Gemeinde Bretzfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rain, 2. Änderung" in Bretzfeld-Bitzfeld

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf

23.10.2025

BIT STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Heilbronn
Ostraße 123
74072 Heilbronn
Tel. +49 7131 9165-0
www.bit-stadt-umwelt.de

Gemeinde Bretzfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rain, 2. Änderung" in Bretzfeld-Bitzfeld

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf

23.10.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Heilbronn
Ostraße 123
74072 Heilbronn
Tel. +49 7131 9165-0
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO25027
Gemeinde Bretzfeld
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Rain, 2. Änderung", Bretzfeld-Bitzfeld im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Entwurf in der Fassung vom 23.10.2025

1 Verfahrensvermerke

für Ziff. 2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

für Ziff. 3 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Für die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung „Rain, 2. Änderung" und die örtlichen Bauvorschriften:

▪ Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	06.11.2025
▪ Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	14.11.2025
▪ Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	06.11.2025
▪ Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	14.11.2025
▪ Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 24.11.2025 bis 02.01.2026
▪ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 24.11.2025 bis 02.01.2026
▪ Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 7 Abs. 1 BauGB)	__.__.2026

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat Bretzfeld

▪ über die Bebauungsplanänderung (§ 10 BauGB)	__.__.2026
▪ über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	__.__.2026

Ausgefertigt

Bretzfeld, den __.__.2026 _____

Bürgermeister Martin Piott

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Bebauungsplanänderung sowie des Satzungsbeschlusses der örtlichen Bauvorschriften am **__.__.2026**

Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (§ 10 Abs. 3 BauGB) am **__.__.2026**.

Zur Beurkundung: _____

Bürgermeister Martin Piott

2 Rechtsgrundlagen

BauGB — Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr.189)

BauNVO — Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr.176)

LBO — Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. S. 25), m. W. v. 26. Juni 2025

PlanZV 90 — Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeilichen Vorschriften werden mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung und seiner örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO

3.1 Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind entsprechend § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

3.2 Art der baulichen Nutzung

§ 12 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Baufläche ist Wohnnutzung gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) zulässig.

Zulässig sind ausschließlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Nutzungen. Die Zulässigkeit weiterer Nutzungen richtet sich nach der Vereinbarkeit mit dem im VEP festgelegten Nutzungszweck.

Innerhalb der Wohnungen sind nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig, soweit sie

- nach Art und Umfang mit der Wohnnutzung vereinbar sind,
- keinen regelmäßigen Kunden- oder Lieferverkehr verursachen, und
- keine zusätzlichen Stellplatzanforderungen über das im VEP nachgewiesene Maß hinaus auslösen.

Andere gewerbliche Nutzungen sind nicht Bestandteil des Vorhabens und daher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 21 BauNVO

Siehe Einschriebe im Plan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl an Vollgeschossen und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Werte.

3.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 17 und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

3.3.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3.3.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,85 m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe des Fertigfußbodens (EFH) von 208,15 m ü. NN.

Als Gebäudehöhe wird die Differenz der Oberkante des Firstes bzw. der Attika und der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe des Fertigfußbodens bezeichnet. Maßgeblicher Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe des Fertigfußbodens (EFH) in Meter über Normalnull (m ü. NN).

Von der festgesetzten EFH darf maximal 50 cm nach unten abgewichen werden.

Technische Aufbauten, die der Gebäudefunktion dienen und sich in ihrer Gestaltung und Dimensionierung dem Baukörper deutlich unterordnen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 1,0 m überschreiten. Hierzu zählen insbesondere Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen sowie Aufzugs- und Aufgangsbauten.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie flächenbündig oder geneigt auf der Dachfläche angeordnet und gestalterisch in das Gebäude integriert sind.

3.4 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Na und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.7 Flächen für Stellplätze, Carports und Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen mit der Zweckbestimmung St und innerhalb überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind nicht überdachte oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasengitter, Fugenpflaster, o.ä. auszuführen.

