



**STADT ADELSHEIM**  
ZUKUNFT AUS TRADITION

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
DES BEBAUUNGSPLANS  
DER STADT ADELSHEIM, STADTTEIL ADELSHEIM,  
"SONDERGEBIET PFLEGEHEIM  
RITTERSBRUNNENSTRASSE"**

**VORENTWURF**

*FASSUNG VOM 22.04.2024*

**Ausgefertigt**

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem  
Satzungsbeschluss des Gemeinderates  
vom ..... überein.

Adelsheim, den 22.04.2024

**Planverfasser**

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH  
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....  
Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel

.....  
Planverfasser

## Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	2
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	2
2.1.1	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO).....	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	2
2.2.1	Grundflächenzahl.....	2
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	3
2.2.3	Vollgeschosse.....	3
2.2.4	Höhe der baulichen Anlagen.....	3
2.2.5	Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen .....	4
2.3.1	Abweichende Bauweise .....	4
2.3.2	Baugrenze .....	4
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen.....	4
2.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	4
2.4.1	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze.....	5
2.4.1.1.1	Stellplatz.....	5
2.4.2	Stellplätze .....	5
2.4.3	Nebenanlagen .....	5
2.4.4	Garagen.....	5
2.5	Wasserfläche .....	5
2.5.1	Wasserfläche.....	5
2.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
2.6.1	Umgrenzung von Flächen .....	6
2.6.2	Beleuchtung des Gebiets .....	6
2.6.3	Grundwasser .....	6
2.6.4	CEF-Maßnahmen .....	6
2.6.5	Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien .....	7
2.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	7
2.7.1	Fläche mit Geh-, und Fahrrechten .....	7

2.8	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	7
2.9	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	7
2.9.1	Erhalten von Bäumen .....	7
2.9.2	Bepflanzung Baugrundstücke .....	8
2.9.3	Pflanz-/Artenliste.....	8
2.10	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	10
2.10.1	Grenze des Geltungsbereichs.....	10
2.11	Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter.....	10
2.11.1	Vorgezogene Gehölzrodung und regelmäßige Mahd.....	10
2.11.2	Entdeckung von Funden .....	11
2.11.3	Antreffen von Fremdmaterialien / Altlasten .....	11
2.11.4	Beachtung Bodenschutzgesetz.....	11
2.11.5	Regenerative Energiesysteme .....	12
2.11.6	Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdische Stützbauwerke .....	12
2.11.7	Beleuchtungskörper .....	12
2.11.8	Duldung von Beleuchtungseinrichtungen.....	13
2.11.9	Brauchwasseranlagen .....	13
2.11.10	Flurstücknummer .....	13
2.11.11	Höhenschichtlinie.....	13
2.11.12	Geplante Grundstücksgrenze .....	14
2.11.13	Bestehende Grenzen .....	14
2.11.14	Waldabstandslinie.....	14
2.11.15	Gewässerrandstreifen.....	14
2.11.16	Bebauung des Gewässerrandstreifens .....	14
2.11.17	Wassergefährdende Stoffe .....	14
2.11.18	Geotechnik .....	14
2.11.19	Baugrunduntersuchungen.....	15
2.11.20	Starkregenereignisse .....	15
2.11.21	Grundwasserfreilegung.....	15
2.11.22	CEF-Maßnahme .....	16
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO).....	16
3.1	Dächer .....	16
3.1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude .....	16
3.1.2	Dacheindeckung .....	16
3.1.3	Technische Nebenanlagen .....	16

3.2	Gebäudelänge.....	16
3.3	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	17
3.4	Antennen.....	17
3.5	Niederspannungsfreileitungen.....	17
3.6	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	17
3.7	Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen .....	18
3.8	Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen.....	18
3.9	Geländeänderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen .....	18
3.10	Werbeanlagen.....	19
3.11	Drainagen .....	19
3.12	Ordnungswidrigkeiten.....	19

