

MAIN-TAUBER-KREIS



**STADT  
NIEDERSTETTEN**  
GEMARKUNG NIEDERSTETTEN

## TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### **"Schmid-Markt"**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf 24.04.2024

Stadt Niederstetten  
Albert-Sammt-Straße 1  
97996 Niederstetten  
Tel.: 07932 9102-0

 **SSW** GMBH  
PLANUNGSGRUPPE  
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR  
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

# INHALT

1	ALLGEMEIN.....	4
1.1	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2	Ordnungswidrigkeiten.....	4
1.3	Rechtsüberleitungen.....	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3	Bauweise.....	5
3.1	Stellung der baulichen Anlagen.....	5
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
3.3	Nebenanlagen.....	5
3.4	Flächen für Garagen.....	6
3.6	Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen.....	6
3.7	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	6
3.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	6
3.9	Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	7
3.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebote ..	9
3.11	Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SCHMID-MARKT".....	9
4.1	Dächer.....	9
4.3	Standplätze für Abfallbehälter.....	10
4.4	Werbeanlagen.....	10
4.5	Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen.....	10
4.6	Niederspannungsfreileitungen.....	11
4.7	Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung.....	11
5	HINWEISE.....	11
5.1	Denkmalschutz.....	11
5.2	Wasserrecht.....	12
5.4	Bodenschutz.....	14
5.5	Baugrund / Hydrologie.....	16
5.6	Altlasten.....	16

5.7	Beleuchtungen, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung .....	17
5.8	Artenschutz .....	17
5.9	Hebeanlagen .....	18
5.10	Erneuerbare Energien .....	18

# **1 ALLGEMEIN**

## **1.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

GemO = Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3736), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 2021, 1802)

## **1.2 Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den ergangenen Festsetzungen und den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## **1.3 Rechtsüberleitungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Schmid-Markt" und den örtlichen Bauvorschriften "Schmid-Markt" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

# **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **2.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

### **2.1.1 SO = Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel** (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 2.000 m<sup>2</sup>
- Büro- und Verwaltungsgebäude für den durch die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Bedarf
- Lagerhäuser- und Lagerplätze für den durch die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Bedarf
- Parkieranlagen, Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Bedarf
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

### **2.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablone)

### **2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (4) und § 18 (1) und (2) BauNVO)**

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablone)

$GH_{max}$  = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die im Planteil (Nutzungsschablone) eingetragene Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika bzw. Oberkante First darf nicht überschritten werden.

### **2.2.3 Bezugshöhe**

Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die im Planteil (zeichnerischen Teil) festgelegte Bezugshöhe (BH) in Meter über Normalhöhennull (Hinweis: bei der definierten Bezugshöhe muss es sich nicht zwingend um die Erdgeschoßfußbodenhöhe handeln).

## **3 Bauweise**

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

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen) bedeuten:

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise auch Gebäude ohne Längenbeschränkung

### **3.1 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Koordinatenkreuze geben die Richtung der wesentlichen Gebäudekanten an.

Geringfügige Abweichungen von dieser Festsetzung sind bis zu maximal 10° zulässig.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im Planteil / zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **3.3 Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggas- oder Öltanks ist in einem Abstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig

### **3.4 Flächen für Garagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3.5 Zufahrtsverbot**

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Im Planteil / zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Schmid-Markt" ist durch Eintrag innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ein Zufahrtsverbot entlang der L 1020, dem Lerchenweg sowie abschnittsweise im Zuge In den Stäffelen festgesetzt.

Im Verlauf dieses Zufahrtsverbotes (entspr. Planeintrag) sind unmittelbare Zufahrten zu anliegenden Grundstücken nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Längsparkplätze entlang des Lerchenwegs.

### **3.6 Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Planteil (zeichnerischer Teil) ist gemäß Eintrag eine öffentliche bzw. örtliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden und ist nur Richtlinie.

### **3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von max. 3,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände oder den Erschließungsanlagen zulässig.

Höhere Abgrabungen können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden.