Eine Tiefgarage ist innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zufahrten, Lichtschächte, Abluft- und Lüftungsbauwerke dürfen innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen angeordnet werden,

sofern sie das städtebauliche Erscheinungsbild und die Freiflächenstruktur nicht wesentlich beeinträchtigen.

3.8 Ein- und Ausfahrgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11, Abs. 6 BauGB

Die Bereiche öffentlicher Verkehrsflächen ohne Ein- und Ausfahrtsrecht auf private Grundstücke sind durch Planeintrag festgesetzt.

3.9 Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

3.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtlichen Gründen werden Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt.

3.10.1 Minimierungsmaßnahmen

Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

<u>M1 Schonender Umgang mit dem Boden:</u>

Vermeidung von Bodenverdichtungen und Schadstoffeinträgen in den Boden während der Bauphase.

<u>M2 Bodenmanagement</u>

Das bei der Errichtung von unterirdischen Anlagen anfallende Bodenmaterial ist in Abhängigkeit der Bodenqualität und der Einbauklasse auf anderen Flächen wieder einzubauen und somit möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen.

<u>M3 Wasserdurchlässige Beläge:</u>

Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sowie deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen.

3.10.2 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden Vermeidungsmaßnahmen zwingend erforderlich. Dazu werden planintern folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

<u>V1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung von als Brutplatz geeignete Strukturen (Vegetation):</u>

Für Rodungen im Plangebiet ist die Maßgabe nach § 39 BNatSchG Abs. 5 (kein Eingriff in Gehölze vom 01.03.-30.09.) einzuhalten.

V2 Insektenfreundliche Beleuchtung:

Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

3.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

3.11.1 Pflanzgebote

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Einzelbaum:
Auf dem Baugrundstück sind mindestens vier standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16–18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die genaue Lage ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks frei wählbar, sofern die festgesetzte Anzahl an Bäumen eingehalten wird und die Pflanzung nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragt.
Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Begrünung unbebauter Flächen
Die unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hierbei sind standortgerechte, heimische Gräser, Stauden oder Sträucher zu verwenden.

3.11.2 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Auflistungen beinhalten gebietsheimische Arten der zu pflanzenden Gehölzarten.

Artenauswahlliste Nr. 1: Baumarten für Grünflächen mit normaler Wasserversorgung:

Nr. 1.1: Großkronige Baumarten:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Castanea sativea	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rothbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix fragilis	Bruch-Weide

Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Nr. 1.2: Mittelgroße Baumarten:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix rubens	Fahlweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Regionaltypische Straucharten

Es sollen bevorzugt Gehölze entsprechend der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV), die im betreffenden Naturraum vorkommen, verwendet werden:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Ziersträucher:

Rosa canina und Rosa subcanina	Echte Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Klettergehölze Fassadenbegrünung:

Clematis*	Clematis in Sorten
Hedera helix*	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten*	Heckenkirsche
Rosa in Sorten	Kletterrose

Einige der genannten Pflanzen / Pflanzenteile sind giftig;
* schwach giftig bis giftig

Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.
Bei allen Bepflanzungen sind Arten mit einer hohen Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel bevorzugt zu verwenden.

3.12 Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB i.V.m. § 126 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe und ohne Entschädigung zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

4 Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

4.1.1 Material und Farbe

Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Glasflächen, soweit sie ihrer Funktion nach üblich sind und keine außergewöhnlich stark spiegelnden Eigenschaften aufweisen.

Schwermetall abgebende Außenfassaden sind unzulässig.

4.1.2 Dachgestaltung

Dachform:
Zugelassen sind entsprechend Planeintrag Flachdächer und flach geneigte Dächer.

Dachneigung:
Zugelassen sind entsprechend Planeintrag, Dachneigungen bis 6°.

Dachdeckung:
Zur Dachdeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig.

Schwermetall abgebende (nicht beschichtete) oder in ähnlicher Weise behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungen sind unzulässig.

4.2 Gestaltung der Anbauten und Nebengebäude

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Sämtliche Anbauten und Nebenanlagen sind in ihrer Gestaltung und Farbgebung an die Hauptgebäude anzupassen.

