

70420/3014

Bad Telnach – Zavelstein

Bebauungsplan „Badstraße-Untere Talstraße“ 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) 1 BauGB



Verfahrensstand:

**Satzungsbeschluss
gem. §10 (1) BauGB**

**Ortsübliche Bekanntmachung
gem. §10(3) BauGB**

Stand 15.02.2021

Inhaltsverzeichnis

- I. **Satzung bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- II. **Hinweise**
- III. **Satzung örtliche Bauvorschriften**
- IV. **Begründung**
- V. **Anlagen**



Bad Teinach – Zavelstein
Bebauungsplan „Badstraße-Untere Talstraße“ 2. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) 1 BauGB

I. Satzung über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

über den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Badstraße-Untere Talstraße“

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Der Gemeinderat Bad Teinach-Zavelstein hat am 25.02.2021 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Badstraße-Untere Talstraße“ 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan „Badstraße-Untere Talstraße“ 2. Änderung -Plan Nr. 3.02 vom 15.02.2021 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Badstraße-Untere Talstraße“ 2. Änderung) gelten die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 1 (3) BauNVO

1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V. § 1 (5) und § 1 (6) Ziff.1 BauGB

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5, § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8, § 6 (3) BauNVO
- Wettannahmestellen gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
- Werbeanlagen, ausgenommen Werbung an der Stätte der Leistung (Fremdwerbeanlagen) gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, Nr. 4, (4) S. 1 BauNVO, § 17 (2) S. 1 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgelegt. Festgesetzt sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe (Gh), die Wandhöhe (Wh), innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- 2.1.1** - Grundflächenzahl GRZ
- 2.1.2** - der Höhe baulicher Anlagen.

- 3.0 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO**
Die Obergrenze bez. der Grundflächenzahl wird gem. § 17 (2) BauNVO Ziff. 1. überschritten. Die Überschreitung bezieht sich auf die in § 19 (4) BauNVO genannten Nutzungen (Tiefgarage).
- 4.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**
Bestimmung des Bezugspunktes gem. § 18 (1) BauNVO
Im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Die Bezugspunkte beziehen sich auf NN= Normal Null. (NHN= Normalhöhen-null, in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel)
Toleranzabweichungen bis zu 25 cm von den festgesetzten Höhen sind zulässig, sofern nachbarschützende Abstandsflächen nicht berührt werden.
Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie Aufbauten zur Belichtung dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe -Gh- um maximal 1,50 m überschreiten.
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen.
Die maximal zulässigen Wandhöhen sind im Bebauungsplan eingetragen und beziehen sich auf die Oberkante der jeweiligen Vollgeschosse.
Die Wandhöhen von nicht anrechenbaren Geschossen werden durch die Differenz der zulässigen Wandhöhe und der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.
Bei Errichtung eines Staffelgeschosses dürfen Umwehrungen / Absturzsicherungen die maximale Wandhöhe um maximal 1,00 m überschreiten.
Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen, siehe Nutzungsschablone.
- 5.0 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
Die höchstzulässige Grundflächenzahl -GRZ- beträgt 0,60. Für bauliche Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO (Stellplätze, Zufahren und Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche) wird eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 zugelassen. (§ 19 (4), Satz 3); weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- 6.0 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**
Zulässig sind vier Vollgeschosse. Attika- Geschosse dürfen keine Vollgeschosse sein.
Die einzelnen Festsetzungen sind im Bebauungsplan eingetragen.
- 7.0 Bauweise gem. § 22 BauNVO**
Zulässig ist die offene Bauweise.
- 8.0 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (2), (3) und (5) BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Die Baugrenze darf mit Gebäudeteilen überschritten werden wie folgt:
- mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten.
 - mit Vorbauten, wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m vortreten.
 - mit ebenerdigen Terrassen

9.0 Tiefgaragen mit Zu-und Abfahrten, Garagen, Stellplätze und Carports

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die Ausweisung von Stellplätzen zur Unterbringung von Kfz erfolgt in der Tiefgarage gemäß Planeintrag. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig

10.0 Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) ist unzulässig.

