

# Gemeinde Warthausen

Ortsteil Birkenhard  
Kreis Biberach

## **BEBAUUNGSPLAN** (Satzung nach § 13b BauGB)

### **Baugebiet „Burrenstraße“**

Warthausen / Ortsteil Birkenhard

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 23.04.2020

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

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 3125 vom 23.04.2020

- |           |  |
|-----------|--|
| Textteile | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)</li><li>2. örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)</li><li>3. Hinweise</li><li>4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Grom (05.09.2019)</li><li>5. Lärmgutachten, ISIS (07.2019)</li></ol> |
|-----------|--|

#### **geltende gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:**

##### **Das BAUGESETZBUCH (BauGB)**

In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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

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

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

In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), letzte Änderung vom 01.08.2019

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

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

##### **Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg**

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

# 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)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

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

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

Die Festsetzungen

Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ = Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

im Plan gelten als Höchstgrenze.

Gebäudehöhen siehe Planeinschrieb.

## 1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 Bau GB und Bau NVO)

Offene Bauweise für Hauptgebäude (nicht auf Parzelle 1)

### Bereich für die Parzelle 1:

Flächen für Gemeinbedarf.

Nutzung: Kindergarten, Kindertagesstätte, Kinderkrippe, Spielplatz

### Bereich für die Parzellen 2-14:

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Für den Standort der Hauptgebäude und Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Standort ist zugelassen, solange dieser innerhalb der Baugrenze liegt.

Die ausgewiesenen separaten Garagenparzellen können unterschiedlichen Bauparzellen zugeordnet werden.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Warthausen 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 Abs. 5 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen, bis zu einer Größe von 20 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, Garagen, Tiefgaragen sowie überdachte Stellplätze / Carports 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 maximale Erdgeschossfußbodenhöhe über NHN (Rohfußboden) der Gebäude ist als Richtmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Abweichungen  $\pm 0.25$  m sind zugelassen.

Für die Parzellen 2-5 ist eine Abweichung nach oben bis maximal +0.50 m zulässig.

Bei Unterschreitung der festgesetzten EFH ist eine Entwässerung des UG im freien Gefälle unter Umständen nicht gewährleistet.

Firsthöhen werden von EFH (Fertigfußboden) bis OK-Dachfirst gemessen.

Traufhöhen werden von EFH (Fertigfußboden) bis Schnittpunkt äußerer Hausgrund / OK-Dachhaut gemessen.

Die Garagenrohfußbodenhöhe bei nicht an das Hauptgebäude angebauten Garagen darf max. 0,30 m über der oberen Begrenzungskante der öffentlichen

Verkehrsflächen liegen, gemessen an der Zufahrt direkt vorgelagerten Randbegrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche.

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

#### **1.1.9 Sicherheitsabstand zum Fahrbahnrand**

Der Sicherheitsabstand zwischen Fahrbahnrand und Gebäudekante (hierunter fallen z.B. Garagenmauer, Dachvorsprung und Regenrinne) muss mindestens 50 cm betragen.

#### **1.1.10 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgesetzt.

#### **1.1.11 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.

#### **1.1.12 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 (1) Nr. 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. 50 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm zu dulden.

Geduldet werden müssen auch Beleuchtungsmaste, Verkehrszeichen, Kabeltrassen bis 50 cm innerhalb der Parzelle (inkl. die dazugehörigen Fundamente).

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.

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

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung vom Grundstückseigentümer anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Festgeschrieben ist die Anzahl der Bäume, der Standort ist innerhalb der jeweiligen Parzelle variabel.

#### **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> 3 Sträucher auf privaten Flächen und 4 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 Dacheindeckungen**

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

## **1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 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. Anfallender Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Mutterboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

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 die Kanalisation, erfolgen.

## **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 Schutz vor Grundwasser / Schichtwasser**

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

### **1.6.5 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.

### **1.6.6 Damm gegen Oberflächenwasser**

Im Bebauungsplan wird auf den nördlichen Parzellen, im Zuge der Erschließungsarbeiten, ein Leitdamm gegen wild abfließendes Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hergestellt. Dieser ist mit Rasen oder nicht tief wurzelnden Sträuchern zu begrünen und dauerhaft in seiner Funktion und Höhenlage zu pflegen und zu erhalten.

Eine darüber hinausgehende Bepflanzung ist aus Gründen der Bodenstabilität nur auf der Südseite (Dammseite zu den Parzellen) und nur nach Rücksprache mit der Gemeinde zulässig.

Ein Rückbau des Leitdammes ist nach einer durchgehenden Bebauung entlang des nördlichen Geltungsbereiches und nur nach Rücksprache und ausdrücklicher Genehmigung durch die Gemeinde zulässig.

