

**Rudolf Familien KG**

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan  
„Seniorenwohn- und Pflegeheim  
Kreßberg“ in Waldtann**

**- Entwurf -**

**TEXTTEIL**

Anerkannt: Kreßberg, 09.09.2024 Neckarsulm, 09.09.2024

---

Mürter-Mayer,  
Bürgermeisterin

---

Eppler,  
Rudolf Familien KG

Gefertigt: Ellwangen, 27.08.2024

Projekt: KR2301P / 692235

Bearbeiter/in: NK

**stadtlandingenieure GmbH**  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**

### **Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

## **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB und §§ 1-11 BAUNVO)**

### **1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET gem. § 11 BauNVO**

#### **Seniorenwohn- und Pflegeheim**

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Seniorenwohn- und Pflegeheims für Personen, die auf fortwährende Hilfe angewiesen sind.

Zulässig sind

- Mitarbeiterwohnungen
- Pflege- und Betreuungseinrichtungen (betreutes Wohnen, Wohngruppen etc.),
- der Einrichtung dienende und untergeordnete Geschäfts- und Büroräume (Einrichtungsleitung, Pflegedienstleitung, Hauswirtschaftsleitung und Soziale Betreuung) sowie
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (Cafeteria, Friseur, Wäscherei etc.).

## **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 16-21A BAUNVO)**

### **2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Einschrieben im Plan.

### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Es gilt die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die im Plan festgelegte maximale Höhe baulicher Anlagen (absolute Gebäudehöhe GH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten.

Die absolute Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlichen in dem Baugesuch / Baugenehmigung festgelegten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.

Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgelegten Höhe sind Abweichungen von +/- 50 cm zulässig. Dabei ist zu beachten, dass bei einer Unterschreitung der festgelegten EFH gegebenenfalls für das Kellergeschoss eine Hausentwässerungsanlage erforderlich wird.

Für technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Silos usw.) können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen) sind zulässig und von der Begrenzung ausgenommen. Sie dürfen bei Flachdach und flach geneigten Dächern (0 - 15°) die max. Gebäudehöhe um 1,00 m überragen.

### **3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)**

a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

### **4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Dachvorsprünge dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um max. 25 cm (Außenkante Dachrinne) überschreiten.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 12 ABS. 6 BAUNVO)**

Die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) für KFZ sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen sowie Zufahrtswegen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit überdachten Stellplätzen für Fahrräder ist ein Abstand von mind. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten.

### **6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)**

#### **6.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Geländemodellierungen und unterirdische Leitungen zur Abführung des Oberflächenwassers. Der gesetzliche Gewässerstrandstreifen innerhalb der privaten Grünfläche ist zu beachten.

### **7 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 UND 25 BAUGB)**

#### **7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### **7.1.1 Angrenzende Flächen**

Die im Osten an das Baufeld angrenzende Wiese (Flst. Nr. 288) ist vor Beginn der Bauarbeiten mit einem Bauzaun zu schützen. Dieser muss bis Bauende dauerhaft bestehen bleiben. Eine Nutzung des Flurstück Nr. 288 als Baustelleneinrichtungsfläche oder Baustraße ist nicht zulässig.

##### **7.1.2 Befestigte Flächen**

Zufahrten und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder Rasen- bzw. Drainfugenpflaster auszuführen.

##### **7.1.3 Regenwasserrückhaltung**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den Brühlbach einzuleiten.

#### **7.1.4 Ansaat**

Für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

#### **7.1.5 Außenbeleuchtung**

Zur Außenbeleuchtung ist insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen  $\leq 3.000$  Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

#### **7.1.6 Vermeidungsmaßnahme „Ausleuchtungsverzicht Außenbereich“**

Entlang der bachbegleitenden Leitstruktur ist eine Ausleuchtung auf das möglichste Minimum zu reduzieren.

