

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren  
nach §13b BauGB**

„2. Änderung und Erweiterung Dell, Epplinger Weg“

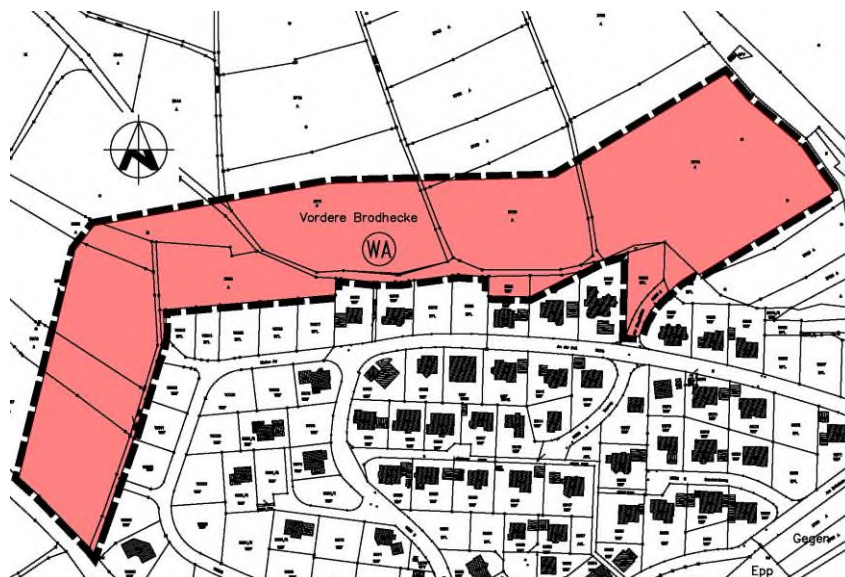
Stadt Boxberg  
Gemarkung Schweigern  
Main-Tauber-Kreis



Stand: 10.07.2017, Entwurf

Verfahrensträger:  
Stadt Boxberg  
Kurpfalzstraße 29  
97944 Boxberg

Erstellt von:  
Ingenieurteam Jouaux PartGmbH  
Dipl.-Ing. (FH) Christine Jouaux  
Waltersberg 2  
97947 Grünsfeld



**Textteil  
mit Planungsrechtlichen Festsetzungen (T)  
und Örtlichen Bauvorschriften (Ö) sowie  
Nachrichtliche Übernahmen (N) und Hinweise (H)**

Inhaltsverzeichnis	2
<b>(T) Textteil - Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
T 1.1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung	5
T 1.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)	5
T 1.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	5
T 1.1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)	5
T 1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
T 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen	5
T 2.1 Art der baulichen Nutzung	5
T 2.1.1 Festsetzung	5
T 2.1.2 Ausschluss	5
T 2.2 Maß der baulichen Nutzung	5
T 2.2.1 Grundflächenzahl	5
T 2.2.2 Geschossflächenzahl	6
T 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse	6
T 2.2.4 Höhe baulicher Anlagen	6
T 2.2.5 Bezugspunkt der Höhenlage (BZH)	6
T 2.3 Bauweise	6
T 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	6
T 2.5 Stellung baulicher Anlagen	6
T 2.6 Garagen, Carports	6
T 2.7 Nebenanlagen	7
T 2.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	7
T 2.8.1 Anbaubeschränkung	7
T 2.9 Verkehrsflächen	7
T 2.9.1 Besondere Zweckbestimmung	7
T 2.10 Aufschüttungen, Abgrabungen	7
T 2.11 Grünflächen	7
T 2.11.1 Private Grünflächen	7
T 2.11.2 Öffentliche Grünflächen	7
T 2.11.3 Pflanzbindung 1 (pfb 1)	7
T 2.11.4 Gehölzliste (G)	7
T 2.12 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	8
T 2.12.1 Straßenbeleuchtung	8
T 2.12.2 Materialauswahl	8
T 2.13 Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft	8
T 2.13.1 Regenwasserbewirtschaftung	8
T 2.13.2 Bodenschutzmaßnahmen	8
T 2.14 Zahl der Wohneinheiten	8