---

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
DES BEBAUUNGSPLANS  
DER STADT ADELSHEIM, STADTTEIL ADELSHEIM,  
"SONDERGEBIET PFLEGEHEIM  
RITTERSBRUNNENSTRASSE"**

---

**1 RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01. Januar 2024.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07. Juli 2023.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25. November 2023.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichen Folgendes festgesetzt:

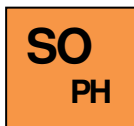
## 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 2.1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet – Pflegeheim (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden, Geräten und bauliche Anlagen für ein Seniorenwohn- und Pflegeheim mitsamt zugeordneten Pflege- und Betreuungseinrichtungen.

Es sind ausschließlich Nutzungen wie betreutes Wohnen- und Pflegeheime einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer, betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie eine Cafeteria zulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 BauNVO)

#### 2.2.1 Grundflächenzahl

##### 2.2.1.1 Grundflächenzahl GRZ

**0,5** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

## 2.2.2 Geschossflächenzahl

### 2.2.2.1 Geschossflächenzahl GFZ

**2,0** (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

## 2.2.3 Vollgeschosse

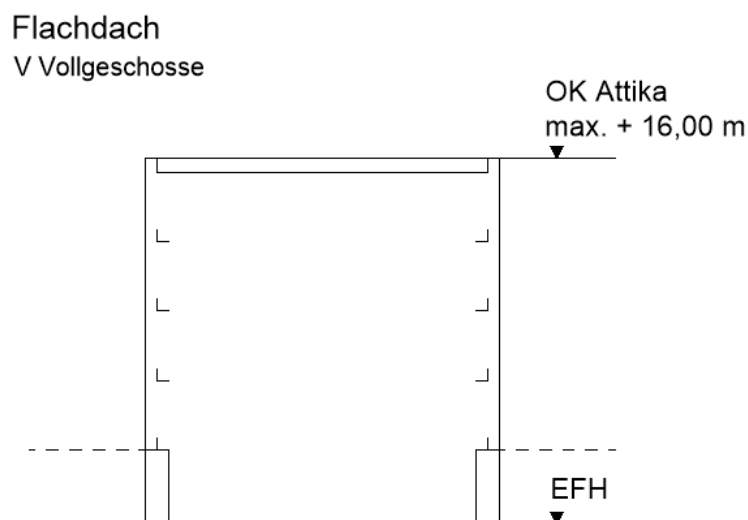
**V** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 5 festgelegt.

## 2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

### 2.2.4.1 Traufhöhe

**TH** Die Traufhöhe wird auf maximal 16,00 m (siehe Planeintrag) festgesetzt.  
Die Traufhöhe wird gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis zur obersten Außenwandbegrenzung (Attika).



### 2.2.5 Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH begrenzt.

Die Traufhöhe wird gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH.

Bei dem Baugrundstück ist die EFH mit 231,50 m ü. NN festgesetzt. Abweichungen hierzu sind bis zu 0,50 m zulässig.

### 2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 -23 BauNVO)

#### 2.3.1 Abweichende Bauweise

**a**

Abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 55 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

#### 2.3.2 Baugrenze



(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

(§ 23 BauNVO)

#### 2.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudehaupt-/Firstrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

### 2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)



### 2.4.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

#### 2.4.1.1 Zweckbestimmung:

##### 2.4.1.1.1 **St** Stellplatz

### 2.4.2 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

### 2.4.3 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude bis max. 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum handelt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Terrassenüberdachungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 30 m<sup>2</sup> zulässig.

Nebenanlagen für Nutztierhaltungen sind ausgeschlossen.

### 2.4.4 Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

## 2.5 Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

### 2.5.1 Wasserfläche

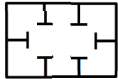


Wasserfläche, Knecklesklingengraben

### 2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 2.6.1 Umgrenzung von Flächen



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

#### 2.6.2 Beleuchtung des Gebiets

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) und entlang der Straße ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht, entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

#### 2.6.3 Grundwasser

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

#### 2.6.4 CEF-Maßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt, falls erforderlich.

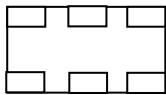
### 2.6.5 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Wenn metallische Dach- oder Fassadenverkleidungen (Zink, Kupfer, Blei usw.) an Gebäude verwendet werden, ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend erforderlich.

