

Gemeinde Kupferzell

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB
und örtlichen Bauvorschriften

Wohngebiet Kupferau

Unterlage I.2 Textliche Festsetzungen

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 12.11.2019

Entwurfsverfasser:



INGENIEURBÜRO
KURZ BALLING
GmbH
Beratende Ingenieure VBI
für Bau- und Vermessungswesen

WALTHERSTRASSE 9, 97074 WÜRZBURG
Telefon 0931/7946-0 Fax 0931/7946-110
E-Mail info@balling.de



Inhaltsverzeichnis

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO	3
A.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	3
A.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO)	4
A.3.	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO	4
A.4.	Bauweise (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)	4
A.5.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	5
A.6.	Stellung der Gebäude (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	5
A.7.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)	5
A.8.	Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)	5
A.9.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	6
A.10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)	6
A.11.	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)	6
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB	6
B 1.	Öffentliche Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 15,20 und 25 BauGB)	6
B 2.	Pflanzgebote und -bindungen auf privaten Grün- und Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)	7
B 3.	Pflanzgebote und -bindungen auf Verkehrsflächen als Begleitflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)	7
B 4.	Gehölzartenlisten für festgesetzte Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)	7
B 5.	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	8
C.	Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	9
C 1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)	9
C 2.	Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)	9
C 3.	Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)	10
C 4.	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO)	10
C 5.	Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)	10
C 6.	Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)	11
C 7.	Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)	11
C 8.	Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 (3) 2 LBO)	11
C 9.	Drainagewasser (§ 74 (1) 3 LBO)	12
C 10.	Vermeidung von überflüssigem Bodenaushub (§ 74 (1) 3 LBO)	12
C 11.	Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 BauGB)	12
C 12.	Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)	12



D.	Hinweise	13
D.1.	Grundsätze und Hinweise zum Grundwasser	13
D.2.	Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz	13
D.3.	Hinweise zum Immissionsschutz	14
D.4.	Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.....	14
D.5.	Denkmalpflege	15



Planerische Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. v. 01.01.2018
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A.1.1 WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO wird für das Reine Wohngebiet festgesetzt:

1. In dem Gebiet sind zulässig:
 - a) Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, i. S. des § 3 Abs. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
2. Es können nicht ausnahmsweise zugelassen werden:
 - a) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes



- b) sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

A.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gerätehütten und Kleintierstallungen sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand der Nebengebäude von der Baugrenze darf 5 m nicht überschreiten.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
- Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt. Das Dachgeschoss (1. OG) darf zu Wohnzwecken genutzt werden.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der Grundflächenzahl und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse. Daraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 0,4.

A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO § 16 (3) BauNVO) und § 18 (1) BauNVO

Die Rohfußbodenhöhen werden durch Planeintrag festgesetzt.

Von der festgesetzten RFH darf maximal 0,5 m nach oben oder nach unten abgewichen werden, soweit es die Höhenlage des Abwasserkanals zulässt. Bei versetzten Geschossen bezieht sich die RFH auf die Eingangshöhe.

Die Höhe der Gebäude darf, gemessen von der festgesetzten RFH bis Oberkante First bzw. Oberkante Dachhaut am Hausgrund, 8,50 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der RFH bis Oberkante First bei geneigtem Dach und Oberkante Attika bei Flachdach.

Die maximale Traufhöhe über der festgesetzten RFH darf 4,50 m nicht überschreiten.

Bei Pultdächern ist die zulässige Firsthöhe um 1,5 m zu unterschreiten; die tiefere Traufhöhe ist dann bis 5 m zulässig. Bei versetzten, nach außen geneigten Pultdächern (Höhenversatz bis 1,5 m) sind First- und Traufhöhen von max. 8,50 m bzw. max. 4,50 m zulässig.

Lichthöfe sind zulässig, wenn deren Länge entlang Hausgrund ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

A.4. Bauweise (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:



Im Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise, jedoch dürfen die Gebäude eine Gebäudelänge von 25 m nicht überschreiten. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Wohngebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden folgendermaßen festgesetzt:

Im Plangebiet wird eine Baugrenze im Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Davon ausgenommen sind die südwestlichen Baugrenzen der drei Grundstücke im Südwesten. Hier wird eine Baugrenze im Abstand von 8,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Ebenfalls ausgenommen sind die südöstlichen Baugrenzen der vier Grundstücke im Südosten. Hier wird eine Baugrenze im Abstand von 8,0 m für die beiden südlicheren Grundstücke festgesetzt und eine Baugrenze im Abstand von 5,0 m für die beiden nördlicheren Grundstücke.

