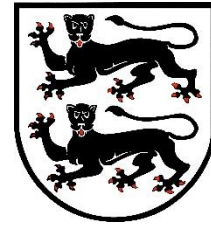


MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

**CREGLINGEN**

GEMARKUNG CREGLINGEN



TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"CRAINTALER WEG – 5. ÄNDERUNG"**

**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**25.01.2022**

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

**PLANUNGSGRUPPE SSW** GMBH  
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR  
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

# **INHALT**

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1.1.	Art der baulichen Nutzung	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung	1
1.3	Bauweise	1
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	1
1.5	Nebenanlagen	2
1.6	Garagen und Stellplätze	2
1.7	Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche	2
1.8	Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	2
1.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke	2
1.10	Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	2
2.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "CRAINTALER WEG – 5. ÄNDERUNG"	3
2.1	Dächer	3
2.2	Fassadengestaltung	3
2.3	Garagen und überdachte Stellplätze	3
2.4	Stellplätze für Abfallbehälter	3
2.5	Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen	4
2.6	Werbeanlagen	4
2.7	Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen	4
2.8	Antennen	4
2.9	Anzahl der Stellplätze	4
2.10	Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser	4
3.	HINWEISE	5
3.1	Denkmalschutz	5
3.2	Baugrund / Hydrologie	5
3.3	Wasserrecht	6
3.4	Bodenschutz	6
3.5	Artenschutz	8
3.6	Straßen- und Außenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung	9
3.7	Erneuerbare Energien	9
4.	ALLGEMEIN	10
4.1	Ordnungswidrigkeiten	10
4.2	Rechtsüberleitungen	10
5.	RECHTSGRUNDLAGEN	10

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

#### **1.1.1 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
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-21 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:

IV = Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

GH<sub>max</sub> = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die im Planteil / zeichnerischen Teil eingetragene Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika darf nicht überschritten werden.

#### **1.2.2 Bezugshöhen**

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

### **1.3 Bauweise**

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

Entsprechend den Einschrieben im Planteil bedeuten:

- o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im Planteil / 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 unter Berücksichtigung des Pkt. 3.5.1 "Baufeldbegrenzung" 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 unter Berücksichtigung des Pkt. 3.5.1 "Baufeldbegrenzung" auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer notwendigen Zu- und Ausfahrt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.7 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Die nachrichtlich übernommenen Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:  
– Straßenverkehrsflächen  
– Gehwegflächen  
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.
- 1.8 Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Entsprechend den Einzeichnungen im Planteil / zeichnerischen Teil.
- 1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke**  
(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen so stand sicher 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 Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar darzustellen.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "CRAINTALER WEG – 5. ÄNDERUNG"**

### **2.1 Dächer**

(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

#### **2.1.1 Dacheindeckung**

Für Dachneigungen bis zu 5° sind ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> (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).

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen.

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**

Generell dürfen Energiegewinnungsanlagen die Dachfläche um bis zu 25 cm überragen.

Bei Flachdachausführung mit Attika, darf die Energiegewinnungsanlage die Attika dabei um bis zu 25 cm überragen.

### **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 0,30 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 m<sup>2</sup> 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 über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Einfriedungen in Form von geschlossenen baulichen Anlagen (wie z. B. Mauern, Elementtafeln, etc.) sind nicht zulässig.

Zäune sind kleintierdurchlässig mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm auszuführen.

## **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)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Craintaler Weg – 5. Änderung" sind für jede Wohnung 1,25 notwendige Stellplätze herzustellen.

0,5-Werte sind aufzurunden.

## **2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 55 (2) WHG)

### **2.10.1 Ableitung Niederschlagswasser**

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücks- und Erschließungsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Craintaler Weg – 5. Änderung" ist vorübergehend in den bestehenden Mischwasserkanal im Craintaler Weg abzuleiten.

