



GEMEINDE KRONAU

03

Textlicher Teil

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Jahnstraße“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1. Allgemeines Wohngebiet.....	1
1.2. Mischgebiet.....	2
2. Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.1. Höhe baulicher Anlagen	2
2.2. Grundflächenzahl.....	4
2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl	4
3. Bauweise	4
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	5
5. Flächen für den Gemeinbedarf.....	6
6. Verkehrsflächen	6
7. Versorgungsflächen.....	6
8. Private Grünflächen	7
9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
9.1. Bauzeitenbeschränkung.....	7
9.2. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung.....	7
9.3. Kleintierschutz und -durchlässigkeit	7
9.4. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	8
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	8
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	9
1.1. Dachgestaltung	9
1.2. Fassadengestaltung.....	9
2. Werbeanlagen.....	9
3. Versorgungsleitungen	10

4.	Stellplatzverpflichtung	10
C	HINWEISE	11
1.	Artenschutz bei Baumaßnahmen	11
2.	Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen	11
3.	Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen	11
4.	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke	12
5.	Denkmalschutz	12
6.	Grundwasser / Wasserversorgung	13
7.	Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag	13
8.	Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung	13
9.	Abfallbeseitigung	14
10.	Löschwasserversorgung	14
11.	Stromversorgung	15
12.	Geotechnik	15

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jahnstraße“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hintere Wiese – Oberer Bruch (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 25.08.1964) in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2. Mischgebiet

§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

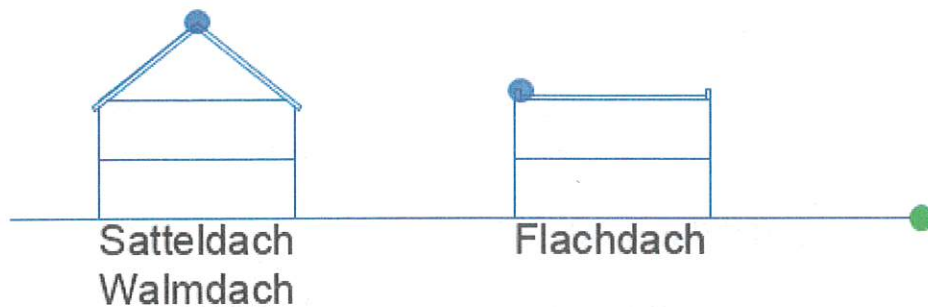
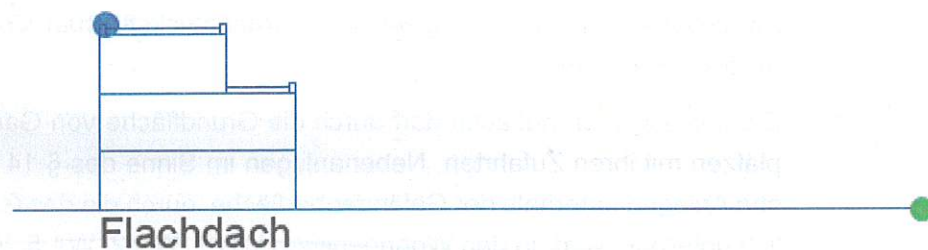
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Gebäudehöhe (GH_{max}) als Höchstmaß, die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß sowie die Zahl zulässiger Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

(1) Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Geneigte DächerFlachdächerStaffelgeschosse

● Unterer Bezugspunkt

● Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

- (2) Der untere Bezugspunkt für Hauptgebäude mit Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche ist die Höhe der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze senkrecht gemessen zur Gebäudemitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden, gilt jene als maßgeblich, an die die Grundstückshauptzufahrt/ der Haupteingang anschließt.
- (3) Der untere Bezugspunkt für Hauptgebäude ohne direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist die Höhe des vorherrschenden natürlichen Geländeneiveaus.
- (4) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (5) Die maximale Gebäudehöhe von Nebenanlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden nicht überschreiten.
- (6) Nicht in Haupt- oder Nebengebäude integrierte Garagen und Carports dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4,0 m, gemessen von der Oberkante des an

das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes auf Zufahrts-/Zugangseite, nicht überschreiten.

- (7) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,30 m überschritten werden.

2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Als private Grünfläche ausgewiesene Grundstücksflächen sind nicht Teil der anrechenbaren Fläche.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.
- (4) In den Wohngebieten WA 3 und WA 4 sowie in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 darf die GRZ durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Die maximale Zahl zulässiger Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

3. Bauweise

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

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) o = offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten.