Stützfundamente, die beim Straßenbau erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

### **3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

#### **3.8.1 Leitungsrecht Mischwasserkanal und Regenwasserkanal**

Das im Planteil (zeichnerischer Teil) eingetragene Leitungsrecht (LR) gilt zugunsten der Stadt Niederstetten und dient der Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers (bestehender Regenwasserkanal) aus dem Wildentierbacher Tal sowie des anfallenden Misch- bzw. Schmutzwassers (bestehender Mischwasserkanal) aus der südlichen Ortslage bzw. dem östlichen Bundeswehrstandort (Hermann-Köhl Kaserne).

Der Schutzstreifen darf auf der im Planteil (zeichnerischer Teil) eingetragenen Breite (6,0 m) überbaut werden, wenn die Voraussetzungen zum schadlosen Erhalt der Kanäle gewährleistet sind.

Ein erforderlicher Eingriff in die bauliche Bestandssituation ist im Unterhaltungs- / Bedarfsfall unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit zu dulden.

Die Folgen der Maßnahmen zur Wiederherstellung des oberirdischen baulichen Zustands trägt der Eigentümer des Grundstücks.

### 3.8.2 Geh- und Fahrrecht Mischwasserkanal und Regenwasserkanal

Das im Planteil (zeichnerischer Teil) eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR+ FR) gilt zugunsten der Stadt Niederstetten und dient der Zugangsberechtigung durch die Stadt Niederstetten im Unterhaltungs- / Bedarfsfall des Mischwasserkanals und Regenwasserkanals.

Der Schutzstreifen darf auf der im Planteil (zeichnerischer Teil) eingetragenen Breite (6,0 m) im Unterhaltungs- / Bedarfsfall begangen bzw. befahren werden.

Ein erforderlicher Eingriff in die bauliche Bestandssituation ist dabei unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit zu dulden.

Die Folgen der Maßnahmen zur Wiederherstellung des oberirdischen baulichen Zustands trägt der Eigentümer des Grundstücks.

### 3.9 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden, im Gutachten "Nachweis des Schallimmissionsschutzes gemäß TA Lärm" vom 24.08.2005 des Ing.-Büros für Bauphysik Wolfgang Sorge aufgeführten Immissionsrichtwertanteile sind an den im Planteil (zeichnerischer Teil) dargestellten maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) – Immissionsorte 1 bis 3

- "werktags" (06.00 – 22.00 Uhr, einschließlich Ruhezeitzuschlag in der Zeit 06.00 – 07.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr)

sowie

- "sonn- und feiertags" (06.00 – 22.00 Uhr, einschließlich Ruhezeitzuschlag in der Zeit 06.00 – 9.00 Uhr, 13.00 – 15.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr)

$$L_{1RWA} = L_{1RW} - 6 \text{ dB} = 55 \text{ dB(A)}^1 - 6 \text{ dB} = 49 \text{ dB(A)}$$

- "nachts" (22.00 – 06.00 Uhr, Beurteilung der vollen Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel)

$$L_{1RWA} = L_{1RW} - 6 \text{ dB} = 40 \text{ dB(A)}^1 - 6 \text{ dB} = 34 \text{ dB(A)}$$

#### Gemengelage – Immissionsorte 4 und 5

- "werktags" (06.00 – 22.00 Uhr, einschließlich Ruhezeitzuschlag in der Zeit 06.00 – 07.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr)

sowie

- "sonn- und feiertags" (06.00 – 22.00 Uhr, einschließlich Ruhezeitzuschlag in der Zeit 06.00 – 9.00 Uhr, 13.00 – 15.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr)

$$L_{1RWA} = L_{1RW} - 6 \text{ dB} = 58 \text{ dB(A)}^2 - 6 \text{ dB} = 52 \text{ dB(A)}$$

<sup>1</sup> Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.1

<sup>2</sup> Immissionsrichtwerte gemäß Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde unter Berücksichtigung einer Gemengelage.

- "nachts" (22.00 - 06.00 Uhr, Beurteilung der vollen Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel)  
 $L_{1RWA} = L_{1Rw} - 6 \text{ dB} = 43 \text{ dB(A)} - 6 \text{ dB} = 37 \text{ dB(A)}$

#### Spitzenpegelkriterium

Zusätzlich ist das Spitzenpegelkriterium zu beachten, d. h. Immissionsrichtwert- Überschreitungen liegen auch dann vor, wenn die Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm:

- "tags" um  $\Delta L > 30 \text{ dB}$
- "nachts" um  $\Delta L > 20 \text{ dB}$

Zur Einhaltung der oben genannten Immissionsrichtwertanteile sind nachfolgende schalltechnischen Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. verbindlich festgesetzt:

#### 3.9.1 LKW-Verkehr und Warenanlieferungen

Warenanlieferungen mittels LKW sind während des Beurteilungszeitraumes "nachts" (22.00 – 06.00 Uhr) auf dem Betriebsgelände aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht nicht zulässig.