Im Zuge der in den Jahren 2023 / 2024 anstehenden Sanierung und Neuordnung des Abwasser- und Niederschlagswassernetzes im Quartier Craintaler Weg / Waldstraße wird die Ableitung des unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers aus den oben genannten Flächen auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

"Craintaler Weg – 5. Änderung" in Absprache mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis dahingehend geregelt, dass eine Ableitung zukünftig über einen noch zu erstellenden Regenwasserkanal in die Tauber erfolgt.

#### 2.10.2 Überflutung

Nach der DIN 1986-100 ist ab einer befestigten Fläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> sicherzustellen, dass keine anliegenden Grundstücke überflutet werden. Dies ist bei der Außenanlagenplanung zu berücksichtigen.

Öffentliche Straßen, Wege und Grundstücke dürfen nicht überflutet werden.

#### 2.10.3 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.

### 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 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften so-wie 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. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.3 Wasserrecht** (§ 43 (6) WG)

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 und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den Boden und wasserschutzrechtlichen Vorschriften 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**

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.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernäsung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen.

Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem AUWB mitzuteilen.<sup>1</sup>

#### 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 und Entsorgung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden.

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

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet das AUWB zu unterrichten.

Das AUWB kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachtes auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen.

---

<sup>1</sup> Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

#### 3.4.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbstoffe, 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 Behälter 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 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 Artenschutz

#### 3.5.1 Baufeldbegrenzung

Zum Schutz angrenzender Biotopstrukturen hat eine Begrenzung des Baufeldes zu erfolgen.

Der Kronenbereich der Gehölze ist freizuhalten.

Zur Hecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze muss der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Craintaler Weg – 5. Änderung" gemäß Planeintrag mindestens 3,0 m betragen.

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zu den gewässerbegleitenden Bäumen im Verlauf der Tauber muss gemäß Planeintrag mindestens 10,0 m betragen.

Das Baufeld ist durch Pflöcke und Absperrband zu markieren.

Zur Sicherung des FFH-Gebietes ist an der nördlichen Begrenzung des Baufeldes (entlang der Tauber) ein Bauzaun anzubringen.

Die Lagerung von Baumaterial und das Abstellen von Baufahrzeugen ist nur innerhalb des Planungsgebietes zulässig.

### 3.5.2 Böschung entlang Craintaler Weg

Die Böschung ist in der Vegetationszeit vor der Freimachung der Bauflächen kurz zu halten, um eine Zuwanderung von Eidechsen zu verhindern.

### 3.5.3 Kollisionsschutz von Vögeln

Bei der Gebäudeplanung sind Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln, v.a. an Glasscheiben und spiegelnden Materialien zu berücksichtigen (Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen, Reduktion der Spiegelwirkung, Vermeidung von durchsichtigen Eckbereichen).

### 3.5.4 Gartenmauern

Gartenmauern sind möglichst als Muschelkalk-Trockenmauer auszuführen.

### 3.5.5 Planexterne Maßnahmen

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs darf ein mindestens 10,0 m breiter Streifen an der nördlichen Grundstücksgrenze entlang der Tauber nicht gärtnerisch genutzt werden, sondern ist als extensive Wiese zu pflegen (1-2 Schnitte jährlich).

### 3.5.6 Biber-Vorkommen

Biber können auch in Privatgärten eindringen und dort Verbisschäden verursachen.

Diese sind von den Bewohnern gegebenenfalls zu dulden oder durch einen Verbisschutz zu verhindern.

## 3.6 Straßen- und Außenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung

Entlang des Craintaler Wegs sind auf der privaten Grundstücksfläche in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse).

Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) zu vermeiden, horizontale oder nach oben gerichteter Abstrahlung wird aufgrund der Lage an der Tauber nicht erlaubt.

## 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, werden aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

##### **4.2 Rechtsüberleitungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Craintaler Weg – 5. Änderung" und den örtlichen Bauvorschriften "Craintaler Weg – 5. Änderung" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

#### **5. RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

BauGB = Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

GemO = Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

BauNVO = Baunutzungsverordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)