<b>(Ö)</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
Ö 1.0	Rechtsgrundlagen des Bauordnungsrechts	9
Ö 1.1	Landesbauordnung Baden-Württemberg	9
Ö 2.0	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	9
Ö 2.1	Fasadengestaltung	9
Ö 2.2	Farbgebung	9
Ö 2.3	Dachgestaltung	9
Ö 2.4	Dachneigung	9
Ö 2.5	Dachdeckung	9
Ö 2.6	Dachaufbauten- und einschnitte	9
Ö 3.0	Anlagen der Außenwerbung, Automaten	9
Ö 4.0	Gestaltung der unbebauten Flächen	10
Ö 4.1	Freiflächen	10
Ö 4.2	Einfriedigungen	10
Ö 4.3	Hecken	10
Ö 5.0	Außenantennen	10
Ö 6.0	Stellplätze	10
Ö 7.0	Anforderungen an private Erschließungsflächen	10
Ö 8.0	Ordnungswidrigkeiten	10
<b>(N)</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>10</b>
N 1.0	Feldhecke	10
N 2.0	Wasserversorgung	10
N 3.0	Abwassersatzung	10
N 4.0	Ausgleichsmaßnahmen	11
N 4.1	Vorkehrung 1 (V1)	11
N 4.2	Vorkehrung 2 (V2)	11
N 4.3	Vorkehrung 3 (V3)	11
N 4.4	Vorkehrung 4 (V4)	11
N 4.5	Vorkehrung 5 (V5)	11
N 4.6	Vorkehrung 6 (V6)	11
N 4.7	Vorkehrung 7 (V7)	11
N 4.8	Vorkehrung 8 (V8)	11
<b>(H)</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
H 1.0	Denkmalschutz	12
H 2.0	Bodenschutz / Altlasten	12
H 2.1	Bodenschutz	12
H 2.2	§ 202 BauGB	12
H 3.0	Altlasten	12
H 4.0	Baugrunduntersuchungen	12



H 5.0	Baugrund/Geologie	12
H 6.0	Niederschlagswasserbeseitigung	12
H 7.0	Nutzung regenerativer Energien	13
H 8.0	Brauchwasser/Zisternen	13
H 9.0	Niederschlagswasser	13
H 10.0	Historie des Bebauungsplans	13
H 11.0	Bestandteile des Bebauungsplanes	13
H 12.0	dem Bebauungsplan sind beigefügt	13

## (T) **Textteil - Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

### T 1.1 **Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung**

#### T 1.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

#### T 1.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### T 1.1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### T 1.2 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Die planungsrechtlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Dell, Eplinger Weg“ werden in Teilen durch eine gemeinsame Änderung geändert und das Plangebiet erweitert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "2. Änderung und Erweiterung Dell-Eplinger Weg" wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

### T 2.0 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### T 2.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Siehe auch Eintragung in der Nutzungsschablone im Planteil (P):

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

#### T 2.1.1 **Festsetzung**

Gemäß §1 Abs.9 Nr.1 BauNVO wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass unter Verwendung von §1 Abs.5 BauNVO nur

**Wohnnutzungen** allgemein zulässig sind.

Dazu zählen auch die heimartige Unterbringung von Menschen und die Betreuung von Kindern. Ausnahmsweise können der Wohnnutzung untergeordnete kleinflächige, teilgewerbliche Nutzungen zugelassen werden.

#### T 2.1.2 **Ausschluss**

(§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr.1 - 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### T 2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,  
§§ 16 bis 21a BauNVO)

Siehe auch Eintragung in der Nutzungsschablone im Planteil (P):

#### T 2.2.1 **Grundflächenzahl**

(§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

**0,3**

Abweichende Bestimmung

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Garagen/Stellplätze/Zufahrten/Nebenanlagen/Anlagen unter der Geländeoberfläche:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr.1 bis Nr.3 BauNVO nur bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die Obergrenze der GRZ beträgt 0,45 für sämtliche bauliche Anlagen.