## 2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### 2.7.1 Fläche mit Geh-, und Fahrrechten



Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Stadt Adelsheim

## 2.8 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt, falls erforderlich.

## 2.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 2.9.1 Erhalten von Bäumen



#### 2.9.1.1 Pflege Baumbestand

Der Baumbestand, 1 Gehölz im Nordosten des Grundstückes ist zum Erhalt festgesetzt. Er ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Verlust gleichartig nachzupflanzen.

**2.9.2 Bepflanzung Baugrundstücke**

Auf den verbleibenden Flächen, außerhalb der bebauten Fläche sind zur Durchgrünung des Sondergebietes auf dem Grundstück drei großkronige Bäume gemäß Pflanzliste innerhalb des Baugrundstücks zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 10 - 12 cm haben.

Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen. Die Anpflanzungen in den Flächen für das Anpflanzen können angerechnet werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Die Pflanzlisten sind zu beachten.

**2.9.3 Pflanz-/Artenliste**

Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Hecke u. Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	X	
Acer platanoides (Spitzahorn) *		X
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	X	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	X	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	X	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	X	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	X	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	X	X
Quercus robur (Stieleiche) *	X	X

Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	X	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	X	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	X	
Sorbus domestica (Speierling)		X
Sorbus torminalis (Elsbeere)		X
Tilia cordata (Winterlinde) *	X	X
Ulmus minor (Feldulme)	X	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	X	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit "\*" gekennzeichneten Arten ist das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu berücksichtigen.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaumsorten für die Pflanzungen in Baugrundstücken

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Eberesche
Sorbus aucuparia "Rossica Major"	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm,

	Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Artenliste 4: Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Nicht überbaubare Fläche	Landschaftsrassen (z.B. Rieger-Hofmann Blumen-Kräuter-Klimarassen 20 % Blumen / 80 % Gräser oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter)

Für die Einsaat ist eine Saatgutmischung gesicherter Herkunft zu verwenden. Herkunftsgebiet soll i. d. R. das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

**2.10 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**2.10.1 Grenze des Geltungsbereichs**



**2.11 Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter**

**2.11.1 Vorgezogene Gehölzrodung und regelmäßige Mahd**

Bereits im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Gehölze

(die Feldhecke, die beiden Obstbäume und das Gebüsch), die im Bereich des Plangebiets gerodet werden müssen, in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen und zu räumen. Astwerk ist unverzüglich abzuräumen.

Im Vorfeld terminierter Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die krautige Vegetation, die Acker- und Wiesenflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen, damit Bodenbrüter keine Nester in einer aufkommenden Vegetation anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

### 2.11.2 Entdeckung von Funden

Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### 2.11.3 Antreffen von Fremdmaterialien / Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial bzw. Altlasten angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt (Unterer Bodenschutz und Altlastenbehörde), sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

### 2.11.4 Beachtung Bodenschutzgesetz

Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu berücksichtigen. Es sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

Der Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahme zu verhindern.

### **2.11.5 Regenerative Energiesysteme**

Regenerative Energiesysteme sind gemäß Klimaschutzgesetz ab 01.05.2022 für Neubauten verpflichtend.

### **2.11.6 Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdische Stützbauwerke**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

### **2.11.7 Beleuchtungskörper**

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und



Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Der Eigentümer ist vorher zu benachrichtigen.

### 2.11.8 Duldung von Beleuchtungseinrichtungen

Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Ausbauplan. Nachträgliche Umstellung auf Wunsch des Grundstückseigentümers erfolgt auf eigene Kosten.

