

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Lindenrain II“

Stadt Boxberg
Gemarkung Boxberg
Main-Tauber-Kreis



Stand: 16.09.2019 / 25.05.2020
Entwurf

Verfahrensträger:
Stadt Boxberg
Kurfalzstraße 29
97944 Boxberg

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



Textteil

mit Planungsrechtlichen Festsetzungen (F)
und Örtlichen Bauvorschriften (Ö) sowie
Nachrichtliche Übernahmen (N) und Hinweise (H)

i	1
Inhaltsverzeichnis	2
(T) Textteil - Planungsrechtliche Festsetzungen (F)	5
R 1.1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung (R)	5
R 1.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)	5
R 1.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	5
R 1.1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)	5
R 1.1.4 Die Gemeindeordnung B-W (GemO)	5
R 1.2.1 DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau	5
R 1.2.2 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen	5
R 1.2.3 Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	5
R 1.2.4 DIN 4109-1:2018-01	5
R 1.2.5 Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz	5
R 1.2.6 Bundesnaturschutzgesetz	5
R 1.2.7 Bundesbodenschutzgesetz	6
R 1.2.8 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg	6
R 1.2.9 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	6
R 1.2.10 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	6
R 1.2.11 Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen	6
A Arten umweltbezogener Informationen (Referenzliste)	6
A 1.1 Schutzgut Mensch	6
A 1.2 Schutzgut Biotope und Arten	6
A 1.3 Artenschutz	6
A 1.4 Immissionsschutz	6
G 1.0 Räumlicher Geltungsbereich	7
F 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
F 1.1 Art der baulichen Nutzung	7
F 1.2 Ausschluss	7
F 1.3 Maß der baulichen Nutzung	7
F 1.3.1 Grundflächenzahl	7
F 1.3.2 Geschossflächenzahl	7
F 1.3.3 Zahl der Vollgeschosse	7
F 1.3.4 Höhe baulicher Anlagen	7
F 1.3.5 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen	7
F 1.4 Bauweise	8
F 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen	8
F 1.6 Stellung baulicher Anlagen	8
F 1.7 Garagen, Carports	8
F 1.8 Nebenanlagen	8

F 1.9	Verkehrsflächen	8
F 1.9.1	Planstraße	8
F 1.9.2	Besondere Zweckbestimmung	8
F 1.10	Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf	8
F 1.11	Aufschüttungen, Abgrabungen	8
F 1.12	Grünflächen	9
F 1.12.1	Private Grünflächen	9
F 1.12.2	Öffentliche Grünflächen	9
F 1.12.3	Straßenbegleitgrün (SBG)	9
F 1.13	Pflanzbindungen	9
F 1.13.1	Pflanzbindung 1 (pfb 1)	9
F 1.13.2	Pflanzbindung 2 (pfb 2)	9
F 1.13.3	Pflanzbindung 3 (pfb 3)	9
F 1.13.4	Gehölzliste (G)	9
F 1.13.5	Sicherheitsabstand zu Leitungen	9
F 1.14	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	10
F 1.14.1	Straßenbeleuchtung	10
F 1.14.2	Materialauswahl	10
F 1.14.3	Niederschlagsbeseitigung	10
F 1.14.4	Zisternen	10
F 1.14.5	Schallimmissionsschutz	10
	Passiver Lärmschutz	10
	Nächtlicher Lärmschutz	10
F 1.15	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	10
F 1.15.1	Anbaubeschränkung	10
F 1.15.2	Ausnahme	11
F 1.16	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft	11
F 1.16.1	Regenwasserbewirtschaftung	11
F 1.16.2	Regenwasserbewirtschaftung	11
F 1.16.3	Bodenschutzmaßnahmen	11
F 1.17	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich in den Eingriff des Naturhaushaltes	11
F 1.18	Ordnungswidrigkeiten	12
F 1.19	Inkrafttreten	12
(Ö)	Örtliche Bauvorschriften	13
Ö 1.0	Rechtsgrundlagen des Bauordnungsrechts	13
Ö 1.1	Landesbauordnung Baden-Württemberg	13
Ö 2.0	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	13
Ö 2.1	Fassadengestaltung	13
Ö 2.2	Farbgebung	13
Ö 2.3	Dachgestaltung	13