ED = Einzel- oder Doppelhäuser

Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

H = Hausgruppen

Die Gebäude sind als Hausgruppen zu errichten.

(3) a1 = abweichende Bauweise Variante 1:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitig zulässigen seitlichen Grenzbebauung an die nördliche Grundstücksgrenze („Haus-Hof-Bauweise“).

(4) a2 = abweichende Bauweise Variante 2:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitig zulässigen seitlichen Grenzbebauung an die westliche Grundstücksgrenze („Haus-Hof-Bauweise“).

(5) a3 = abweichende Bauweise Variante 3:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitig zulässigen seitlichen Grenzbebauung an die südliche Grundstücksgrenze („Haus-Hof-Bauweise“).

(6) g = geschlossene Bauweise:

Es gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Demnach sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

(2) Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

- Von der Baulinie kann ausnahmsweise durch Gebäuderücksprünge zurückgetreten werden, sofern diese in ihrer Fläche (Breite x Höhe des Rücksprungs) der Hauptfassade untergeordnet sind (z.B. Eingangsbereiche, Treppenaufgänge, Arkaden).
- Die Baulinie darf ausnahmsweise durch Gebäude oder Gebäudeteile unterschritten werden, sofern Bestandsgebäude nachweislich bereits mit diesem Abstand zur Baulinie zulässigerweise errichtet wurden und verändert oder in gleichem Abstand neu errichtet werden. Dies gilt auch für zusätzliche Außendämmungen und Dachüberstände von Bestandsgebäuden.

Zur Realisierung eines rechtwinkligen Baus dürfen Hauptgebäude ausnahmsweise von der Baulinie abweichen. Dabei muss mindestens eine Ecke der Hauptfassade auf der Baulinie liegen.

- (3) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO
 - Garagen und Carports sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.
- (4) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
 - Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im Zeichnerischen Teil sind Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung als Hauptnutzung festgesetzt.

- Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr & DRK-Rettungswache“

Zulässig sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr & DRK-Rettungswache“ folgende bauliche Anlagen:

- Bauliche Haupt- und Nebenanlagen, die den Zwecken der Feuerwehr dienen.
- Bauliche Haupt- und Nebenanlagen, die den Zwecken der Rettungswache dienen.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- (1) Die Versorgungsfläche ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Stromversorgung.

8. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Haus-/Nutzgarten“ sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

▪ Zweckbestimmung „Haus-/Nutzgarten“

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen bis zu einer Größe von 40,0 m³ je Grundstück zulässig, sofern diese der Zweckbestimmung dienen. Die Zweckbestimmung erfüllen beispielsweise Abstellschuppen für Gartengeräte, Freisitze etc.

Auf der privaten Grünfläche sind darüber hinaus zweckdienliche Wegeführungen sowie Möblierungen wie Sitzbänke und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente zulässig.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1. Bauzeitenbeschränkung

- (1) Erforderliche Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

9.2. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

- (1) Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1.700 K bis max. 2.700 K) und insekten-dichte Lampengehäuse zu verwenden.
- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken.
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max. 40° C aufweisen.

9.3. Kleintierschutz und -durchlässigkeit

- (1) Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogel-sicher abzudecken.
- (2) Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere

geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

- (3) Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig.

9.4. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

- (1) Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) oder Wegen ist in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75, herzustellen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- (1) Im Falle von Grundstücksteilungen, durch welche ein Teilgrundstück über keine eigene öffentliche Erschließung in Form einer Zufahrtsmöglichkeit verfügt, sind auf der Fläche mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger zu sichern.
- (2) Für Geh- und Fahrrecht muss eine lichte Weite von mindestens 3,0 m und eine lichte Höhe von 3,5 m und für Leitungsrecht eine Breite von mindestens 2,5 m sichergestellt werden. Die örtliche Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Feuerwehr-Stützpunkt bzw. der DRK-Rettungswache ist das Entstehen maßgeblicher Immissionsorte i. S. der TA Lärm durch eine Grundrissorientierung der Wohnungen zu verhindern, bei denen offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume an den jeweils zur Gemeinbedarfsfläche ausgerichteten Fassaden nicht zulässig sind. Die genaue Ausrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall beim Betrieb des Feuerwehr-Stützpunkts bzw. der DRK-Rettungswache die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz auch an den markierten Fassaden eingehalten sind.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jahnstraße“ werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hintere Wiese – Oberer Bruch (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 25.08.1964) in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Die Dachform und Dachneigung ist bei Garagen, Carports und Nebenanlagen freibleibend.
- (3) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