Seitliche Wandverkleidungen bei überdachten Stellplätzen sind erst ab 5,0 m Abstand vom Fahrbahnrand zulässig (Ausfahrsicht).

4.3 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

4.4.1 Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind mit Rasenpflaster oder anderen, dauerhaft wasserdurchlässigen Beton- oder Natursteinbelägen zu belegen. Bituminöses Material ist nicht zulässig.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

Bei geneigten Grundstückszuwegungen ist eine Regenwasserableitung (z.B. über eine Pflasterrinne an der Grundstücksgrenze) in die private Fläche sicherzustellen.

4.4.2 Einfriedungen und Stützmauern

Die Grundstücke dürfen mit max. 1,5 m hohen Zäunen und Hecken, auch außerhalb der Baugrenzen, eingefriedet werden. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes und der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Im Plangebiet sind private Stützbauwerke nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zugelassen.

Zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist bei Zäunen eine ausreichende Bodenfreiheit von 15 cm oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

Hinweis: Landesbaurechtliche Regelungen sind zusätzlich zu beachten.

Hinweis: Eine möglichst natürliche Ausgestaltung der Mauern (z. B. als Trockenmauer, unverfugte Blocksteinmauer) wird empfohlen, sofern eine fachgerechte Ausführung möglich ist (Statik etc.).

4.5 Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Im Plangebiet ist nur 1 Außenantenne außerhalb der Gebäudefassaden gelegen zulässig; Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und nur ohne Werbung zulässig.

4.6 Anzahl der notwendigen Stellplätze

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO

Pro Wohneinheit sind folgende notwendige Stellplätze zu errichten:

- Wohnungen bis 60 m² = 1,5 Stellplätze
- Wohnungen über 60 m² = 2 Stellplätze

Halbe Zahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind unzulässig.

4.7 Geländeveränderungen und Bodenaushub

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO i.V.m. § 10 LBO

Geländeveränderungen sind so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Der Bodenaushub soll weitestgehend auf den Baugrundstücken wiederverwendet werden. Es ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.

Böschungen sind so anzulegen bzw. konstruktiv auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entstehen.

4.8 Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist vorrangig auf den Baugrundstücken vorgesehenen Rigolen-Versickerungsflächen zu versickern oder zur Rückhaltung und Verdunstung zu nutzen.

Die Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nur zulässig, wenn eine ortsnahe Versickerung im Einzelfall technisch oder wasserwirtschaftlich nicht möglich ist.

Die Rigolenflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf instand zu setzen. Die Anlagen zur Versickerung sind so auszubilden, dass eine gleichmäßige Verteilung und schadlose Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt ist. Verschmutztes oder belastetes Niederschlagswasser darf der Versickerung nicht zugeführt werden.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

4.9 Drainagewasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Drainagewasser ist grundsätzlich ortsnah zu versickern, sofern dies technisch möglich und wasserwirtschaftlich unbedenklich ist. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nur zulässig, wenn eine Versickerung nach wasserrechtlicher oder geotechnischer Prüfung nicht möglich ist.

Drainageleitungen sind so auszuführen, dass eine Vermischung mit häuslichem Schmutzwasser ausgeschlossen ist.

Eine dauerhafte Ableitung von Grund- oder Schichtenwasser ist unzulässig. Die unteren Geschosse sind, sofern diese in das Erdreich einbinden, gegen Schichtwasser zu sichern (z. B. durch eine weiße Wanne oder schwarze Abdichtung).

Bauwerksabdichtungen sind so auszuführen, dass kein dauerhafter Grundwasseranstau entsteht.

5 Hinweise

5.1 Altlasten

Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden, so ist das Landratsamt unverzüglich zu informieren und die weiteren Maßnahmen mit diesem abzustimmen.