T 2.2.2	Geschossflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)	<b>0,3</b>
T 2.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)	I = ein Vollgeschoss
T 2.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO, § 9 Abs.3 BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil (P). Es werden Gebäudehöhen (GH) als Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.
	Firsthöhe (FH) max.	6,70 m  Die maximale Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH), als höchster Punkt einer baulichen Anlage definiert. Diese wird ab der Bezugshöhe auf der Erdgeschoss - Fußbodenhöhe (EFH) gemessen. FH max. = Höhe Attika Flachdach.
	Traufhöhe (TH) max.	3,50 m  Die Traufhöhe (TH) wird am höchsten Punkt des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut/Flachdach ab der festgesetzten Bezugshöhe (EFH) gemessen.  Den Bauantragsunterlagen ist mindestens ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem neben der Darstellung des gewachsenen und des geplanten Gelände Profils, auch die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen, angegeben in Meter ü. NN, hervorgehen.
T 2.2.5	Bezugspunkt der Höhenlage (BZH) (§18 Abs.1 BauNVO)	Erdgeschoss – Fußbodenhöhe (EFH)  Sämtliche Gebäudehöhen werden ab EFH ermittelt. Das Erdgeschoss eines Gebäudes ist das Geschoss, welches ein Vollgeschoss gemäß § 20 BauNVO ist. Von der Festsetzung des Bezugspunktes der Höhenlage darf max. ±0,50 m abgewichen werden.  Die zur Erreichung der gewählten Höhenlage notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.
T 2.3	<b>Bauweise</b> (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)	Siehe auch Eintragung im Planteil (P).  offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern
T 2.4	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)	Siehe auch Eintragung im Planteil (P).  Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
T 2.5	<b>Stellung baulicher Anlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)	Siehe auch Eintragung im Planteil (P).  Die baulichen Anlagen sind parallel bzw. im rechten Winkel zur öffentlichen Erschließungsfläche oder exakt in Nord-Südausrichtung anzuordnen.
T 2.6	<b>Garagen, Carports</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §12 BauNVO)	Siehe auch Eintragung im Planteil (P).  Garagen und Carports (Überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Grenzabstand von mind. 2,5 m einzuhalten.

<b>T 2.7</b>	<b>Nebenanlagen</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO)	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern diese vom öffentlichen Raum abgewandt sind. Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im Plangebiet nicht zulässig.
<b>T 2.8</b>	<b>Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)	
<b>T 2.8.1</b>	<b>Anbaubeschränkung</b>	Siehe auch Eintragung im Planteil (P):  Innerhalb der Flächen sind keine Nebenanlagen und Gebäude zulässig. Sie sind als private Grünflächen mit einem niedrigen Bewuchs zu nutzen.
<b>T 2.9</b>	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 und Abs.6 BauGB)	Siehe auch Eintragung im Planteil (P):
	Planstraße	Es ist eine öffentliche Verkehrsfläche als Zufahrt zu den Grundstücken festgesetzt.
<b>T 2.9.1</b>	Besondere Zweckbestimmung	Die dargestellte Planstraße ist als verkehrsberuhigt (V) festgesetzt und in ihrer Anordnung bindend. Von der angegebenen Straßenlage- und breite darf nur geringfügig abgewichen werden.
<b>T 2.10</b>	<b>Aufschüttungen, Abgrabungen</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)	Siehe auch Eintragung im Planteil (P):  Durch die Herstellung des Straßenkörpers entstehen Böschungen, die in die Privatgrundstücke hineinreichen. Diese sind von den Eigentümern zu dulden. Die Angrenzer dürfen höhengleich an die Erschließungsstraße anschließen. Dadurch entfällt die Pflicht der Duldung.
<b>T 2.11</b>	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 15 i.V.m. Nr.25a BauGB)	Siehe auch Eintragung im Planteil (P):
<b>T 2.11.1</b>	Private Grünflächen	Die nicht überbauten Flächen sind als private Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
<b>T 2.11.2</b>	Öffentliche Grünflächen	Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Spielplatz</li><li>• Parkanlage</li></ul>
<b>T 2.11.3</b>	Pflanzbindung 1 (pfb 1) (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)	Je Grundstück sind die privaten Grünflächen mit mindestens einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum sowie Hecken gemäß Gehölzliste (G) unter Wahrung des Nachbarrechts (NRG BaWü) zu pflanzen und zu unterhalten.
<b>T 2.11.4</b>	Gehölzliste (G)	Es gilt die Gehölzliste für Pflanzungen in der freien Landschaft des Landratsamtes des Main-Tauber-Kreises, welche sich im Anhang befindet. Bei der Anpflanzung gilt: <ul style="list-style-type: none"><li>• auf heimische Arten achten</li><li>• keine Zier- und Zuchtsorten verwenden</li></ul> Die Gehölzpflanzen dürfen durch heimische Hochstammobstbäume ersetzt werden. Die Gehölzliste befindet sich im Anhang zur Begründung.

## T 2.12 **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### T 2.12.1 Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem insektenfreundlichen (abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse), UV-armen und energiesparenden Lichtspektrum oder LED-Straßenbeleuchtung zulässig.