11.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; passiver Schallschutz

Für das Mischgebiet sind die folgenden Orientierungswerte festgesetzt:

- tags (6 – 22 Uhr) $L_r = 60 \text{ dB(A)}$

- nachts (22 – 6 Uhr) $L_r = 50 \text{ dB(A)}$

Für den Neubau mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Die Berechnung der passiven Schallschutzmaßnahmen muss nach DIN 4109-1:2018 erfolgen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile errechnet sich aus den am Gebäude anliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln in Abhängigkeit der Raumart. Folgende Außenlärmpegel sind als Eingangsdaten für die Berechnung zu berücksichtigen:

Fassade Nord und West (Richtung Badstraße):

- maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a = 64 \text{ dB(A)}$

Fassade Süd:

- maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a = 47 \text{ dB(A)}$

Fassade Ost:

- maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a = 65 \text{ dB(A)}$

Durch den hohen maßgeblichen Außenlärmpegel müssen schützenswerte Aufenthaltsräume in Richtung Badstraße (Nord und West) und in Richtung Feuerwehr (Ost) mit einer fensterunabhängigen Lüftung versehen werden, so dass bei geschlossenen Fenstern der Mindestluftwechsel eingehalten werden kann. Dies ist beispielsweise mit schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (z. B. zentrale Be- und Entlüftung) zu erreichen. Belüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der mittleren Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Bauantragverfahrens zu erbringen.

12.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

12.1 Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

12.2 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und innerhalb des Baugebietes (Plangebiet) zu verwenden.

12.3 Baumpflanzungen als Ersatz für abgängige Bäume sind als Laubbäume gem. Pflanzenauswahlliste als Bäume 1. Ordnung, wahlweise 2.Ordnung vorzunehmen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 25 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.

12.4 Es sind bei der Anlage der Gartenflächen gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden.

12.5 Es sind vorhandene Bäume durch fach- und sachgerechte Baumschutzmaßnahmen zu schützen und im Bestand zu erhalten.

- 12.6 Die zum Erhalt bestimmten Gehölze, die im Zuge von Bautätigkeiten nicht gehalten werden können, sind in Art und Anzahl als Bäume 1.Ordnung, wahlweise 2.Ordnung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 25 cm zu ersetzen.
- 12.7 Belagsflächen von Zufahrten, Gehwegen und Stellplätzen sind mit sickerfähigen Materialien auszuführen. Es sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zulässig.
- 12.8 Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der zu begrünende Flächenanteil je Gebäude/ Flachdach muss mindestens 70% betragen. Dachflächen, welche mit Solarkollektoren überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung ausgenommen. Dachflächen, welche mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung nicht ausgenommen. Die Dachbegrünung muss unterhalb der Photovoltaikanlagen hin durchgeführt werden.
- 12.9 Tiefgaragen auf oberirdisch nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete sind zu begrünen, Substrathöhe mind. 50 cm.
- 12.10 Außenleuchten sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten.
- 12.11 Bei der Ausführung von Pflanzquartieren für Bäume ist das Regelwerk FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“ anzuwenden.
- 12.12. Zum Schutz gegen Vogelschlag sind an großen Glasflächen der Gebäude geeignete Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zu treffen. (siehe auch „Hinweise“)
- 12.13 Es sind vier Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben an der Süd- oder Südwestseite des neuen Gebäudes anzubringen.
- 12.14 Rodungen von Gehölzen, sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass Gelege von den Arbeiten nicht betroffen sind. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu benachrichtigen.
- 12.15 Die Fassaden der Fluchttreppenhäuser sind jeweils mit einer Fassadenbegrünung auszustatten.
- 12.16 Die Gebäudefassaden sind mit einer punktuellen Fassadenbegrünung auszustatten. Es sind mindestens drei Verseilungen -je Gebäudelängsseite- mit Rank- Gehölzen anzubringen.
- 12.17 Bezüglich der vorzunehmenden Begrünungsmaßnahmen ist die **Pflanzenliste –siehe 'Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen'**- zu beachten.
- 13.0 Flächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
Für die Zufahrt zur Tiefgarage auf Grundstück Flst. Nr. 8 über das Grundstück Flst. Nr. 9 sind im Bebauungsplan Flächen mit besondere Zweckbestimmung festgesetzt, welche mit entsprechenden Nutzungsrechten zu Gunsten des Grundstücks Flst. Nr. 8 belegt werden können.