1.2. Fassadengestaltung

- (1) Die Verwendung von glatten, glänzenden oder spiegelnden Materialien aller Art – ausgenommen Photovoltaik- und Solaranlagen – ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) In WA sind freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen mit einer maximalen Größe von 1,0 m² je Grundstücksfläche zulässig.
 - Pro Hauptgebäude ist jeweils eine Stele zulässig.
- (3) In MI sind freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen und Fahnen zulässig:
 - Die zulässige Größe von Stelen beträgt jeweils eine Breite von 1,0 m und eine Höhe von 3,0 m. Pro Hauptgebäude ist jeweils eine Stele zulässig.

- Pro Hauptgebäude sind bis zu 2 Fahnen auf der Grundstücksfläche zulässig.
- (4) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 1,0 m² je Gebäude zulässig.
- (5) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.
- (6) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

3. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

- (1) Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

4. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 LBO

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
- (2) Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

Es wird empfohlen an Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von $> 2 \text{ m}^2$ und $> 50 \text{ cm}$ Breite ohne Rahmenunterteilung geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

Geeignete Maßnahmen gemäß dem Stand der Technik sind insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad $< 15 \%$
 - Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien
 - Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umwelthanwaltschaft <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

3. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren beim Neubau von Wohn- und Nicht-Wohngebäuden sowie beim Neubau von offenen Parkplätzen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dach- bzw. Parkflächen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) trifft nähere Regelungen zum Vollzug dieser Verpflichtung, insbesondere im Hinblick auf Flächeneignung und Mindestumfang der PV-Anlagen.

Auf die Bestimmungen des KSG BW und der PVPf-VO wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

4. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO.

5. Denkmalschutz

Das Plangebiet wird von dem archäologischen Kulturdenkmal/Prüffall „Etter des mittelalterlichen Dorfes (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 100514794)“ gem. § 2 DSchG BW überlagert. Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege. Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden.

Außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen gelegenen Bereiche gelten die folgenden Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer 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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen

Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich informiert werden.

6. Grundwasser / Wasserversorgung

Wasserschutzgebiet „ZV Gruppenwasserversorgung Hohberg“.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

7. Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag

Bei Grundstücken, für die der Abwasserbeitrag bereits erhoben wurde und eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durchgeführt wurde, kann eine Nachveranlagung gemäß der aktuell geltenden Fassung der Abwassersatzung (AbWS) der Gemeinde Kronau anfallen.

Bei Grundstücken, für die der Wasserversorgungsbeitrag bereits erhoben wurde, kann eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zu einer weiteren Beitragspflicht nach der aktuell geltenden Fassung der Wasserversorgungssatzung (WVS) der Gemeinde Kronau führen.

Die jeweiligen Satzungen sind bei der Gemeindeverwaltung Kronau einsehbar.

8. Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung

Der gesamte Geltungsbereich ist an eine Mischkanalisation angeschlossen.

Gemäß § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Um den Forderungen des WHGs gerecht zu werden, sollen zumindest alle Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungwassermengen in die öffentliche Kanalisation ergriffen werden.

Im Rahmen von Neubauten werden daher folgende Maßnahmen empfohlen, z.B.:

- Herstellung von Gründächern
- Muldenversickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone vorhandener Grünflächen auf den Privatgrundstücken

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Wohngebieten ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Damit auf den privaten Grundstücken eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers stattfindet kann muss ausreichend Fläche für eine oberirdische Versickerungsanlage vorhanden sein bzw. von Bebauung freigehalten werden.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

Es sollte im Vorfeld überprüft werden, ob die Boden- und Grundwasserverhältnisse eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen.

9. Abfallbeseitigung

Bei Bebauung des rückwärtigen Bereichs wird darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter zur Abfuhr an die Durchgangsstraße gestellt werden.

Ebenso wird auf das Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie die Landesbauordnung für Baden-Württemberg verwiesen. Demnach steht gem. § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, wird auf die Möglichkeit des § 10 LBO BW hingewiesen, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, sollte eine Prüfung einer vorrangigen Verwertung durchgeführt werden.

10. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

11. Stromversorgung

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH vorhanden.

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus dem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.

Vor Ausschreibung der Ausführung wird ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern empfohlen.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind die Baufirmen dazu angehalten rechtzeitig vor Baubeginn die entsprechenden Lagepläne bei der Netze BW GmbH anzufordern und einzuholen.

12. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine Hochflutsand, holozäne Altwasserablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.