#### **7.1.7 Vermeidungsmaßnahme „Vogelschlag“**

Große Glasflächen (ab  $2 \text{ m}^2$ ), gläserne Brüstung und Über-Eck-Verglasungen sind zulässig, sofern sie dem Stand der Technik (RÖSSLER 2022) entsprechend für Vögel als Hindernis wahrnehmbar gestaltet sind (z.B. Glasentspiegelungen, Folien / Markierungen, geripptes Glas, mikadobeschichtetes Vogelschutzglas). Das Anbringen von Vogelsilhouetten ist nicht zulässig.

Folgende Glasarten/Ausführungen sind zu verwenden:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (z.B. Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %)
- Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- Oberlichter statt seitlicher Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen.

Für Markierungen gelten folgende Vorgaben:

- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm Raster
- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm Raster

Die Integration u.a. von Schriftzügen und Symbolen in die flächigen Markierungen zu Werbezwecken ist möglich.

#### **7.1.8 Vermeidungsmaßnahme „Vergrämung Falter und Wirtsameise“**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Baufeld ab Mitte Juni bis Ende August regelmäßig zu mähen oder zu beweiden (Mahd ausschließlich mit Balkenmäher oder von Hand (u.a. Sense)). Mit den Bauarbeiten kann ab Ende August begonnen werden. Sollten die Bauarbeiten vor Mitte August beginnen, hat die beschriebene Pflege im Vorjahr ab Juni zu erfolgen.

## **8 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den entsprechend gekennzeichneten Fassaden sind aufgrund von Geräuschemissionen aus Sportanlagenlärm für Aufenthaltsräume bauliche und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen.

### 8.1 Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$

Außenflächen von Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Raumart mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109 erreichen:

Ostfassade und südlicher Vorbau  $R'_{w,ges}$

- 38 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume
- 30 dB Büros

Mindestschallschutz übrige Fassaden  $R'_{w,ges}$

- 34 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume
- 30 dB Büros

### 8.2 Grundrissorientierung Anlagenlärm

An den im Planteil entsprechend gekennzeichneten Fassaden sind keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmte Räume sind. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von  $> 0,5$  m vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden.

## 9 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

### 9.1 Pflanzgebot auf der SO-Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der SO-Fläche sind 13 standortgerechte, einheimische Obstbaum- bzw. Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

Der Stammumfang für Laubbaum- Hochstämme muss mind. 16 cm und für Obstbaum-Hochstämme mind. 12 cm betragen.

Zu vorhandenen und neu zu verlegenden Wasserleitungen und Kabeltrassen ist ein Schutzabstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

### 9.2 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

### **Gesetzliche Grundlagen**

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 13.06.2023 (GBI. S. 170)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

## **1 GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)**

### **1.1 Dachform, Dachneigung**

Für Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer mit Dachneigungen von 0-5° zulässig.

### **1.2 Dachdeckung**

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

### **1.3 Äußere Gestaltung**

Die Fassaden der baulichen Anlagen müssen gegliedert sein und dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

Fassadenbeleuchtung ist unzulässig.

## **2 WERBEANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 2 LBO)**

Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Werbeanlagen freizuhalten.

## **3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND AN DIE GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT UND ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN**

### **3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen – mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig (z.B. Thujahecken sind damit nicht zulässig).

### **3.2 Einfriedungen**

Der Abstand von Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein). Diese dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten.

Zulässig sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune, Staketenzäune aus Holz und/oder Metall bis zu einer Höhe von 1,80 m sowie Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Arten siehe C. Ziff. 4).

Nicht zulässig sind Zäune aus Kunststoffen, Zäune mit Mauersockel, freistehende Mauern, Koniferenhecken (Fichte, Thuja, etc.).

Sichtschutzzäune bzw. blickdichte Zäune sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und mit einem Mindestabstand von 2,50 m zur benachbarten Grundstücksgrenze zulässig.

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.

#### **4 REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 ABS. 3 NR. 2 LBO)**

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von min. 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (0,15 – 0,20 l/s x 100 m<sup>2</sup>) herzustellen.