Ö 2.4	Dachneigung	13
Ö 2.5	Dachdeckung	13
Ö 3.0	Anlagen der Außenwerbung, Automaten	13
Ö 4.0	Gestaltung der unbebauten Flächen	13
Ö 4.1	Freiflächen	13
Ö 4.2	Einfriedigungen	13
Ö 4.3	Hecken	13
Ö 4.4	Stützmauern	14
Ö 5.0	Außenantennen	14
Ö 6.0	Ordnungswidrigkeiten	14
(N)	Nachrichtliche Übernahmen	14
N 1.0	Abwassersatzung	14
N 2.0	Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Erhalt geschützter Arten	14
N 2.1	Vorkehrung 1 [V1]	14
N 2.2	Vorkehrung 2 [V2]	14
N 2.3	Vorkehrung 3 [V3]	14
N 2.4	Vorkehrung 4 [V4]	14
N 2.5	Vorkehrung 5 [V5]	15
N 2.6	Vorkehrung 6 [V6]	15
(H)	Hinweise	15
H 1.0	Denkmalschutz	15
H 2.0	Bodenschutz / Altlasten	15
H 2.1	Bodenschutz	15
H 2.2	§ 202 BauGB	15
H 3.0	Altlasten	15
H 4.0	Baugrunduntersuchungen	15
H 5.0	Geotechnische Hinweise LGRB	15
H 6.0	Niederschlagswasserbeseitigung	16
H 7.1	Nutzung regenerativer Energien	16
H 7.2	Nutzung fossiler Energien	16
H 8.0	Brauchwasser/Zisternen	16
H 9.1	Niederschlagswasser	17
H 9.2	Starkregenereignisse	17
H 11.0	Bestandteile des Bebauungsplanes	17
H 12.0	dem Bebauungsplan sind beigelegt	17

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

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

R 1.1 **Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung (R)**

R 1.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

R 1.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

R 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.

R 1.1.4 Die Gemeindeordnung B-W (GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000,581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

R 1.2 **Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen weiterhin Bezug auf weitere Rechtsgrundlagen:**

R 1.2.1 DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau Teil 1

Grundlagen und Hinweise für die Planung
Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau, Ausgabe
Mai 1987

DIN 18005-1, Beiblatt 1

Berechnungsverfahren - Schalltechnische Orientierungswerte
für die städtebauliche Planung

R 1.2.2 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS-90

Ausgabe 1990
Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 des
Bundesministers für Verkehr im Einvernehmen mit den
obersten Straßenbaubehörden der Länder

R 1.2.3 Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

R 1.2.4 DIN 4109-1:2018-01

Schallschutz im Hochbau

R 1.2.5 Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm)

Vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt
geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017
(BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

R 1.2.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1
des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert
worden ist"

- R 1.2.7 Bundesbodenschutzgesetz
(BBodSchG) Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- R 1.2.8 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg
(LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. 2003 S. 385, 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Dezember 2017 (GBl. S. 645, 646) geändert wurde.
- R 1.2.9 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg
(LEP 2002) Verordnung der Landesregierung über die Verbindlicherklärung des Landesentwicklungsplans 2002 vom 23.07.2002
- R 1.2.10 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
(rp) Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken hat am 24. März 2006 auf Grundlage von § 12 Abs. 7 des Landesplanungsgesetzes (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385) den Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Satzung beschlossen.
- R 1.2.11 Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen
(DVGW- Regelwerk GW 125) Technische Regel, Ausgabedatum: 2013-2
- A Arten umweltbezogener Informationen (Referenzliste)
- A 1.1 Schutzgut Mensch Ermittlung und Berechnung des Lärmpegels $L_m^{(25)}$ an der B 292 im Bereich des Plangebietes durch das Ingenieureteam Jouaux PartGmbH.
- A 1.2 Schutzgut Biotope und Arten
Kartendienst der LUBW zu Natur und Landschaft: Auswertung des Plangebietes und des Umfeldes bezüglich
- Offenlandbiotopkartierung
 - Naturschutzgebieten
 - Landschaftsschutzgebieten
 - FFH-Gebieten
 - Vogelschutzgebieten
- Grünordnungsplan mit Kompensationsmaßnahmen
Ingenieureteam Jouaux PartGmbH
- A 1.3 Artenschutz
Fachbeitrag zu Europäischen Vogelarten und Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
Klärle GmbH Weikersheim
- A 1.4 Immissionsschutz
Fachbeitrag Gewerbelärm
Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm
rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG

G 1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Das Plangebiet umfasst 11.641 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Lindenrain II" wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

F 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

F 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) Siehe auch Eintragung in der Nutzungsschablone im Planteil (P):

Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

F 1.2 Ausschluss

(§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

F 1.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

F 1.3.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

0,4

F 1.3.2 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

0,8

F 1.3.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

II = zwei Vollgeschosse

F 1.3.4 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.

