



## **BEBAUUNGSPLAN** (nach § 13a BauGB)

### **„Dafeld“ in Birkenhard**

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 30.10.2023

#### **Bestehend aus folgenden Einzelteilen:**

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 4078 vom 30.10.2023

- Textteile
1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
  2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)
  3. Hinweise

#### **geltende, gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

##### **Das BAUGESETZBUCH (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)

##### **Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

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)

##### **Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)**

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

##### **Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)**

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

##### **Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für 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)

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„Dafeld“ in Birkenhard**

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 30.10.2023

### **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 des Baugesetzbuches i. V. m. der Baunutzungsverordnung

#### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

Die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 a BauNVO)**

Die Festsetzungen

Z	=	Zahl der Vollgeschosse	(§ 20 BauNVO)
GRZ	=	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
GFZ	=	Geschossflächenzahl	(§ 20 BauNVO)

im Plan gelten als Höchstgrenze.

#### **1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und BauNVO)**

Offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

Für den Standort der Hauptgebäude und Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Standort ist zugelassen.

Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenze erstellt werden, solange mind. ein Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßen und Wegen eingehalten wird.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich aus der Stellplatzverordnung der Gemeinde Warthausen in der Fassung vom 06.10.1997/23.09.1997.

**1.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Eine Obergrenze für die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird nicht festgesetzt.

**1.1.5 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB und §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen, bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> umbauten Raumes, mit einem Abstand von 3 m zu einer baulichen Anlage (ausgenommen hiervon sind selbstständige Auffüllungen und Abgrabungen) auf demselben Baugrundstück und Stellplätze, sind auch außerhalb der Baufläche zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.  
Hundezwinger sind nicht zugelassen.

Nebenanlagen für die Versorgung:

Standorte für Nebenanlagen (z.B. Verteilerschächte) für die Stromversorgung, Gas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung, usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 50 cm entlang der öffentlichen Straßen und Wege geduldet werden.

**1.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche**

Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**1.1.7 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)**

Die im Plan eingeschriebenen Grundstücksflächen sind Circaflächen.

**1.1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe über NHN (Rohfußboden) der Hauptgebäude ist als Richtmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Abweichungen bis + 0.30 m sind zugelassen.

Bei Unterschreitung der festgesetzten EFH (Planeinschrieb) ist eine Entwässerung des UG im freien Gefälle unter Umständen nicht gesichert.

Die Garagenfertigfußbodenhöhe der Garagen darf max. 30 cm über der oberen Begrenzungskante der Verkehrsfläche liegen, gemessen an der Zufahrt direkt vorgelagerter Randbegrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch maßstäbliche Schnitte und NHN-Höhen darzustellen.

**1.1.9 Gebäudestellung (§9 (1) Nr. 2 BauBG)**

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgesetzt.

**1.1.10 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen für die Versorgung:

Standorte für Nebenanlagen (z.B. Verteilerschächte) für die Stromversorgung, Gas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung, usw., sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 50 cm, entlang der öffentlichen Straßen und Wege, auf dem Privatgrund geduldet werden.

**1.1.11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

**1.2 Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)**

Die für die Erstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randbefestigungen), entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von ca. 30 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm zu dulden.

Geduldet werden müssen auch Beleuchtungsmaste inkl. Fundamente sowie überirdische Schaltkästen (bis zu einer Länge von 1,5 m) bis 50 cm innerhalb der Parzelle.

**1.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB)**

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum 2. Ordnung in der Mindestqualität 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm, vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**1.3.1 Anpflanzen von Bäumen**

Die Bäume sind in der Mindestqualität dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind variabel, müssen jedoch mindestens 5 m vom Straßenrand sein.

Beispiele für Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Corylus colurna (Baumhasel)  
Crataegus carrierei (Apfeldorn)  
Crataegus crusgalli (Hahnendorn)  
Crataegus l. "Paul's Scarlet" (Rotdorn)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Obstbaumhochstämme

### 1.3.2 **Anpflanzen von Sträuchern**

In den Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern ist eine Mischung aus verschiedenen freiwachsenden Straucharten -gruppen oder heckenartig zu pflanzen. Dabei sind rechnerisch je 10 m<sup>2</sup> drei Sträucher auf privaten Flächen und vier Sträucher auf öffentlichen Flächen zu pflanzen.