### T 2.12.2 Materialauswahl

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

## T 2.13 **Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### T 2.13.1 Regenwasserbewirtschaftung

Das Regenwasser von Dachflächen ist auf den privaten Baugrundstücken breitflächig zu versickern oder zu sammeln und gedrosselt an den Kanal abzuleiten. Dabei sind die nachbarlichen Belange zu beachten. Zisternen, in denen Regenwasser eingeleitet und gespeichert sowie genutzt wird, sind zulässig.

Die Niederschlagsabflüsse von Dächern, die nicht breitflächig versickert werden sollen, sind über ein getrenntes Leitungssystem Zisternen auf dem jeweiligen Baugrundstück zuzuleiten. Soweit technisch möglich und sinnvoll dürfen auch die Niederschlagsabflüsse von anderen befestigten Oberflächen den Zisternen zugeleitet werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss bei Einleitung von Dachwässern so ausgelegt sein, dass mindestens 4 cbm als Rückhaltevolumen bereitstehen. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das im Puffer gespeicherte Wasser muss zeitverzögert, innerhalb von 6 Stunden, gleichmäßig in den Mischwasserkanal abgegeben werden.

Beim Bau und Betrieb von Zisternen sind die geltenden DIN-Normen und Technischen Regeln z.B. DVGW Arbeitsblätter einzuhalten. Es darf keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation bestehen (§ 17 Abs.6 TrinkwV 2001).

### T 2.13.2 Bodenschutzmaßnahmen

Der auf den Baugrundstücken bestehende Mutterboden ist auf dem Grundstück selbst zu erhalten. Der durch Aushub anfallende Mutterboden ist auf dem Grundstück zu lagern und in den privaten Grünflächen wieder einzuarbeiten.

Der durch den Bau der Planstraße anfallende Mutterboden ist auf den angrenzenden Ackerflächen als Oberbodenauftrag wieder einzubringen.

## T 2.14 **Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhäusern 4 Wohneinheiten. Bei Wohngebäuden zur Betreuung, Pflege und Unterbringung von Menschen sind Ausnahmen zulässig.



## (Ö) **Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 LBO)

### Ö 1.0 **Rechtsgrundlagen des Bauordnungsrechts**

#### Ö 1.1 **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416)  
letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Aufgrund von § 74 LBO werden aufgrund baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

### Ö 2.0 **Äußere Gestalt baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### Ö 2.1 Fassadengestaltung

Entsprechende Gestaltung unter Einsatz von

- Putz/ Holz/ Ziegel/ Naturstein/ Sichtbeton/ Glas

Metallverkleidungen sind nur untergeordnet zulässig.

#### Ö 2.2 Farbgebung

Verputzte Außenwände sind in Weiß oder in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Verkleidete Außenwände aus Holz benötigen keinen Farbanstrich und können natürlich verwittern.

#### Ö 2.3 Dachgestaltung

Die im Planteil (P) eingetragenen Dachformen sind zulässig:

- SD = Satteldach
- SD<sub>v</sub> = Satteldach mit versetztem First
- WD = Walmdach
- PD = Pultdach
- FD = Flachdach

#### Ö 2.4 Dachneigung

- SD/SD<sub>v</sub>/PD/WD 22° bis 30°
- FD 0° bis ≤ 5°

#### Ö 2.5 Dachdeckung

Die Dachfarbe ist in

- Rot/Rotbraun
- Anthrazit

auszuführen.

Elemente zur Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich zulässig.

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

#### Ö 2.6 Dachaufbauten- und einschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen je Dachfläche die Hälfte der darunter liegenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Diese sind dem Dach und dem Baukörper gestalterisch unterzuordnen. Gauben sind kleinteilig und mit seitlichem Abstand vom Ortgang und Walm sowie deutlich unterhalb des Firstes anzuordnen.

### Ö 3.0 **Anlagen der Außenwerbung, Automaten** (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Gewerbliche Fremdwerbung und Automaten im Freien sind unzulässig.