Gebäudehöhe (GH) _{max.}

10,00 m

Die maximale Gebäudehöhe wird als höchster Punkt einer baulichen Anlage definiert. Diese wird ab der Bezugshöhe auf der Erdgeschoss - Fußbodenhöhe (EFH) gemessen. GH _{max.} = Höhe Attika Flachdach.

Den Bauantragsunterlagen ist mindestens ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem neben der Darstellung des gewachsenen und des geplanten Geländeprofiles, auch die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen, angegeben in Meter ü. NN, hervorgehen.

F 1.3.5 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen

(§18 Abs.1 BauNVO)

Erdgeschoss – Fußbodenhöhe (EFH)

Sämtliche Höhen baulicher Anlagen werden ab EFH ermittelt. Das Erdgeschoss eines Gebäudes ist das Geschoss, welches das erste Vollgeschoss gemäß § 20 BauNVO ist. Der Fußboden des Erdgeschosses (EFH) ist mit 0,00 m anzugeben.

Die zur Erreichung der gewählten Höhenlage des Erdgeschosses notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

- F 1.4 Bauweise**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO) Siehe auch Eintragung im Planteil (P): o und ao offene und abweichende offene Bauweise
In der abweichenden offenen Bauweise darf die Länge der in § 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen eine Länge von 60,0 m betragen.
- F 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO) Siehe auch Eintragung im Planteil (P).
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- F 1.6 Stellung baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB) Siehe auch Eintragung im Planteil (P).
Die baulichen Anlagen sind entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Planteil anzuordnen. Die Stellung baulicher Anlagen ist parallel bzw. im rechten Winkel zum Baufenster auszurichten.
- F 1.7 Garagen, Carports**
(§ 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.
- F 1.8 Nebenanlagen**
(§ 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.
- F 1.9 Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 und Abs.6 BauGB) Siehe auch Eintragung im Planteil (P):
- F 1.9.1 Planstraße
Es ist eine öffentliche Verkehrsfläche als Zufahrt zu den Grundstücken festgesetzt.
- F 1.9.2 Besondere Zweckbestimmung
Fußgängerweg
In der öffentlichen Parkanlage sind Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerweg“ festgesetzt.
- F 1.10 Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf**
(§ 9 Abs.1 Nr. 8 BauGB)
Siehe auch Eintragung im Planteil (P):
Besondere Zweckbestimmung Wohneinrichtung
Es sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Die Wohngebäude dienen der Unterbringung von Menschen mit Beeinträchtigungen.
- F 1.11 Aufschüttungen, Abgrabungen**
(§ 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.

- F 1.12 Grünflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 i.V.m. Nr.25a BauGB) Siehe auch Eintragung im Planteil (P):
- F 1.12.1 Private Grünflächen
Die nicht überbauten Flächen sind als private Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
- F 1.12.2 Öffentliche Grünflächen
Es ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
- Parkanlage
- festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Pflanzbindung 3 mit Hecken und Bäumen gemäß Darstellung im Planteil zu bepflanzen.
- F 1.12.3 Straßenbegleitgrün (SBG)
Siehe auch Eintragung im Planteil (P):
- Es sind öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün entlang des Feldweges festgesetzt. Diese sind als mehrjährige Blühstreifen mit einer Saatgutmischung aus einem hochwertigen und gebietsheimischen (autochthones) Saatgut von Pflanzen aus der näheren Umgebung zu entwickeln und zu unterhalten.
- F 1.13 Pflanzbindungen**
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB) Siehe Eintragung im Planteil.
- F 1.13.1 Pflanzbindung 1 (pfb 1)
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB) Im Bereich der Pflanzbindungen sind einheimische Hecken und Sträucher sowie einheimische Laubbäume gemäß Gehölzliste (G) zu pflanzen und zu unterhalten.
- F 1.13.2 Pflanzbindung 2 (pfb 2)
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB) Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum sowie Hecken gemäß Gehölzliste (G) unter Wahrung des Nachbarrechts (NRG BaWü) zu pflanzen und zu unterhalten.
- F 1.13.3 Pflanzbindung 3 (pfb 3)
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB) Im Bereich des Pflanzgebotes mit einer mehrzeiligen, die mit Obstbäumen abwechselt, ist ein Saum mit autochthonem Saatgut anzulegen, z.B. „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig.
- F 1.13.4 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:
- auf heimische Arten achten
 - keine Zier- und Zuchtsorten verwenden
- Die Gehölzpflanzen dürfen durch heimische Hochstammobstbäume ersetzt werden. Die Gehölzliste befindet sich im Anhang zur Begründung.
- F 1.13.5 Sicherheitsabstand zu Leitungen
Nach dem DVGW-Regelwerk GW 125 muss ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Baumpflanzungen und den Versorgungsleitungen des Stadtwerk Tauberfranken eingehalten werden.