§ 3 Außerkrafttreten ursprünglicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Satzung für die 2. Änderung des Bebauungsplans treten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Badstraße-Untere Talstraße“ innerhalb des Geltungsbereichs für die 2. Änderung außer Kraft.

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausgefertigt,

Bad Teinach – Zavelstein
gez. Markus Wendel, Bürgermeister

Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Pflanzliste 1

Pflanzung von Sträuchern im Plangebiet

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amellanchier ovalis</i>	Gemeind Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzia
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ligustrum vulgare atrovirens</i>	Liguster (Formhecke)
<i>Philadelphus coronaries</i>	Bauernjasmin
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa rubiginosa</i>	Apfelrose
o.ä.	

Pflanzliste 2

Pflanzung von Baumgehölzen im Plangebiet

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Pinus sylvestris</i>	Föhre
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur Fastigiata</i>	Säuleneiche
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
o.ä.	

Pflanzliste 3

Fassadenbegrünung

<i>Actinidia arguta</i>	Wilde Kiwi
<i>Clematis</i> - Arten -	Waldrebe
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Vitis vinifera</i>	Wilder Wein
o.ä.	

Aufgestellt, 15.02.2021

Ekkehard Böhler
B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

II. Hinweise

1. Vogelfreundliches Bauen

Aufgrund von Spiegelung und Transparenz kann es an großen Glasflächen der Gebäude zu Vogelkollisionen kommen. Durch einfache Maßnahmen, wie z.B. Punkte, Raster und Linien, kann diese minimiert werden. An Fensterfronten mit großen Glasflächen müssen deshalb entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.“

Auf die Ausführungen SVS/BirdLife Schweiz wird hingewiesen: „Lösungen für ein vogelfreundliches Bauen“. Dieses Dokument steht als pdf unter www.vogelglas.info zur Verfügung.

Es wird empfohlen, insgesamt 5 Nistkästen für Singvögel im Umfeld der neuen Gebäude aufzuhängen.

2. Außenbeleuchtung

Bezüglich der Außenleuchten, die mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten sind, wird auf die Empfehlungen des BUND „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung“ hingewiesen. Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die im montierten Zustand kein Licht in und oberhalb der Horizontalen abstrahlen. Das Leuchtmittel darf in der Horizontalen nicht sichtbar sein. Dies bedeutet insbesondere, dass die Leuchten nicht geneigt montiert werden sollen. Lichttechnisch wird dies durch den ULR-Wert (upward light ratio) beschrieben, der demnach ULR=0% sein muss.

3. Pflanzquartiere

Bezüglich der Ausführung von Pflanzquartieren wird auf folgendes Regelwerk hingewiesen:

- FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“

„Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 Standortverbesserung für Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“. Sie geben einen Überblick über allgemeine Planungsgrundsätze, beschreiben die möglichen Pflanzgrubenbauweisen und definieren Anforderungen an die Ausführung der Pflanzgrube und den erweiterten durchwurzelbaren Bodenraum. Die Broschüre ist für 25 Euro bei der Geschäftsstelle der FLL zu beziehen: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): Colmantstr. 32, 53115 Bonn, Tel.: 0228-690028, Fax: 0228-690029, www.fll.de.

4. Versorgungseinrichtungen

Vor Beginn von Anschlussarbeiten an öffentliche Versorgungseinrichtungen müssen mit der Stadt Bad Teinach-Zavelstein entsprechende Straßennutzungsverträge abgeschlossen werden.

5. Abbrucharbeiten

Es wird empfohlen, vor Beginn von Abbruch- bzw. Freimachungsarbeiten im Hinblick auf den Artenschutz die Untere Naturschutzbehörde einzuschalten. Die Baugenehmigung für die Abbrucharbeiten trifft hierzu nähere Regelungen.

6. Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung ist einvernehmlich mit der Stadtverwaltung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu planen.

7. Grundwasserschutz

Baulich notwendige Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

8. Altlasten

Der Nachweis für das Nichtvorhandensein von Altlasten muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

9. Lärmprognose

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Gemengelage aus unterschiedlichen Nutzungen erfolgte die Aufstellung einer Lärmprognose zur Ermittlung des relevanten Außenlärmpegels. Das Ergebnis ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Bauantragverfahrens zu erbringen.

10. Rodungen

Rodungen von Gehölzen, sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig, um Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. §44 BNatSchG zu vermeiden. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass Gelege von den Arbeiten nicht betroffen sind.

11. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geo- Daten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Eck-Formation (Unterer Buntsandstein). Diese werden zum Talboden hin von quartären Lockergesteinen (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

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.

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Steilhängen/Felswänden oberhalb des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.

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.

Auf die folgenden Berichte des Büros Dr. Behringer -siehe Anlage- wird verwiesen:

1. Ingenieurgeologische Bewertung von möglichen Felsstürzen und Steinschlägen oberhalb dem Plangebiet „Badstraße – Untere Talstraße“ in Bad Teinach-Zavelstein
2. Hydrogeologische Begutachtung im Hinblick auf eine mögliche Gefährdung der Mineralwasserbrunnen in Bad Teinach; Aktenvermerk Nr. 1 AZ.: S-20 500 vom 06.11.2020

12. Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, wird verwiesen.

13. Telekom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden von Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Verkehrswege sollen an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom angepasst werden, damit diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Sofern Verkehrsflächen nicht mehr als öffentliche Verkehrswege zur Verfügung stehen, sollen Eintragungen einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn vorgenommen werden.

Zur rechtzeitigen Versorgung mit zusätzlicher Telekommunikationsinfrastruktur soll frühzeitig mit der Bauherrenberatung Kontakt aufgenommen werden (mindestens 6 Monate vor Baubeginn).

Kontaktdaten:

Bauherren-Hotline: Tel. 0800 330 1903 oder im Internet: <http://www.telekom.de/umzug/bauherren>

Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.

14. Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich folgende Anlagen der Netze BW befinden:

- **0,4-kV-Erdkabel** im südlichen Bereich des Plangebietes im Anschluss an die Untere Talstraße;
ein entsprechender Planausschnitt ist im Anhang angehängt.

Vor Baubeginn muss geprüft werden ob das vorhandene 0,4kV Erdkabel verlegt oder gegen Annäherung geschützt werden muss.

Die Versorgung des geplanten Bauvorhabens kann über das bestehende Kabelnetz in der Badstraße oder in der Unteren Talstraße erfolgen. Für eine genaue Beurteilung der elektrischen Versorgung wird eine Leistungsaufstellung benötigt.

Die zur Versorgung des Geltungsbereichs erforderlichen 0,4-kV-Erdkabel werden grundsätzlich in öffentlichen Straßen und Wegen (Gehwegen) verlegt.

15. Erdgasversorgung

Erdgasleitungen der Netze BW sind in der Unteren Talstraße sowie in der Badstraße vorhanden. Die genaue Lage kann dem Bestandsplan –Anhang- entnommen werden.

Die Versorgung des Bauvorhabens mit Erdgas kann von den bestehenden Leitungen aus erfolgen.

15. Brandschutzmaßnahmen

Aufgrund der geplanten Nutzung sind die Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes durch ein entsprechendes Brandschutzkonzept im Bauantragsverfahren zu klären.