Eventuell festgestellte Bodenbelastungen sind bei Aushubmaßnahmen unter gutachterlicher Begleitung getrennt auszuheben und entsprechend ihrer Belastung fachgerecht zu entsorgen. Bei Aushub ist belastetes Aushubmaterial zu separieren und getrennt zu lagern. Bei Verwertung von Bodenmaterial ist die Eignung entsprechend der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung) nachzuweisen. Die Maßnahmen im Rahmen der fachlichen Bauüberwachung sind zu dokumentieren und in einem Bericht unter Angabe der Lage der Kontaminationen, der Analysenergebnisse und der entsorgten Massen einschließlich des Entsorgungsweges dem Landratsamt vorzulegen.

5.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

5.4 Grundwasser

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 Vorhabenträger 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 BW).

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-/Sohldrainagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/ Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).

5.5 Bodenschutz

Die geplanten baulichen Anlagen sind möglichst so zu gestalten, dass überschüssiger Erdaushub weitestgehend innerhalb des Bebauungsgebietes untergebracht werden kann oder auf anderen Flächen im Sinne eines nachhaltigen Bodenmanagements auf anderen Flächen durch Aufbringung wiederverwendet werden kann.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind die Bestimmungen der DIN 19731 zu beachten.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

5.6 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

5.7 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen resultierenden Staub-, Geruchs-, Pflanzenschutzmittel- und Geräuschemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, sind von den zukünftigen Anwohnern (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) als ortsüblich hinzunehmen.

5.8 Abfallrecht

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) ist auf einen Erdmassenausgleich hinzuwirken. Außerdem ist bei einem zu erwartenden Erdaushub von mehr als 500 m³ dem Landratsamt gem. § 3 Abs. 4 LKreiWiG ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

5.9 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes kann voraussichtlich über das bestehende Netz der Netze BW GmbH erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereichs bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Zur Vermeidung von Schäden an den

bestehenden Versorgungsleitungen sind von der Baufirma vor Beginn der Bauarbeiten die Lagepläne bei der Netze BW GmbH anzufordern. Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen, Tel. (07941)932-449, Fax. (07941)932-366, Leitunqsauskunft-Nord@netze-bw.de.

5.10 Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Für die Anbindung der Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur ist durch den Bauherrn frühzeitig die Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) zu kontaktieren.

5.11 Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lcirb-bw.de) entnommen werden. Das Geotop-Kataster kann im Internet unter der Adresse https://lörb-bw.deigeotourismusigeotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden.

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-

horizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lcirb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lörb-bw.deigeotourismusigeotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

5.12 Haustechniche Anlagen

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.
Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen — beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden — sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Zusätzlich zur Langfassung gibt es speziell für Luftwärmepumpen eine Kurzfassung des Leitfadens.

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort gemäß TA Lärm die folgenden Werte nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Immissionsorte	Beurteilungspegel	
		tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Westlich, nördlich und östlich des Plangebiets	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	Südlich des Plangebietes	60 dB(A)	45 dB(A)

Bei der Planung von Wärmepumpen und anderen Anlagen gilt das Irrelevanzkriterium gemäß Nummer 3.2.1 der TA Lärm, damit nicht eine Anlage die Immissionswerte für sich allein in Anspruch nimmt. Da mehrere Anlagen auf einen Immissionsort wirken und somit Vorbelastungsanlagen darstellen können, sollte immer auf den jeweiligen Immissionsrichtwert abzüglich 6 db(A) abgestellt werden. Damit wird auch berücksichtigt, dass Wärmepumpen im Bestand verfahrensfrei nachgerüstet werden können. Demnach gilt:

Maßgeblicher Immissionsort	Immissionsorte	Beurteilungspegel	
		tags	nachts

Allgemeines Wohngebiet (WA)	Westlich, nördlich und östlich des Plangebiets	49 dB(A)	34 dB(A)
Mischgebiet (MI)	Südlich des Plangebietes	54 dB(A)	39 dB(A)

Hinweis: Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

Bearbeitung: M. Eng. Stefanie Fetter

Heilbronn, 23.10.2025

BIT Stadt + Umwelt
Oststraße 123
74072 Heilbronn

Tel.: +49 7131 / 9165 - 0

info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de