A.6. Stellung der Gebäude (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Stellung der Gebäude (Hauptfistrichtung) ist durch Planeintrag (Richtungskreuze) festgesetzt; bei Pultdächern verläuft die Falllinie der Dachfläche senkrecht dazu.

A.7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In einem Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen untergebracht werden.

Je Doppelhaushälfte sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

A.8. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports (*überdachte Stellplätze*) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (s. Planteil). Entlang der Baugrenze darf maximal 9 m gebaut werden. Wenn Garagen senkrecht von der Straße zugefahren werden, ist ein Mindestabstand von 6,0 m von den Straßenverkehrsflächen (Gehweghinterkante) einzuhalten. Überdachte Stellplätze dürfen nur so verkleidet werden, dass eine Ausfahr- sicht von 3,0 m hinter Bordstein eingehalten wird.



Das Oberflächenwasser von den Stellplätzen ist breitflächig in den 20 cm tiefen bewachsenen Oberboden zu versickern oder in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. Sickerfähige Beläge sind nicht zulässig.

Die Dachform für Garagen und überdachte Stellplätze ist nicht festgesetzt, die Gesamthöhe an der höchsten Stelle darf aber bei den Mindestabständen zum anschließenden Fahrbahn- oder Wegrand 3,5 m nicht überschreiten.

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB verhindert die Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche zu den Wohnbauflächen im Norden und Westen.

A.9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 werden als verkehrsberuhigter Bereich bestimmt.

Im Bereich der Einmündungen der Straße A und der Straße B in die Ernst-Ayen-Straße werden jeweils an der westlichen Ausrundung Platzflächen für Müllbehälter festgelegt.

A.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche darf nicht überbaut und nicht mit hochwachsenden Bäumen bepflanzt werden.

A.11. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Im südwestlichen Geltungsbereich wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, welches das separat gesammelte, von den Versiegelungsflächen im Baugebiet ablaufende Oberflächenwasser aufnimmt. Das Rückhaltebecken ist als begrüntes Erdbecken ohne Dauerstau auszuführen.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB

B 1. Öffentliche Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 15,20 und 25 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches wird durch Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gemäß Gehölzartenliste 1 in einem Pflanzraster von ca. 10 x 10 m eine zweireihige Streuobstwiese angelegt. Auf den Zwischenflächen erfolgt nach Umbruch des vorhandenen Intensivgrünlandes die Ansaat einer artenreichen, gebietsheimischen Gras-Krautflur sowie eine extensive Pflege durch zweimal jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr zur Entwicklung von mageren Wiesenbereichen.

An der Südseite des geplanten Regenrückhaltebeckens wird auf einem 5 m breiten Flächenstreifen eine artenreiche Strauchhecke mit heimischen Sträuchern gemäß Gehölzartenliste 2



gepflanzt. Flurseitig wird durch Sukzession ein ca. 2 m breiter Kraut-/Staudensaum entwickelt und durch einmal jährliche Mahd im Spätsommer / Herbst oder im zeitigen Frühjahr offen gehalten.

B 2. Pflanzgebote und -bindungen auf privaten Grün- und Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächenstreifen sowie die sonstigen nicht überbaubaren, nicht-überbauten und durch Zufahrten oder Stellplätze befestigten Grundstücksflächen sind durch z.B. Gehölz- und Staudenpflanzungen oder Wiesenansaat gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

B 3. Pflanzgebote und -bindungen auf Verkehrsflächen als Begleitflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Straßenbankette und -mulden werden mit einem standortangepassten Landschaftsrasen angesät und durch bedarfsweise Mahd gepflegt.

Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Einzelsträucher sind dauerhaft zu erhalten und bedarfsweise durch einen festen Schutzzaun über den gesamten Bauzeitraum vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

B 4. Gehölzartenlisten für festgesetzte Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Nr. 1: Obstbaumpflanzungen (Streuobstwiese)

Es sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume (Birne, Apfel, Zwetschge, Walnuss) der folgenden Sorten zu verwenden (Quelle: Obstbauberatung).