#### 3.9.2 Technische Anlagen

Zur Einhaltung der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen und zur Vermeidung störender Schallimmissionen durch den Betrieb technischer Anlagen sind die nachfolgenden immissionswirksamen Schallleistungspegel verbindlich einzuhalten:

- Verflüssiger im südöstlichen Bereich des Marktgebäudes von  $L_{WA,eq} = 70 \text{ dB(A)}$
- AU- und FC-Öffnungen für die Kühlräume im westlichen Bereich des Marktgebäudes von  $L_{WA,eq} = 80 \text{ dB(A)}$

Tonhaltige Geräuschanteile sind zu vermeiden. Sofern an den Immissionsorten tonhaltige Geräuschanteile nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gemäß TA Lärm zusätzlich zu berücksichtigen.

Sofern im Zuge der weiteren Planungen zusätzlich haustechnische Anlagen im Freien vorgesehen werden, müssen diese gesondert nachgewiesen werden.

Der Nachweis der Einhaltung der vorgenannten Anforderungen ist im Zuge der Planung der technischen Anlagen zu führen.

#### 3.9.3 Lieferzone

Zur Einhaltung der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen und zur Vermeidung störender Schallimmissionen ist folgende schalltechnische Lärmschutzmaßnahme hinsichtlich der Lieferverkehre notwendig:

- Einhausung der Ladezone. Die Rampeneinhausung darf nur eine Öffnungsfläche in Richtung Südwesten oder Süden aufweisen.
- Die Außenbauteile (Wand, Dach) der Rampeneinhausung müssen ein bewertetes Bau- Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w,R} \geq 20 \text{ dB}$  aufweisen.
- Die Deckenunterseite innerhalb der Rampeneinhausung ist hochabsorbierend zu bedämpfen. Die Deckenbekleidung muss einen mittleren Schallabsorptionsgrad von  $\alpha_m \geq 0,8$  aufweisen.
- Die Lage der Lärmschutzkonstruktion ist der Anlage 1 des Gutachtens "Nachweis des Schallimmissionsschutzes gemäß TA Lärm" vom 24.08.2005 des Ing.-Büros für Bauphysik Wolfgang Sorge zu entnehmen.

### **3.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebote**

(§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist nicht zulässig.

### **3.11 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Auf den im Planteil (zeichnerischer Teil) eingetragenen privaten Grünflächen (PFB) ist der bestehende Vegetationsbestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzung aus vergleichbaren Arten zu ersetzen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standorteignung zu achten. Es wird auf die laufend fortgeschriebene GALK-Straßenbaumliste (GALK, o. D.) verwiesen, die Angaben zur Größe, Standorteignung und speziell zur Eignung als Straßenbaum enthält.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SCHMID-MARKT"**

### **4.1 Dächer**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **4.1.1 Dachform**

Es sind generell alle Dachformen zulässig.

#### **4.1.2 Dachneigung**

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen) entsprechend auszuführen:

DN = 0° – 20°

#### **4.1.3 Dacheindeckung**

80 % der Gesamtdachfläche je Baugrundstück sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe zur Dachbegrünung muss dabei mindestens 10 cm betragen.

Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist zulässig. Es muss dabei gewährleistet sein, dass die Eingrünungsmaßnahme dauerhaft erhalten bleibt.

Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind generell nicht zulässig.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Materialien wie z.B. Zink, Kupfer, etc, die keine CE-Kennzeichnung tragen, sind nicht zulässig.

#### **4.1.1 Dachaufbauten**

Dachaufbauten als Lichtkuppeln sowie erforderliche technische Anlagen und Energiegewinnungsanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überragen.