#### **1.6.7 Stellplätze für Kindergarten und Kindertagesstätte**

Die Stellplätze für den Kindergarten und die Kindertagesstätte sind auf der gegenüberliegenden Seite ausgewiesen. Diese sind mittels Baulast für die benannten Einrichtungen gesichert.

Warthausen, 23.04.2020

#### **ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach  
(17-030-10 ES/ES)

Warthausen, den .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

#### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am \_\_.\_\_.2020 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Warthausen, den .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

**Gemeinde Warthausen  
Kreis Biberach**

## **2 SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **Baugebiet „Burrenstraße“**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

##### **2.1.1 Dachform, Dachaufbauten und Eindeckungsmaterial**

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

Keine Vorgabe für die Dachform und Dacheindeckung.

Dachbegrünungen sind zugelassen.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

##### **2.1.2 Antennenanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Wohngebäude ist nur die Errichtung einer Außenantenne zulässig. Wenn Satellitenantennen auf dem Dach angebracht werden, ist ein Antennendurchmesser von max. 90 cm zulässig. Satellitenantennen dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen.

##### **2.1.3 Fassadengestaltung**

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

#### **2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 13 und § 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 Belagsgestaltung**

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

## **2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 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.

### **2.5.1 Grundstückseinfriedungen (§ 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 Einfriedungen 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.

## **2.6 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**

Maximale Firsthöhe im Baugebiet

<b>Bereich für die Parzelle</b>	<b>1:</b>
Maximale Firsthöhe	8,50 m
Maximale Traufhöhe	keine Vorgabe

<b>Bereich für die Parzellen</b>	<b>2-14:</b>
Maximale Firsthöhe	7,50 m
Maximale Traufhöhe	6,00 m

## 2.7 Zisternen

Bei der Nutzung von Zisternen wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Für den Fall der Brauchwassernutzung muss der nachträgliche Einbau eines Wasserzählers möglich sein.

## 2.8 Lärmschutz

Auf der Westseite angrenzend sind bestehende Sportstätten inkl. der zugehörigen Parkierungsflächen. Diese Anlagenteile können zu Lärmbelästigungen für die Wohnbereiche führen. Für die direkt angrenzenden Parzellen werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Empfohlen werden hier Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm wie z.B. Be- und Entlüftung von schutzbedürftigen Räumen, insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmern, über schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder durch den Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung.

Die Immissionen aus dem angrenzenden Schützenheim sind nach den Vorgaben aus dem beiliegenden Lärmgutachten durch entsprechende Maßnahmen so zu begrenzen dass die vorgegebenen Lärmwerte für das Wohngebiet eingehalten werden.

Die Immissionen aus den angrenzenden Sportanlagen und Parkplätze können an seltenen Ereignissen gegenüber den Angaben aus dem Lärmgutachten überschritten werden.

Innerhalb des markierten Bereiches muss passiver Lärmschutz bei einer Bauausführung erbracht und nachgewiesen werden. An diesen Stellen können Lärmwerte nachts über 40 db(A) auftreten.

## 2.9 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, die sich auf die Ziffer 2.1, Gestaltung der baulichen Anlagen und der Ziffer 2.7 Retentionszisternen bezieht, zuwider handelt.

Warthausen, 23.04.2020

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach  
(17-030-10 ES/ES)

Warthausen, den .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am \_\_.\_\_.2020 zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Warthausen, den .....

.....  
(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 Hoftopf 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.

#### **3.2 Regenwasserzisternen**

Werden Regenwasserzisternen für den Brauchwasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

#### **3.3 Emissionen der angrenzenden Sportstätten**

Das Baugebiet wird im Emissionsbereich der westlich angrenzenden Sportstätten, besonders im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte kann an seltenen Ereignissen vorhanden sein.

#### **3.4 Höhensystem**

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

#### **3.5 Erschließungsarbeiten**

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden die Straßen, inkl. zugehöriger Borde, endgültig hergestellt. Auf den einzelnen Bauparzellen entstehen damit Auftrags- oder Einschnittböschungen. 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. Eine bautechnische Anpassung dieser Böschungen an die Planungen der jeweiligen

Außenanlagenplanung der Parzellen ist vom Grundstückseigentümer auszuführen.

Bei einem starken Einschnitt der Straße in das Urgelände werden die Anschlussschächte etwas über Straßenniveau versetzt.

### **3.6 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.

### **3.7 Archäologie**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Funde (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.

### **3.8 Installation von Photovoltaikanlagen**

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude dürfen keine Reflexionen, zum Beispiel durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen, auftreten, die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen und blenden könnten. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

### **3.9 Luft-Wasser-Wärmepumpen**

Luft-Wasser-Wärmepumpen 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.

Warthausen, 23.04.2020

### **ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach  
(17-030-10 ES/ES)

Warthausen, den .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)