Beispiele für Sträucher :

Cornus sanguinea (Gem. Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnussstrauch)  
Crataegus monogyna (eingriffl. Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (sonnig) (Schlehe)  
Rosa canina (sonnig) (Hundsrose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum lantana (sonnig) (Wolliger Schneeball)

Nicht zugelassen sind Thuja-Hecken oder sonstige, geschlossene Nadelbaumhecken.

### 1.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB und § 8 a BNatSchG)**

Bodenversiegelung innerhalb der Baugrundstücke ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Bodenschutz (§§ 1 und 202 BauGB):

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Auf § 4 BodSchG wird hingewiesen. Mutterboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, vgl. Bodenschutzmerkblatt.

Nicht überbaute Abstell- und Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten **müssen** mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster) hergestellt werden oder die Regenwasserableitung **muss** in eine Grünfläche, ohne Ableitung in den Regenwasserkanal, erfolgen.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen (Schottergärten) ist gemäß Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg nicht zulässig. Die Anlegung von Traufstreifen, um die Außenwände von Gebäuden, als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit, ist hiervon ausgenommen.

### 1.5 **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 60 cm zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung und Kabelleerrohre in diesem Bereich zu dulden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte siehe Lageplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsmedien eingezeichnet. Eine Überbauung ist nicht zugelassen.

## **1.6 Sonstige Hinweise**

### **1.6.1 Versorgungsleitungen**

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Versorgungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

### **1.6.2 Artenschutz**

Der Artenschutz gilt unmittelbar und ist durch die Eigentümer bei der Umsetzung aller Maßnahmen sicherzustellen und zu beachten.

### **1.6.3 Emissionen durch die Landwirtschaft**

Die von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

### **1.6.4 Emissionen durch den Flugplatz Birkenhard**

Lärmemissionen durch den Flugbetrieb des Flugplatzes Birkenhard sind hinzunehmen.

### **1.6.5 Schutz vor Grundwasser / Schichtwasser**

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob in Bereichen mit Schichtwasserführung Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden.

### **1.6.6 Schmutzwasserkanalisation**

Der öffentliche Schmutzwasserkanal wird in einer Tiefenlage verlegt, damit das Untergeschoss im freien Gefälle entwässert werden kann. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass die vorgegebene EFH nicht unterschritten wird.

Ein Anschluss von Regenwasser / Drainagewasser an die Schmutzwasserleitung ist nicht zulässig.

Warthausen, 30.10.2023

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

Warthausen, .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Warthausen, .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

## **BEBAUUNGSPLAN** (nach § 13a BauGB)

### **„Dafeld“ in Birkenhard**

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 30.10.2023

## **2 SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### **2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)**

#### **2.1.1 Dachform und Eindeckungsmaterial**

Wohngebäude:

Keine Vorgabe für die Dachform und Dacheindeckung.

Dachbegrünungen sind zugelassen.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und nach den gesetzlichen Vorgaben auszuführen.

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Buntmetallen (z.B. Kupfer, Zink, Blei, Titanzink, ...) sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen bis zu einer max. Größe von 5 m<sup>2</sup> pro Grundstück zulässig.

Garagen und Carports:

Zulässig sind alle Dachformen.

Bei Flachdachgaragen und bei Pultdächern mit einer Dachneigung unter 7° ist eine Dachbegrünung auszuführen.

Für die Eindeckung gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Hauptgebäuden, mit Ausnahme der Dächer mit Dachbegrünung.

#### **2.1.2 Antennen (§ 74 (1) Ziff. 4 LBO)**

Pro Wohngebäude ist nur die Errichtung einer Außenantenne zulässig. Es ist ein Antennendurchmesser von max. 90 cm zulässig. Satellitenantennen dürfen die Gebäudehöhe nicht überragen.