Äpfel (Unterlage Sämling)	
Boskoop	Gewürzluiken
Roter Boskoop	Bohnapfel
Ontario	Brettacher
Schweizer Glockenapfel	Doppelter Jahrapfel
Goldparmäne	Nägelesapfel
Bitterfelder	Sauergrauech
Engelsberger	Schwaikheimer
Gehrsers Rambur	Remo
Hauxapfel	Retina
Lederapfel	Reglindis
Jakob Fischer	Rubinola
Kaiser Wilhelm	Topaz
Linsenhofer	
Birnen (Unterlage Sämling)	
Champagner Bratbirne	Große Rommelter
Schweizer Wasserbirne	Grüne Jagdbirne
Kirchensaller Mostbirne	Gelbmöstler



Doppelte Philippsbirne	Conference
Kongressbirne	Pastorenbirne
Stuttgarter Geißhirtle	
Zwetschge	
Hauszwetschge Typ Gunzer	Wangenheims
Hauszwetschge Typ Schüfer	Mirabelle v. Nancy
Hanita	Große Grüne Reneclode
Walnuss	
Sämling unveredelt	Apollo (veredelt)
Weinsberg (veredelt)	Mars (veredelt)
Jupiter (veredelt)	

Nr. 2: Heimische Strauchhecken

Artnamen wissenschaftlich	Artnamen deutsch
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

B 5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Baufeldfreimachung im Bereich des Grünlandes muss außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum 1. Oktober – 28. Februar erfolgen. Alternativ sind die betroffenen Flächen vor Beginn der Baufeldarbeiten durch Fachpersonal auf belegte Nester hin zu untersuchen. Die weitere Vorgehensweise richtet sich nach den Ergebnissen der Untersuchung.



C. Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage für die Örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

C 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude (Fassaden und Dacheindeckung) ist mit den zuständigen Genehmigungsbehörden (Gemeinde Kupferzell) abzustimmen.

Die Verwendung greller, fluoreszierender und spiegelnder Oberflächen ist für Gebäudefassaden nicht zulässig. Glasfassaden sind hiervon ausgenommen. Die Fassaden sind in matten und gedeckten Farbtönen auszuführen.

Schwermetall abgebende Außenfassaden sind unzulässig.

C 2. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform:

Zulässig sind, entsprechend Planeintrag, Satteldächer, Walm- und Pultdächer.

Andere Dachformen (z.B. Zeltdach) können in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden, wenn die übrigen Festsetzungen (Vollgeschosse, First- und Traufhöhe) eingehalten werden.

Dachneigung:

Sattel- und Walmdächer entsprechend Planeintrag z.B. 30 - 45°

Pultdächer entsprechend Planeintrag z.B. 7 – 15°.

Bei versetzten, beidseitig nach außen geneigten Pultdächern (Höhenversatz bis 1,5 m) ist die Dachneigung wie für Satteldächer einzuhalten. Die Lage des Höhenversatzes muss mindestens 1/3 der Gebäudebreite hinter der Hauptfassade zurück bleiben (Verschattungsbegrenzung).

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortgang müssen mindestens 1 m betragen, zum First und zur Traufe mindestens 0,5 m.

Quergiebel (Zwerchbau) sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die Traufwände von Vorbauten/Zwerchgiebel sind in ihrer Wandhöhe gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut mit max. der zulässigen Traufhöhe festgelegt.

Flachdächer und Pultdächer sind für Garagen und untergeordnete Bauteile am Hauptgebäude zulässig.

**Dacheindeckung:**

Zur Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Schwermetall abgebende (unversiegelte) großflächige Metallbedeckungen sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als zusammenhängende, geometrisch ruhig wirkende Flächen (keine Zerstückelung) sind an/auf dem Gebäude zulässig, dabei dürfen erforderliche Aufbaukonstruktionen die Dachfläche nicht mehr als 1 m und die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 0,5 m überragen. Bei großflächiger Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen (mehr als 60 Prozent sonnenzugewandte Seite) können auch dunkelblau eingefärbte Dacheindeckungen akzeptiert werden.

Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

C 3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

C 4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Bau- und Verkehrsflächen von mehr als 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind kenntnisgabepflichtig.

Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Erdaushub sollte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unauffällig eingefügt werden. Das Aufbringen des Erdaushubs auf den zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig.

C 5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Grundstücke dürfen mit maximal 1,2 m hohen Zäunen und Mauern eingefriedet werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zäune und Mauern mindestens 0,5 m von der Grenze zurück bleiben, zur Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 1042 (Wirtschaftsweg) am westlichen Rand des Bebauungsplanbereichs sowie zur Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 1048 am östlichen Rand des Bebauungsplanbereichs mindestens 1 m. Die Fläche zwischen Grundstücksgrenze und Einfriedung ist zu begrünen.

Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 m oder einer entsprechenden Maschenweite kleintierdurchlässig zu gestalten. Sockelmauern sind unzulässig.

Private Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m über oder unter dem natürlichen Gelände zugelassen. Im Anschluss an eine erstellte Stützmauer darf eine erforderliche Böschung nur angelegt werden, wenn sie mindestens 2 m Breite aufweist und nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1,5 abgebösch wird.

Private Stützmauern sind an allen Seiten in 1 m Entfernung von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Flächen zwischen Stützwand und Grundstücksgrenze sind durch Pflanzung von



z.B. Kleinsträuchern oder Stauden zu begrünen. Auch eine Begrünung der Stützmauern mit z.B. Kletterpflanzen ist möglich.

C 6. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Rundfunk- Fernseh-oder Parabolantenne je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte ist unzulässig.

C 7. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze notwendig, bei Gebäuden mit nur 1 Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

Hinweis:

Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,0 m entspricht und das Gefälle dieses Stellplatzes 6 % nicht überschreitet. Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig, d. h. die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

C 8. Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 (3) 2 LBO)

In Abhängigkeit von der Topographie und von den örtlichen Gegebenheiten ist für die Flächen des Reinen Wohngebiets folgendes festgesetzt:

Die Ableitung von Regen- und Oberflächengewässer muss getrennt vom Schmutzwasser durchgeführt werden (Trennsystem). Das anfallende Niederschlagwasser (Dachflächen und Verkehrsflächen) wird gesammelt und über eine Kanalleitung dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches zugeführt. Von diesem wird das Wasser anschließend gedrosselt an den Vorfluter (Kupfer) weitergeleitet.

Regenwasser von Dachflächen ist einer Zisterne zur Brauchwassernutzung zuzuführen (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche waschen).

Folgende grundstücksbezogene Angaben werden für das Speichervolumen angesetzt: 2 m³ / 100 m² abflusswirksame Grundstücksfläche.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Kanalleitung gesammelt und in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße *Ernst-Ayen-Straße* eingeleitet. Von dort wird es der Kläranlage zugeführt.

Die genauen Anschlusspunkte für Wasser und Abwasser sind zusammen mit der Gemeinde festzulegen (die Hausanschlüsse berücksichtigen i.d.R. die im Bebauungsplan dargestellte Grundstückseinteilung).



Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung nicht vorhanden, sind durch den Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen (z. B. Rückstauklappe, Hebeanlage, usw.) vorzusehen.

Zuleitungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Dachmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

C 9. Drainagewasser (§ 74 (1) 3 LBO)

Das Drainagewasser von den Gebäuden ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Insofern Ringdrainagen am Gebäude ausgeführt werden, sind diese an den Regenwasserkanal anzuschließen, soweit es dessen Höhenlage überhaupt erlaubt (ggf. ist dafür eine Hebeanlage oder weiße Wanne erforderlich). Ein Anschluss der Ringdrainage an Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ringdrainage darf nur ausgeführt werden, wenn die Drainageleitung über dem höchsten Grundwasserspiegel liegt und sichergestellt ist, dass kein Grund- oder Schichtwasser über die Leitung dauerhaft abgeleitet wird (d.h. Ausführung als Sicherheitsdrainage gegen eindringendes Oberflächenwasser).

Sollten bei Bauarbeiten auf den Privatgrundstücken wasserführende Flächendrainagen der Landwirtschaft angeschnitten werden, sind diese an den Regenwasserkanal anzuschließen.

In Abstimmung mit der Gemeinde kann das gefasste Wasser, soweit es die Bodenverhältnisse ermöglichen und gemäß Schutzgebietssatzung des WSG zulässig ist, versickert werden (eine Verdichtung der natürlichen Bodenstruktur ist deshalb zu vermeiden). Weiteres regeln die Satzungen der Gemeinde.

C 10. Vermeidung von überflüssigem Bodenaushub (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Bodenaushub soll weitestgehend auf den Baugrundstücken wieder verwendet werden.

Es ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Sollten andere technische Gründe dagegen stehen, ist mit der Gemeinde eine einvernehmliche Abwägung und Regelung herbeizuführen.

C 11. Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind abstrahlungsarme, insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen.

C 12. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB und § 74 LBO zuwiderhandelt.