#### **4.2 Fassaden / Äußere Gestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Ganzflächig verspiegelte Fassaden oder reflektierende, grellfarbige und hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Fassade von Gebäuden mit einer Länge über 50,0 m muss eine wesentliche Gliederung aufweisen

Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

#### **4.3 Standplätze für Abfallbehälter**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft Einblick abzuschirmen.

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlungen zu schützen.

#### **4.4 Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen über sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlage darf bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesims des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dachhaut/Wand) hinausragen (keine Horizontwerbung).

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind unzulässig. § 20 NatSchG bleibt unberührt.

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen Verkehrsteilnehmer, insbesondere auf den klassifizierten Straße (L 1020) und Anwohner nicht stören.

Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün bedürfen einer gesonderten Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Bei Lichtreklamen (Leuchtschriften) sind keine Lichtbewegungen zulässig.

Laufflicht- und Wechsellichtwerbeanlagen, Booster-Werbeanlagen (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anzahl innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schmid-Markt" ist dabei auf insgesamt 4 Werbeanlagen bzw. Standorte begrenzt. Die Fläche der einzelnen Werbeanlagen darf 12,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Höhe der Werbeanlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

#### **4.5 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk oder ähnlichem in geschlossener Bauweise nicht zulässig.

#### **4.6 Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

#### **4.7 Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO und. § 55 (2) WHG)

##### **4.7.1 Ableitung Niederschlagswasser**

Das anfallende unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schmid-Markt" ist in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Niederstetten in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten, der mit dem Vorbach verknüpft ist.

##### **4.7.2 Überflutung**

Nach der DIN 1986-100 ist ab einer befestigten Fläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> sicherzustellen, dass keine anliegenden Grundstücke überflutet werden. Dies ist bei der Außenanlagenplanung zu berücksichtigen.

Öffentliche Straßen, Wege und Grundstücke dürfen nicht überflutet werden.

Sofern Beeinträchtigungen durch einen Oberflächenabfluss bei Starkregen abzusehen sind, sind Keller (Fenster, Türen, Bauweise, etc.), Lichtschächte und sonstige Anlagen entsprechend baulich angepasst auszuführen.

Informationen über das hochwasserangepasste planen und bauen sind darüber hinaus auf folgender Landesseite verfügbar: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>

##### **4.7.3 Verwendung von Regenwasser**

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist generell unter Beachtung der entspr. gesetzlichen Bestimmungen und im gesamten räumlichen Geltungsbereich zulässig.

Die Errichtung und der Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen ist entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989-1 vorzunehmen.

Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht.

Nachweise über eine Regenwassernutzung sind den Bauvorlagen beizufügen.

## **5 HINWEISE**

### **5.1 Denkmalschutz**

(§ 20 DSchG)

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) angetroffen, ist unverzüglich die Stadt Niederstetten und das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg bzw. die relevante Denkmalschutzbehörde zu unterrichten.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz und die

Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

## **5.2 Wasserrecht** (§ 43 (6) WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

## **5.3 Grundwasserschutz**

Das Bebauungsplangebiet "Schmid-Markt" befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet "Burgwiesenquelle Niederstetten" in der Schutzzone II.

Es ist eine ordnungsgemäße Niederschlags-/ Abwasserbeseitigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

In den Baugenehmigungsunterlagen ist darzustellen, ob und inwieweit Grundwasser betroffen ist.

Nachfolgende Vorgaben sind dabei zu beachten bzw. verbindlich einzuhalten:

Bei Durchführung der Bauarbeiten ist besonders darauf zu achten, dass keine Verunreinigung des Grundwassers erfolgt.

Baumaschinen und -geräte sind gegen Öl- und Treibstoffverluste zu sichern. Elektrisch betriebene Maschinen sind zu bevorzugen.

Baustelleneinrichtung sowie das Betanken von Fahrzeugen sind außerhalb der Zone II vorzunehmen.

Nach der Herstellung des Gebäudes sind die verbleibenden Aushubflächen mit bindigem Material zu verfüllen und zu verdichten.

Außenanstrich oder Beschichtungsstoffe auf Basis von Teer oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen dürfen nicht verwendet werden.

Auf dem Baugrundstück dürfen keine Pflanzenbehandlungsmittel eingesetzt werden, die mit Wasserschutzgebietsauflagen (W 1 – W 3) versehen sind oder deren Gebrauchsanweisungen Anwendungsbeschränkungen im Einzugsgebiet von Trinkwasseranlagen enthalten.

Die Hausanschlussleitung für Trinkwasser soll von der Grundstücksentwässerungsanlage einen Sicherheitsabstand von etwa 0,7 m haben. Bei Unterschreitung dieses Abstandes müssen im Einvernehmen mit dem Wasserversorgungsunternehmen besondere Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Die Hausanschlussleitung für Trinkwasser soll nicht tiefer als die Entwässerungsleitung liegen.

Es dürfen keine flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Es kann mit festen Brennstoffen, Strom bzw. Gas geheizt werden. Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen

sind nicht zulässig.

Wird bei der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt – Umweltschutzamt zu benachrichtigen.

Die Verwendung von Recyclingmaterial im Bereich dieser Baumaßnahme ist nicht zulässig.

Auflagen und Hinweise für den Bau und den Betrieb von nicht-öffentlichen Abwasseranlagen für Gebäude und Grundstücke in Wasserschutzgebieten, Zone II

Besondere Güteanforderungen an Bauteile:

- Bauteile müssen den gestellten Anforderungen genügen. Vorgefertigte Teile dürfen nur verwendet werden, wenn für sie DIN-Normen bestehen und Prüfzeichen erteilt sind.

Besondere Anforderungen an Rohre und Formstücke:

- Erdverlegte Rohre und Formstücke müssen im Rahmen der Eigenüberwachung hinsichtlich der normgemäßen Eigenschaften vom Hersteller geprüft worden sein. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.
- Im Hinblick auf den zur Verwendung kommenden Rohrwerkstoff gemäß DIN EN 1610 sind grundsätzlich höherwertige Rohre zu verwenden.
- Es sind nur solche Rohrmaterialien zu verwenden, für die ein abgestimmtes Formstückprogramm vorhanden ist.
- Anschlüsse sind nur mittels Einbau von Formstücken vorzunehmen. Mit der Rohrleitung dürfen keine Stoffe in den Untergrund eingebracht werden, die das Grundwasser nachteilig beeinflussen können. Evtl. Außenschutzmaßnahmen an Rohren, Formstücken und Schächten müssen beständig gegen das umhüllende Medium sein. Die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" ist zu beachten.

Besondere Anforderungen an Verbindungen:

- Es sind solche Rohre und Formstücke zu verwenden, deren Verbindungen nur mit Dichtringen aus Elastomeren gemäß DIN 4060 "Dichtringe aus Elastomeren für Rohrverbindungen in Entwässerungskanälen" zu dichten sind.

Besondere Anforderungen an Schächte:

- Schächte müssen wasserdicht und widerstandsfähig sein. Ausführungen aus Mauerwerk genügen diesen Anforderungen nicht.

Anlagen (Rohrleitungen und Bauwerke) sind auf Wasserdichtheit zu prüfen. Über die Prüfung ist ein Protokoll zu führen; eine Mehrfertigung ist der Genehmigungsbehörde unverzüglich vorzulegen.

Abwasserkanäle und -leitungen sind im Wasserschutzgebiet entsprechend ATV-Arbeitsblatt A 142 auszuführen.

Bei neuen und wesentlich veränderten Entwässerungsanlagen muss vor der Inbetriebnahme gemäß der DIN EN 1610 (aktuelle Fassung) eine Dichtheitsprüfung durchgeführt werden. Über die Durchführung der Dichtheitsprüfung ist eine Niederschrift zu fertigen. Eine Mehrfertigung ist der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Gemäß dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 sind Anlagen in der Schutzzone II von Wasserschutzgebieten zwei Jahre nach Inbetriebnahme und anschließend

mindestens alle fünf Jahre wiederkehrend auf Dichtheit zu prüfen.

Die dauerhafte Wasserdichtheit und Beständigkeit sämtlicher Entwässerungsanlagen für die auftretenden Drücke innerhalb sowie außerhalb von Gebäuden und die Beständigkeit gegen Außen- und Innenkorrosion durch den umgebenden Boden, Abwasser, Gase und Dämpfe ist sicherzustellen.

## **5.4 Bodenschutz**

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den boden- und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

### **5.4.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten**

Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.

Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl  $lc \geq 1$ ), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen.

Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt

mitzuteilen.<sup>3</sup>

#### 5.4.2 Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

#### 5.4.3 Verwertung und Entsorgung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden.

Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Mantelverordnung in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind zu beachten bzw. verbindlich einzuhalten.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt zu unterrichten.

Das Umweltschutzamt kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachtes auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Eine Entsorgung von belastetem Erdaushub auf den städtischen Erddeponien ist nicht zulässig.

Für den Wiedereinbau auf dem Grundstück oder die sonstige Verwertung sind die aktuell geltenden Vorschriften des Bodenschutzes und für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial zu beachten.

#### 5.4.4 Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen

Auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 Abs. 3 - Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen in Baugebieten und bei Bauvorhaben wird verwiesen.

Insbesondere ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Im Bereich von Vegetationsflächen ist dabei auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen zu achten.

Für dennoch anfallenden Bodenaushub von mehr als 500 m<sup>3</sup> ist ein Verwertungskonzept zu erstellen.

---

<sup>3</sup> Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

#### 5.4.5 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen.

#### 5.4.6 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, das heißt, sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

### 5.5 Baugrund / Hydrologie

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

### 5.6 Altlasten

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Schmid-Markt" (ehemaliges Firmengelände der Fa. Bass) sind im Altlasten- und Bodenschutzkataster als Altstandort mit dem Handlungsbedarf B (Entsorgungsrelevanz) erfasst.

Das bedeutet, dass weiterer Handlungsbedarf insbesondere dann gegeben ist, wenn Eingriffe in den Boden vorgenommen werden und Erdüberschussmassen anfallen.

Werden Eingriffe in den Boden erforderlich und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffällig) angetroffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen.

Dem Landratsamt – Umweltschutzamt ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu berichten.

Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde.

Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle durch einen erfahrenen Gutachter bleiben vorbehalten.

## **5.7 Beleuchtungen, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung**

Entlang der Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen, sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen, in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schmid-Markt" ist die Außenbeleuchtung als insektenfreundliche Beleuchtung gemäß den nachfolgenden allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur im notwendigen Umfang und notwendiger Intensität.
- Beleuchtung von Werbeanlagen ist zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr auszuschalten. Die restliche Außenbeleuchtung ist auf ein zwingend notwendiges Minimum zu reduzieren.
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) abstrahlen.
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimm-Funktion.
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren.
- Verwendung von Leuchten, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen.
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten.
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen.
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

## **5.8 Artenschutz**

### **Überprüfung durch Stadtverwaltung oder Fachbüro erforderlich:**

Im Rahmen der Baugenehmigung sind folgende Auflagen sicherzustellen:

Die Baufeldfreimachung und Gebäudeabbrüche sind außerhalb der Brutsaison der Vögel vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar vorzunehmen, um Individuenverluste bei Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen.

Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

Um Kollisionen von Vögeln an großflächigen Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Als großflächig gelten Wintergärten und/oder Fensteröffnungen ab einer Fläche von 1,5 m<sup>2</sup>. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen.

Bei flächigen Markierungen gilt für lineare Strukturen: Die Linienstärke muss immer mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen. Mit einem Deckungsgrad von mind. 15 % ist man auf der sicheren Seite. Lassen sich durch entsprechende Farbgebung bei möglichst allen Beleuchtungssituationen kräftige Kontrastwirkungen erzielen, so kann der Deckungsgrad weiter reduziert werden. Punktraster sollten einen Deckungsgrad von mind. 25 % aufweisen. Erst ab einem Durchmesser von 30 mm kann der Deckungsgrad auf 15 % reduziert werden. Ideal ist, wenn die Punkte nicht zu fein sind ( $\varnothing$  mind. 5 mm).

Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken.

PV-Anlagen sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts.).

## **5.9 Hebeanlagen**

Zur Schmutzwasserabführung bei Kellergeschossen einer Bebauung sind in Abhängigkeit ihrer Höhenlage zur Lage des Entwässerungskanalystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss vorzusehen.

## **5.10 Erneuerbare Energien**

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig.

Es wird empfohlen, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafräumen) soll vermieden werden.