### 2.11.9 Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Stadt Adelsheim anzuzeigen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkwV 2001 den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989-1 auszuführen.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) ist nach § 13 Abs. 1 TrinkwV 2001 mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Für die Prüfung und Abrechnung der Regenwasser- und Abwassermenge ist eine Zähleranlage einzubauen.

### 2.11.10 Flurstücknummer

**1005**

### 2.11.11 Höhengichtlinie



### 2.11.12 Geplante Grundstücksgrenze

----- unverbindlich

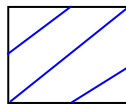
### 2.11.13 Bestehende Grenzen



### 2.11.14 Waldabstandslinie



### 2.11.15 Gewässerrandstreifen



Gewässerrandstreifen entlang des Knecklesklingengraben

### 2.11.16 Bebauung des Gewässerrandstreifens

Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung frei zu halten, sofern sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich ist.

Die Verbotsbestände nach § 38 WHG und § 29 WG sind zu beachten.

### 2.11.17 Wassergefährdende Stoffe

Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

### 2.11.18 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befinden sich das Bauvorhaben im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene und lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt.

### 2.11.19 Baugrunduntersuchungen

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

### 2.11.20 Starkregenereignisse

Aufgrund der topographischen Situation in Verbindung mit der Lage am Übergang zum unbebauten Außenbereich können im Plangebiet Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen auftreten. Gemäß § 72 WHG handelt es sich auch bei Überflutungen infolge von Starkregen um Hochwasser. Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Darüber hinaus darf nach § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit kann die Wasserbehörde hiervon Abweichungen gemäß § 37 Abs. 3 WHG zulassen.

### 2.11.21 Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 4 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächen-gewässer ist unzulässig.

#### 2.11.22 CEF-Maßnahme

Wird im weiteren Verfahren ergänzt, falls erforderlich.

### 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25. November 2023.

#### 3.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 LBO)

##### 3.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Als Dachform sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

##### 3.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung dürfen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne mit Ausnahmen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen verwendet werden.

Eine Dachbegrünung ist zulässig.

##### 3.1.3 Technische Nebenanlagen

Technische Nebenanlagen für Heizung, Lüftung und Klimatisierung sind bis zu einer Höhe von 2,50 m auf den Dachflächen zulässig. Diese sollten aus städtebaulichen und lärmtechnischen Gründen im rückwertigen / westlichen Bereich angeordnet werden.

#### 3.2 Gebäudelänge

Auf dem Grundstück wird die Fassadenlänge auf 55 m begrenzt.

#### 3.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die äußere Farbgebung aller baulicher Anlagen muss in hellen und gedeckten Farbtönen erfolgen.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Putz-, Sichtmauerwerk, Holzverschalung oder Glasflächen (Glasvorbauten, Wintergarten u. ä.) zulässig.

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur in Holz (zimmermannmäßiger Konstruktion), Stahl-, Glas- oder Massivbauweise zulässig.

#### 3.4 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne (Terrestrische und Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

#### 3.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

#### 3.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstückes ist als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von Schottergärten nicht zugelassen.

#### 3.7 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m Höhe zulässig.

Sofern Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Arten- und Sortenliste auszubilden.

In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen sind dabei zulässig.

Zur Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Die sich hieraus ergebende Abstandsfläche ist zu unterhalten.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.

#### 3.8 Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung (im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich) sind nur standortheimische Hecken gemäß Pflanzliste sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig.

Hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern sind darüber hinaus die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

#### 3.9 Geländeänderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 3,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu

berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Ausnahmen sind nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet.

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.

#### 3.10 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 1 m<sup>2</sup> Größe zulässig.

Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung der Werbeaufschriften ist unzulässig.

#### 3.11 Drainagen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zum Schutz des Wasserhaushaltes dürfen grundsätzlich keine Drainagen verbaut werden.

In Ausnahmefällen dürfen Drainagen nur gebaut werden, wenn Sie über einen Sickerschacht auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden können. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht erlaubt.

#### 3.12 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.