D. Hinweise

D.1. Grundsätze und Hinweise zum Grundwasser

- Das Baugebiet liegt in der Zone III A des mit Rechtsverordnung vom 26.07.2004 festgesetzten Wasserschutzgebietes für den Bohrbrunnen „Kupfer“, Kupferzell (LUBW-Nr. 181). Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Auf die Schutzgebietsverordnung für das hydrogeologisch abgegrenzte Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Kupfer“ ist ausdrücklich hingewiesen.
- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).
- Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
- Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.
- Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18533) vorzusehen.
- Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit zementangreifenden Grundwasser zu rechnen. Auf die Möglichkeit hoch stehenden Grundwassers, insbesondere zur Talaue der Kupfer hin, wird hingewiesen. Artesisch gespannte Druckbedingungen des Grundwassers können nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich sei an dieser Stelle das Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) erwähnt: <http://isong.lgrb-bw.de/>.

D.2. Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden. Sie sind deshalb ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebacht werden, sondern sind auf eine Abfallentsorgungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behälter aufzustellen.

Beim Ausheben von Baugruben sind

- Ober- und Unterböden getrennt auszubauen
- Ober- und Unterböden abseits vom Baubetrieb zu lagern.

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Die weitergehenden Maßgaben der DIN 19731 für Trennung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau der verschiedenen Bodenhorizonte sind zu beachten.



Ein Befahren ist möglichst zu vermeiden. Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Beim Aufbringen des Bodens sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Grünflächen sind während der Bauarbeiten und Erschließung so wenig wie möglich als Lager- und Arbeitsflächen zu benutzen, um einen günstigen Bodenstand zu erhalten. Sollten diese Flächen durch Erdarbeiten verdichtet werden, sind sie nach Beendigung der Baumaßnahmen zu lockern.

Um Erdarbeiten bodenschonend auszuführen, sollten diese bei steifem, noch besser bei halbfestem Bodenzustand (= Konsistenz) erfolgen. Dieser Bodenzustand ist bei trockener Witterung und trockenem Boden gegeben. Die Zustandsform kann mit Hilfe der DIN 4020 und der DIN 18915 bestimmt werden.

D.3. Hinweise zum Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Kupferaue“ liegt eine ähnliche Situation wie für den Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“ ohne signifikante Unterschiede vor. Der Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“ verweist auf landwirtschaftliche Immissionen südlich des Baugebiets, die ortsüblich anzusehen und hinzunehmen sind:

„Das Baugebiet grenzt insbesondere im südlichen Bereich an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen (z. B. aus Erntearbeiten, Gülleausbringung usw.) als landwirtschaftliche Immissionen ortsüblich anzusehen und hinzunehmen.“ (Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“, S. 22, Kap. 4.1)

Östlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes „Kupferaue“ befindet sich in geringerer Entfernung landwirtschaftlich geprägtes Gebiet. Die Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen sind gleichermaßen ortsüblich anzusehen und hinzunehmen.

Weiterhin wurden die Lärmimmissionen der Kreisstraße 2366 für den Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite, 2. Erweiterung“ als nicht untersuchungsrelevant bewertet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Döttinger Straße / Breite, 2. Erweiterung“ liegt deutlich näher zur Kreisstraße, sodass auch für den vorliegenden Bebauungsplan „Kupferaue“ auf eine schalltechnische Berechnung der Lärmimmissionen verzichtet werden kann.

D.4. Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein zum Baugebiet benachbart gelegener Brutplatz der Feldlerche durch die Störwirkungen der Bebauung entfällt. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes wird in Erweiterung der Maßnahmenerfordernisse aus der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“ daher die Anlage von zusätzlich 10 Feldlerchenfenstern in offenen Flurlagen erforderlich.



Die räumliche Lage der Maßnahmenflächen sowie die näheren Ausführungsbestimmungen werden durch ein faunistisches Fachbüro in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Die Maßnahmen müssen jeweils in einem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben durchgeführt werden, um den betroffenen Populationen zu Gute zu kommen. Die Maßnahmen müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im zeitlichen Vorgriff des Eingriffs durchgeführt werden.

D.5. Denkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde gemacht werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen. Die Fundstelle ist gemäß § 20 DSchG bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

Für die Gemeinde Kupferzell

Entwurfsverfasser

Kupferzell, 22.05.2020

Würzburg, 28.04.2020

(1. Bürgermeister Spieles)

(Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH)