

Bebauungsplan
„Turmberg III, 2. Änderung“
Stadtteil Königshofen



HINWEISE

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei von folgenden Flächen breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickern oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.:

Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sonderflächen mit vergleichbarer Nutzung, befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen, Erschließungsstraßen von Wohnbaugebieten.

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dächern.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird, sofern nachbarliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- Ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- Genügend große Versickerungsflächen

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1.200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

2. Rücksichtsvolle, blendfreie und ökolog. Außenbeleuchtung

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.
- Beleuchtung abschalten, wenn diese nicht benötigt wird.
- Leuchten mit Abschirmung helfen, dass kein Licht nach oben und zur Seite abgestrahlt wird.
- Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe und Farbtemperaturen unter 2.700 bis max. 3.000 Kelvin wählen.
- Lichtstrommengen von max. 500 Lumen pro Leuchte reichen aus.

- LED-Strahler immer waagrecht montieren.

3. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. 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 Regierungspräsidium, Referat für Denkmalpflege, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

4. Abfallablagerungen, Altlasten und Grundwasser

Abfallablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet keine bekannt.

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Main-Tauber-Kreis in Tauberbischofsheim oder die Stadt Lauda-Königshofen unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Die Ableitung hat an den Regenwasserkanal zu erfolgen.

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

5. Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Tauberaue eingeschränkt. Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist nicht gestattet, die Nutzung von Erdwärmekollektoren/-körben ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - zu prüfen. Von beschriebener Einschränkung befreit sind indes Photovoltaikanlagen auf den Dächern, da deren Installation und Nutzung, auch in der Wasserschutzzone, unschädlich sind.

6. Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z.B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann. Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird

auf das Heft 24 „technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

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

7. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig.

Nach der Trinkwasserverordnung muss die Brauchwasseranlage dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich oder elektronisch angezeigt werden.

8. Straßenbeleuchtung

Der Grundstückseigentümer hat 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 (§126 (1) BauGB).

9. Lage im Wasserschutzgebiet Zone III A

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA. Es dürfen durch künftige Bauarbeiten und produktive Tätigkeiten keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- und auslaugbarer Materialien ist verboten.

Es besteht eine Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 24.05.1994 zum Wasserschutzgebiet.

10. Querung oder Überbauung stadtwerkseigener Erschließungsanlagen

Bei Querung oder Überbauung der stadtwerkseigenen Wasser-, Strom- sowie Steuerkabelleitungen, müssen die Kosten einer eventuellen Umlegung vom Auftraggeber getragen werden.

11. Zisternen

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt gilt zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach

Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach AV-BWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen.

12. Trasse der B 290 (neu)

Westlich des Baugebietes verläuft die planfestgestellte Trasse der B 290 (neu). Gegenüber dem Baulastenträger der planfestgestellten Trasse der B 290 (neu) können keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Immissionen geltend gemacht werden.

Gefertigt:
Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 23.01.2023 / 17.03.2023

Peter Ziegler, FB Stadtentwicklung und Bau