

1.10 **Anpflanzen von Bäumen: Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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

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

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

1.10.1 **Flächen mit Pflanzgeboten**

PFG 1 Nicht überbaute Grundstücksfläche

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

PFG 2 Eingrünung südlicher Gebietsrand

Auf der im Planteil mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche ist eine Wiesenfläche anzulegen und je Plansymbol ("Anpflanzen: Bäume") ein heimischer Obstbaum aus der Pflanzliste 1 "Obstgehölze" zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Aus vegetationstechnischen Gründen ist eine Abweichung von 3 m vom dargestellten Standort zulässig.

Im Bereich des Plansymbols „Hecke“ ("Anpflanzen: Hecke") ist eine 2-reihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern aus der Pflanzliste 2 anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.

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

Darüber hinaus sind fachlich begründete Abweichungen genehmigungsfähig.

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

1.10.2 **Pflanzlisten**

Pflanzliste 1

Obstgehölze

Qualitätsmerkmale H 2xv 12-14

Traditionelle Birnensorten

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Alexander Lucas Bosc's Flaschenbirne
Gellerts Butterbirne
Clapps Liebling

Traditionelle Apfelsorten

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Berlepsch
Bohnapfel
Brettacher



Gräfin von Paris
 Gute Graue
 Gute Luise
 Pastorenbirne
 Weiler'sche Mostbirne

Pflaumen

Hauszwetsche
 Graf Althans
 Ortenauer
 Zimmers
 Frühzwetsche
 Lützelsachser Frühzwetsche
 Bühler Frühzwetsche

Wildobst

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

Mirabellen, Renekloden

Nancymirabelle
 Große Grüne Reneklode
 Reneklode aus Oullins oder vergleichbare Regionalsorten.

Pflanzliste 2

Sträucher

Qualitätsmerkmale Str, 2xv, 60-100

Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriff. Weißdorn, Eingriff. Weißdorn,
 Pfaffenhütchen, Liguster, Schlehe, Kreuzdorn, Hunds-Rose

Wein-Rose, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhl. Schneeball

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

Kirsche

Unterländer
 Hausmüllers Mitteldicke
 Große Prinzess-Kirsche
 Hedelfinger Riesenkirsche
 Frühe Rote Meckenheimer
 Büttners Rote Knorpelkirsche

Nussgehölze

Hallesche Riesen
 Webbs Preisnuss
 Walnuss Nr. 120
 Juglans regia

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HOCHKREUZ"

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

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



2.1.2 Dacheindeckung

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

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

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

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

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

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

2.1.4 Dachaufbauten

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

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

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

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

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

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

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen.

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

2.1.5 Dacheinschnitte

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

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

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



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

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

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

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

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

2.4 Standplätze für Abfallbehälter**(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

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

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen**(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

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

2.6 Werbeanlagen**(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

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

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

Werbeanlagen auf Dächern sind grundsätzlich unzulässig.

2.7 Einfriedungen**(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

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

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

2.8 Antennen**(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

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

2.9 Anzahl der Stellplätze**(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Anzahl der für Wohnungen erforderlichen Stellplätze wird im Allgemeinen



Wohngebiet (WA) wie folgt festgelegt:

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

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

2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

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

2.10.1 Regenwasserbehälter (Zisternen)

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

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

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

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

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

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

Nachweise über eine Rückhaltung sind den Bauvorlagen beizufügen.

2.10.2 Versickerung

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

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

Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

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



3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

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 Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

3.3 Wasserrecht (§ 43 (6) WG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hochkreuz“ befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Hohenloher Wasserversorgungsgruppe und Stadt Creglingen (128-214).

Auf die Verpflichtung der Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 13.02.1995 wird hingewiesen.

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes 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 halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

3.4.2 **Schonung von Grünflächen**

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten.

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

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

3.4.3 **Verwertung von Erdaushub**

Der Erdaushub soll verwertet werden.

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

Hinweise hierzu erteilt die Stadt Creglingen.

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

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

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



3.4.4 Schutz vor Verunreinigungen

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

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

Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen.

3.4.5 Lagerung wassergefährdender Stoffe

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

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 2 ½ Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

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

3.5 Erschließungsarbeiten / Artenschutz

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

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

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

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

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hochkreuz" 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 Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien muss 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

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist auf Grund der Lage in der Schutzzone III des WSG eingeschränkt.

Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist nicht gestattet.

Die Nutzung von Erdwärmekollektoren/-körben ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt- zu prüfen.

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.

3.8 Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist regelmäßig mit Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen verbunden, auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten am Abend und am Wochenende.

Dies muss von den künftigen Bewohnern als ortsüblich hingenommen werden.

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten

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

4.2 Rechtsüberleitungen

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



5. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- BauGB** = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. S.587), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- BauNVO** = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786).
- LBO** = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- PlanzV90** = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057/1063).