F 1.14 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

F 1.14.1 Straßenbeleuchtung

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

F 1.14.2 Materialauswahl

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

F 1.14.3 Niederschlagsbeseitigung

Das Niederschlagswasser darf in der Regel erlaubnisfrei auf dem eigenen Grundstück breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

F 1.14.4 Zisternen

Die Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf verfügen. Sickerschächte, die partiell in den Untergrund einschneiden, sind nicht zulässig.

F 1.14.5 Schallimmissionsschutz

Passiver Lärmschutz

Siehe Eintrag im Planteil (P):

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die Grundstücke GR 1 und GR 2:

Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm ist gemäß DIN 4109-1:2018-01 dann gewährleistet, wenn die in Tabelle 7 der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel eingehalten werden. Für Verkehrslärm ist der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem für den Tag berechneten Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB(A) zu ermitteln.

Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt mindestens 61 dB(A). Gemäß DIN 4109 Tabelle 7 ist im

- **Lärmpegelbereich III** ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB

für die Außenbauteile einzuhalten.

Nächtlicher Lärmschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) mit ausreichend dimensionierten schalldämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, auszustatten.

F 1.15 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

F 1.15.1 Anbaubeschränkung

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.

F 1.15.2 Ausnahme

Als Ausnahme darf eine fußläufige Anbindung an die Gehwegflächen als baulichen Anlage in Form einer Rampen- und Treppenanlage innerhalb der Ortschaft Boxberg (ohne Anbaubeschränkung) errichtet werden.

F 1.16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

F 1.16.1 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).

F 1.16.2 Regenwasserbewirtschaftung

Retention – Wasserrückhalt auf Dächern

Die Flachdächer der baulichen Anlagen sind als Retentionsspeicher zu verwenden. Es ist ein gezielter Wasseranstau mittels Substratschicht und Hohlraum von 50 l/m² zu erreichen.

F 1.16.3 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.

F 1.17 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich in den Eingriff des Naturhaushaltes (§ 9 Abs.1a BauGB)

Siehe Eintragung im Grünordnungsplan.

Kompensationsmaßnahmen

Es sind Flächen für interne und externe festgesetzt:

Gründach (intern) K1

Diese Maßnahmen sind bei Vorhabensumsetzung verbindlich umzusetzen. Soll kein Retentionsdach erwünscht sein, ist die Kompensationsmaßnahme mit 4 Ökopunkten pro Quadratmeter Flachdach monetär mit 5,00 € pro Ökopunkt an die Stadt Boxberg für anderweitige Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet zu entrichten.

Oberauftrag Mutterboden K2

Der anfallende Mutterboden aus dem Straßenbau der Planstraße soll auf dem Flurstück XY eingearbeitet werden. Dazu wird ein privatrechtlicher Vertrag geschlossen.

Streuobst K3	Innerhalb der Maßnahme zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sind Flächen mit Streuobst und Hecken festgesetzt und als Kompensationsmaßnahme verbindlich durch die Stadt Boxberg umzusetzen. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der ökologischen Funktionalität V3 sind mit Der Kompensationsmaßnahme K3 gekoppelt.
Grüngürtel K4	Die Pflanzbindungen sind durch die Eigentümer der Grundstücke verbindlich umzusetzen.
Großkronige Laubbäume K5	Je angefangene 400 m ² Grundstücksfläche sind gemäß Pflanzbindung 2 ein großkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste des Main-Tauber-Kreises zu pflanzen.

F 1.18

Ordnungswidrigkeiten
(§ 213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, wer Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unerkennlich macht oder unrichtig setzt und wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für den Erhalt und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

F 1.19

Inkrafttreten
(§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 10 Abs.3 Satz 4 tritt mit der Bekanntmachung der Bebauungsplan in Kraft. Zuvor ist der Bebauungsplan durch die untere Baurechtsbehörde zu genehmigen.

Es folgen Örtliche Bauvorschriften

(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)
mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019
(GBl. S. 313)

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:

- FD = Flachdach/ begrünte Dächer

Ö 2.4 Dachneigung

- FD 0° bis ≤ 5°

Ö 2.5 Dachdeckung

Die Flachdächer sind mit Abdichtung und Kiesschüttung zulässig. Die oberste Flachdachebene ist als extensiv begrüntes Dach auszuführen.

Elemente zur Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich zulässig.

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

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 bebaubaren Grundstücke sind als Grünflächen überwiegend mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu pflegen. Die Anlage von Steingärten (monotone, flächige Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen künstlichen Materialschüttungen) ist nicht zulässig. Eine Versickerung von Oberflächenwasser aus Regenereignissen ist zu garantieren.

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 **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 **Abwassersatzung**

Es gilt die Abwassersatzung der Stadt Boxberg. Aufgrund des geplanten Anschlusses von Zisternen an den Mischwasserkanal empfiehlt sich der Einbau von Rückstauklappen.

N 2.0 **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 2.1 **Vorkehrung 1 [V1]**

Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Plangebietes.

N 2.2 **Vorkehrung 2 [V2]**

Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: Der Baubeginn ist nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. zulässig. Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist in Absprache mit dem Umweltschutzamt das Plangebiet vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine geeignete Fachperson auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Bodenbrütern hin zu untersuchen (ökologische Baubegleitung).

N 2.3 **Vorkehrung 3 [V3]**

Im Bereich des Pflanzgebotes mit einer mehrzeiligen Hecke, die mit Obstbäumen abwechselt, ist ein Saum mit autochthonem Saatgut anzulegen, z.B. „Schmetterlings- und Wildbienenbaum“ der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig. Jährlich hat eine Mahd im Spätherbst zu erfolgen. Die Mahd ist abzuräumen.

N 2.4 **Vorkehrung 4 [V4]**

Vermeidung von Lichtsmog durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang), Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung. Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung (abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse).

N 2.5 Vorkehrung 5 [V5]

Um in den Außenanlagen einen möglichst strukturreichen Lebensraum zu erhalten, werden keine großflächigen Schottergärten erlaubt.

N 2.6 Vorkehrung 6 [V6]

Bei der Gebäudeplanung ist den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen (Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen, Reduktion der Spiegelwirkung).

(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 Bundes-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 Geotechnische Hinweise LGRB

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Bauvorhaben im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden im Nordwesten des Plangebiets von lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes 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 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.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (An-wendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

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 7.1 Nutzung regenerativer Energien

Erneuerbare Energieformen, wie

- Solaranlagen (Sonnenkollektoren)
- Photovoltaikanlagen
- Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW)
- Wärmepumpen (Luft/Luft; Luft/Wasser)

sind im gesamten Plangebiet erwünscht. Für die Wärmegewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

H 7.2 Nutzung fossiler Energien (Heizölanlagen)

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, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

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 9.1 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 9.2 Starkregenereignisse

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z. B. 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m² in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Bei Starkregen können große Wassermengen in Haus und Keller eindringen. Aufgrund der Hanglage der Grundstücke sind objektbezogene Maßnahmen am eigenen Gebäude zu empfehlen. Kellerfenster sind sinnvollerweise mit einer konstruktiven Erhöhung zu versehen. Eingangstüren in Richtung Hang sollten über eine Erhöhung von Hauseingängen durch Treppen oder Rampen gesichert sein. Das Errichten von Bodensenken, Bodenschwellen und Aufkantung, Barriersystemen, wasserdichte Fenster sowie Fensterklappen kann zusätzlich sinnvoll sein.

H 11.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Lindenrain II“ besteht aus

- dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen (F), den Örtlichen Bauvorschriften (Ö) sowie den Nachrichtlichen Übernahmen (N) und Hinweisen (H) sowie
- der Planzeichnung P01 mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:500

H 12.0 dem Bebauungsplan sind beigefügt

- Begründung mit Umweltbericht
- Plan P02 Bewertung Naturhaushalt Bestand
- Plan P03 Bewertung Naturhaushalt Eingriff
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Klärle GmbH
- Geräuschimmissionsprognose der rw bauphysik ingenieur-gesellschaft mbH & Co.KG, Schwäbisch Hall

Boxberg, den

Christian Kremer, Bürgermeister