#### **5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 ABS.3 NR. 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

---

**C HINWEISE**

---

## 1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / PFLANZLISTE

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt.

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstigen Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Baumarten für den Straßenraum:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Platanus x hybrida	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.



## 2 GRENZABSTÄNDE MIT PFLANZUNGEN

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“

(RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

## 3 BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten. Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Erdbauarbeiten dürfen nur mit möglichst trockenem Bodenmaterial von mindestens steifer Konsistenz und bei trockener Witterung erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Auf Grundlage des aktualisierten Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, § 2 Abs. 3) hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung eines Vorhabens auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)).

Die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger während der Ausführung ist von einer von ihm zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen.

Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, fordert die zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörden vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB), welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.

Dabei sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

#### **4 BODENFUNDE/ DENKMALSCHUTZ**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### **5 BODENVERUNREINIGUNGEN / ALTLASTEN**

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten dennoch bei der weiteren Planung und/oder bei der späteren Bauausführung Verunreinigungen des Bodens/Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, ist das Landratsamt hinzuzuziehen.

#### **6 GEWÄSSERRANDSTREIFEN IM SINNE DES § 29 WG I.V.M. § 38 WG**

Der ab Böschungsoberkante gemessene, 5 m breite Gewässerrandstreifen entlang des Brühlbachs unterliegt den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 29 WG bzw. § 38 WHG.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

#### **7 REGENWASSERNUTZUNG**

Empfehlung: zusätzliches Volumen in Zisternen bereit stellen für eine Brauchwassernutzung (Toilette, Gartenbewässerung, etc.)

Bei der Nutzung von Regenwasser müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, die §§ 13 Abs. 3 und 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

#### **8 ABWASSERBESEITIGUNG**

Auf die Bestimmungen der DIN EN 12056 und der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) wird hingewiesen.

Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.

#### **9 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM HINBLICK AUF DIE VER-UND ENTSORGUNG**

Bei der Festlegung der EFH im Hinblick auf die Grundstücksentwässerung wurde davon ausgegangen, dass kein Keller gebaut wird. Falls ein Keller gebaut wird, besteht i. d. R. das Erfordernis, dass eine Hebeanlage zur Entwässerung des Kellergeschosses auf Kosten des Bauherrn installiert werden muss.

#### **10 IMMISSIONSSCHUTZ**

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ müssen berücksichtigt werden. Schalltechnische Nachweise müssen im Rahmen des Baugesuchs geführt werden.

## **11 HINWEIS AUF SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

Aufgrund der Festsetzungen ist es erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung schalltechnische Nachweise vorzulegen.

Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 18.07.2024 (Bericht Nr. 2914-2024 SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Kreßberg eingesehen werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bau-schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schall-dämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 ist tagsüber der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet und nachts an den Fassaden mit Überschreitungen die dort prognostizierte Immissionsbelastung.

## **12 KRIMINALPRÄVENTION**

Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Polizeiliche Beratungsstelle.

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN EN 1627-1630 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Sofern im Plangebiet besonders schützenswerte Betriebe angesiedelt werden, kann es notwendig sein, über die genannten Grundempfehlungen hinaus, weitere Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Hierzu kann der fachliche Rat der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle eingeholt werden.

Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich in nicht angreifbarer Höhe sowie der Einsatz einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen.

Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Ostalbkreis an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

## **13 PHOTOVOLTAIKPFLICHT**

Gemäß den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes (KSG BW) und der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) gilt seit 1. Januar 2022 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Nichtwohngebäuden und beim Neubau von Parkplätzen ab 35 Stellplätzen. Ab 1. Mai 2022 gilt die Photovoltaik (PV)-Pflicht auch für neue Wohngebäude, ab Januar 2023 greift diese auch bei allen grundlegenden Dachsanierungen.

## **14 HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS**

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der geltenden DIN-Norm (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN EN 806 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich, müssen der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer gem. § 126 BauGB das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
  2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen
- auf seinem Grundstück zu dulden hat. Er ist vorher zu benachrichtigen.