#### **2.1.3 Fassadengestaltung**

Die Gestaltung von Wandflächen mit metallischen Materialien ist unzulässig. Holzverkleidungen sind zulässig.

## **2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 LBO)**

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung, an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie Auskragungen in den öffentlichen Verkehrsraum sind unzulässig.

## **2.3 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)**

Im Geltungsbereich sind Freileitungen unzulässig. Die Versorgung hat aus städtebaulichen Gründen über Erdkabel zu erfolgen.

## **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigung und der Gemeinschaftsanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,50 m Höhenunterschied, gegenüber dem Urgelände, sind nicht zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur an Gebäuden und den an sie angebauten Terrassen zulässig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen, maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen, darzustellen.

### **2.4.1 Grundstückseinfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

- a) Mit allen Einfriedigungen, entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.
- b) Alle Einfriedigungen zwischen den einzelnen Parzellen werden über das Nachbarrecht geregelt (siehe Anhang – Auszug aus dem Nachbarrecht in Baden-Württemberg). Stacheldrahtzäune sind allgemein unzulässig.
- c) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten), entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.
- d) Stützmauern im Hangbereich  
Als Grundstückseinfassungen sind Stützmauern, entlang den Verkehrsflächen, bis zu einer Höhe von 0,50 m, bezogen auf angrenzendes Verkehrsflächenniveau, zulässig.  
Zur Überbrückung von Höhenunterschieden, zu den Nachbargrundstücken, dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m erstellt werden.

## **2.5 Stützmauern unter Garagen**

Stützmauern unter Garagen werden bis zu einer max. Höhe von 1,50 m, abweichend von § 6 Abs.1 LBO, nicht auf die Wandfläche und –höhe der Garage angerechnet. Als oberes Bezugsmaß gilt hier die EFH (Fertigfußboden) der Garage. Den unteren Bezugspunkt stellt das gemittelte Gelände (Urgelände nach Abschluss der Erschließungsarbeiten) dar.

**2.5.1 Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Mit Einfriedigungen ist grundsätzlich ein Abstand von 0,50 m vom Rand der öffentlichen Straßen- / Verkehrsflächen und von landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

**2.5.2 Grundstückseinfriedungen gegenüber sonstigen Flächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.  
Alle anderen Einfriedungen werden über das Nachbarrecht geregelt.

**2.6 Belagsgestaltung**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Splitt verlegt, etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

**2.7 Gebäudehöhen / Traufhöhen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**

Maximale Gebäudehöhe und Traufhöhe im Baugebiet :

Maximale Firsthöhe	8,50 m
Maximale Traufhöhe	6,00 m

Für die Gebäudehöhe ist der untere Bezugspunkt, die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

Bei Ausführung von Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe die Traufhöhe.

**2.8 Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO)**

Es ist nicht zugelassen, Drainagen an Schmutz- und Mischwasserkanäle anzuschließen. In den Schmutzwasserkanal darf kein Oberflächenwasser, auch nicht im Zufahrtbereich, eingeleitet werden.

Das anfallende Regenwasser (Dachwasser und anfallendes Oberflächenwasser aus sonstigen befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, usw.) ist in den öffentlichen Regenwasserkanal, über den Hauskontrollschacht einzuleiten.

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

**2.9 Zisternen**

Wenn Zisternenwasser zur Brauchwasserversorgung herangezogen wird, ist die Möglichkeit zum Einbau eines Wasserzählers im Gebäude vorzusehen. Eine Brauchwassernutzung ist außerdem dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

**2.10 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr.2 LBO)**

Ordnungswidrig nach §75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften bezieht, zuwider handelt.

Warthausen, 30.10.2023

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

Warthausen, .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Warthausen, .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Abwasser / Schmutzwasser / Regenwasser**

Alles anfallende Wasser ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten (z.B. über Hofeinlauf und eigenen Hauskontrollschacht). Dies gilt auch für PKW-Stellplätze und Stauräume.

Das Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt voneinander abzuleiten. Schmutzwasser in die SW-Kanalisation, Regenwasser in den RW-Kanal.

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Drainagewasser darf nur der Regenwasserkanalisation oder einem Gewässer zugeführt werden, keinesfalls darf es an Schmutz- und Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Falls die ordnungsgemäße Beseitigung von Drainagewasser aus technischen Gründen (z.B. wegen der Höhenlage der Regenwasserkanalisation) nicht möglich ist, ist auf Drainagen zu verzichten und das Untergeschoss als Weiße Wanne auszubilden.

Das anfallende Regenwasser (Dachwasser und anfallendes Oberflächenwasser aus sonstigen, befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, usw.) ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob die im Grundwasserbereich oder in der Nähe von Versickerungs- / Retentionsbereichen liegenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden.

Eine Entwässerung des UG im freien Gefälle ist bei Unterschreitung des vorgegebenen Richtmaßes für die EFH (im Lageplan eingetragen) nicht gesichert.

Eine Entwässerung der UG im freien Gefälle ist im Bereich der Straße „Dafeld“ nicht gesichert.

### **3.2 Niederspannungsleitungen**

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Anschlüsse für ihre Baugrundstücke im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herstellen zu lassen.

### **3.3 Archäologie**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalschutz beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### **3.4 Bodenschutz**

Das Merkblatt für den Umgang mit Boden ist zu berücksichtigen.

### **3.5 Dachaufbauten / Photovoltaikanlagen / Solaranlagen**

Dachaufbauten in Form von aufgeständerten Solar- oder PV-Modulen dürfen eine maximale Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude dürfen keine Reflexionen, zum Beispiel durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen, auftreten.

### **3.6 Ausführung der Untergeschosse und Hochwasserschutzmaßnahmen**

Im Plangebiet kann Schichtwasser auftreten. Deshalb wird empfohlen, Untergeschosse als „Weiße Wanne“ (wasserdichte Ausführung) auszuführen. Ein Anschluss einer Drainage an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Es wird empfohlen, Kellerfenster / Kellertüren wasserdicht und druckdicht auszuführen. Alternativ können an Lichtschächten oder Kellerabgängen Aufkantungen gegen oberflächlich zufließendes Wasser hergestellt werden.

### **3.7 Ausführung der Einfriedungen**

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand der Hecken und Zäune nach dem Nachbarschaftsrecht.

### **3.8 Zisternen**

Bei der Nutzung von Zisternen wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Für den Fall der Brauchwassernutzung (Sanitärwasser) muss der nachträgliche Einbau eines Wasserzählers möglich sein. Für die Gartenbewässerung ist eine dauerhafte Nutzung ohne Wasserzähler zulässig.

### **3.9 Luft-Wärmepumpen und Lüftungsanlagen**

Luft-Wärmepumpen und Lüftungsanlagen dürfen zu den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden den Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung des Pegels sind zusätzliche Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Tieffrequente Geräusche, die aus dem Betrieb von Wärmepumpen resultieren, sind zu vermeiden (siehe Leitfaden des Umweltbundesamtes vom März 2017 – „Tieffrequente Geräusche im Wohnumfeld“).

### **3.10 Erschließungsarbeiten**

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden die Straßen, inkl. zugehöriger Borde endgültig hergestellt. Auf den einzelnen Bauparzellen entstehen damit Auftrags- oder Einschnittsböschungen. Die Böschungen werden mit einer Neigung mit ca. 1 zu 2 hergestellt. Die Hausanschlußschächte für Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden, unabhängig vom Höhenniveau auf der Gesamtparzelle, ungefähr auf Straßenniveau hergestellt.

### **3.11 Höhensystem**

Alle Höhen sind im Höhensystem „DHHN92“ als Höhen über Normalnull (NHN) angegeben.

### **3.12 Beleuchtung**

Im Baugebiet sollte eine insektenschonende, sparsame Außenbeleuchtung mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt verwendet werden. Die Farbtemperatur sollte maximal 2.700 Kelvin betragen.

Spiegelnde Glasflächen sollten vermieden werden (Vogelschlag).

Warthausen, 30.10.2023

#### **ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

Warthausen, .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)