- Ö 4.0 Gestaltung der unbebauten Flächen**  
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Ö 4.1 Freiflächen  
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen.
- Ö 4.2 Einfriedigungen  
Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,5 m betragen. Massive Sockel sind bis max. 0,5 m zugelassen.
- Ö 4.3 Hecken  
Hecken sind als heimische Arten zulässig. Es gilt § 12 Abs.1-3 NRG BW.
- Ö 4.4 Stützmauern  
Stützmauern sind zulässig. Diese dürfen nicht die Böschungen des Straßenkörpers ersetzen, sondern können erst außerhalb, auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Stützmauern zur Errichtung von Terrassen sind stufenartig auszuführen und zu begrünen.
- Ö 5.0 Außenantennen**  
(§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)  
Pro Grundstück ist maximal eine Parabolantenne zulässig.
- Ö 6.0 Stellplätze**  
(§ 74 Abs.1 Nr.2 i.V.m. § 37 Abs.1 LBO)  
Je Wohnung sind zwei PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Es ist darauf zu achten, dass die Parkierungsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.
- Ö 7.0 Anforderungen an private Erschließungsflächen**  
(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)  
Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Privatwege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster) herzustellen. Davon ausgenommen sind betriebliche Umgangsflächen.
- Ö 8.0 Ordnungswidrigkeiten**  
(§ 75 LBO)  
Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 75 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- (N) Nachrichtliche Übernahmen**  
§ 9 Abs.6 BauGB  
Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht.
- N 1.0 Feldhecke**  
Im Plangebiet befindet sich zurzeit ein kartiertes Biotop einer Offenlandbiotopkartierung (Biotop-Nr.165231282174). Es handelt sich dabei um einen Teilbestand an Feldhecken nordöstlich von Schweigern. Diese ist nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützt.
- N 2.0 Wasserversorgung**  
Durch das Plangebiet verläuft innerhalb von Leitungsrechten geschützten Flächen eine Leitungstrasse der Wasserversorgung der Stadt Boxberg.
- N 3.0 Abwassersatzung**  
Es gilt die Abwassersatzung der Stadt Boxberg.

- N 4.0 Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Erhalt geschützter Arten**  
(§ 15 Abs.4 Nr.2 BNatSchG)
- Siehe auch Eintragung im Planteil (P):  
Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu vermindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
- N 4.1 Vorkehrung 1 [V1]**
- Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Plangebietes. Im Planungsgebiet ist der Kronenbereich der Gehölze vom angrenzenden Biotop 'Feldhecken nordwestlich Schweigern' (plus einem Puffer von 1,5m) auszusparen.
- N 4.2 Vorkehrung 2 [V2]**
- Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit von gehölzbrütenden Vogelarten im Zeitraum von 1.10. bis 28.2 zulässig. Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind diese im Vorfeld von einer fachkundigen Person auf Besatz mit geschützten Tierarten zu kontrollieren und diese ggf. zu bergen.
- N 4.3 Vorkehrung 3 [V3]**
- Die Erd- und Bodenarbeiten sowie die Entfernung aller für Reptilien potenziell als Habitat dienenden Strukturen erfolgen im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte August bis Ende September. Änderungen dieser Zeiträume aufgrund von Witterungsbedingungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Erdbaumaßnahmen erfolgen bei Temperaturen über 5°C, damit winterstarre Eidechsen abwandern können. Vor Baubeginn ist eine Begehung durch eine fachkundige Person durchzuführen, um eine Betroffenheit von Offenlandbrütern (Feldlerchen) auszuschließen.
- N 4.4 Vorkehrung 4 [V4]**
- Im Bereich des Pflanzgebotes mit einer mehrreihigen Hecke ist eine Buntbrache anzulegen, z.B. 'Lebensraum I' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig.
- N 4.5 Vorkehrung 5 [V5]**
- Das Pflanzgebot ist an südexponierter Stelle durch Strukturen aufzuwerten, insbesondere im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes und beim Pflanzgebot im südöstlichen Bereich:
- Es sind insgesamt vier Steinhaufen auf jeweils ca. 2-3 m<sup>2</sup> Fläche anzulegen. Die Fläche, auf der die Steinhaufen errichtet werden, ist vorab auf eine Tiefe von etwa 50 cm auszukoffern, anschließend sind Lesesteine (Durchmesser zwischen 20cm - 40cm) auf eine Höhe von etwa 0,5-1,0 m über dem natürlichen Boden aufzuschichten.
  - Es werden vier Sandlinsen mit jeweils 2m<sup>2</sup> angelegt (Auskoffertiefe 30cm).
  - Außerdem werden Versteckhilfen durch zwei Aufschichtung von Astwerk mit jeweils etwa 2m<sup>2</sup> geschaffen.
- Die Strukturelemente sind langfristig zu pflegen und zu unterhalten.
- N 4.6 Vorkehrung 6 [V6]**
- Anlage von 6 Lerchenfenstern mit einer Größe von je ca. 20m<sup>2</sup> im Umkreis von 2 km um das Planungsgebiet.
- N 4.7 Vorkehrung 7 [V7]**
- Im Umfeld des Planungsgebietes sind 4 Fledermauskästen (Flach- und Höhlenkästen) anzubringen.
- N 4.8 Vorkehrung 8 [V8]**
- Siehe Planungsrechtliche Festsetzung unter T 2.12.1 „Straßenbeleuchtung“

## (H) Hinweise

- H 1.0 Denkmalschutz
- Werden im Bereich des Bebauungsplanes Hinweise auf eine archäologische Fundstelle ersichtlich, so ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG BW wird hingewiesen.
- H 2.0 Bodenschutz / Altlasten
- H 2.1 Bodenschutz
- Es wird hingewiesen auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf den § 4 Absatz 1:
- „Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.“**
- Bei größeren Baumaßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine Person mit bodenkundlichem Sachverstand empfohlen, damit ein fachgerechter Umgang mit Böden und Bodenmaterial sichergestellt ist. Im Plangebiet sind dem LRA bisher keine altlastenverdächtigen Flächen/Altlasten bzw. Verdachtsflächen/schädliche Bodenveränderungen bekannt.
- H 2.2 § 202 BauGB
- Es wird auf den in § 202 BauGB enthaltenen Schutz des Mutterbodens bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen hingewiesen:
- „Der Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.“**
- H 3.0 Altlasten
- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
- H 4.0 Baugrunduntersuchungen
- Im Zuge von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- H 5.0 Baugrund/Geologie
- Die Geologie des Untergrundes ist in der geologischen Übersichtskarte 1:50 000 der Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau dargestellt. 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.
- H 6.0 Niederschlagswasserbeseitigung
- Begrünte Dächer können zu einer gezielten Regulierung der Abflussspenden von Niederschlagswasser beitragen. Dies erfordert einen gesonderten Gründachaufbau, mit dem ungenutzter Retentionsraum auf Dächern in das Regenwassermanagement integriert werden kann. Begrünte Dächer senken folglich das Hochwasserrisiko.

- H 7.0 Nutzung regenerativer Energien
- Erneuerbare Energieformen, wie
- Solaranlagen (Sonnenkollektoren)
  - Photovoltaikanlagen
  - Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW)
  - Wärmepumpen (Luft/Luft; Luft/Wasser)
- sind im gesamten Plangebiet erwünscht und zulässig.
- H 8.0 Brauchwasser/Zisternen
- Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) besteht zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungs-Unternehmen nach § 15 Abs. 2 AVB-WasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen. Nach § 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestelle dauerhaft zu kennzeichnen sind.
- H 9.0 Niederschlagswasser
- Es ist die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Regenereignissen auf dem eigenen Grundstück ist zugelassen. Damit dies schadlos erfolgen kann, sind folgende Voraussetzungen zu prüfen:
- Ob der Boden ausreichend durchlässig ist.
  - Größere, zusammenhängende Retentionsflächen (z.B. Rasen)
  - Nachbarliche Belange dürfen nicht gestört werden.
- H 10.0 Historie des Bebauungsplans
- „Dell, Epplinger Weg“; 1.BA
- Die städtebauliche Konzeption wurde durch das Ingenieurbüro Hohlwegler für die Stadt Boxberg erstellt. Dieser ist seit dem 22.12.1975 rechtsverbindlich.
- „Dell, Epplinger Weg“; 2.BA
- Die städtebauliche Konzeption wurde durch das Ingenieurbüro Ohnhaus für die Stadt Boxberg erstellt. Dieser ist seit dem 27.04.1994 rechtsverbindlich.
- „1. Änderung Dell, Epplinger Weg“;
- Rechtsverbindlich seit dem 27.04.1994
- H 11.0 Bestandteile des Bebauungsplanes
- Der Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung „Dell, Epplinger Weg“ besteht aus
- dem Textteil mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sowie den Nachrichtlichen Übernahmen (N) und Hinweisen (H) und
  - der Planzeichnung (P01) mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:500
- H 12.0 dem Bebauungsplan sind beigefügt
- die Begründung mit überschlüssiger Betrachtung der Umweltauswirkungen und der Gehölzliste des LRA im Anhang.
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Klärle Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH