

STADT WEIKERSHEIM



**Bebauungsplan
„Feldertor II“
in Weikersheim-Schäftersheim**

TEXTTEIL

Stand: Satzungsbeschluss, 23.03.2017

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeines | 4 |
| 1.1 | Verfahrensvermerke | 4 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 5 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.3 | Bauweise | 5 |
| 2.4 | Überbaubare Grundstücksfläche | 5 |
| 2.5 | Stellung der baulichen Anlagen | 6 |
| 2.6 | Flächen für Garagen und Stellplätze | 6 |
| 2.7 | Nebenanlagen | 6 |
| 2.8 | Anzahl der Wohneinheiten | 6 |
| 2.9 | Verkehrsflächen | 6 |
| 2.10 | Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser | 6 |
| 2.11 | Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen / Pflanzgebot | 7 |
| 2.12 | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke | 8 |
| 3 | Örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 3.1 | Dächer | 9 |
| 3.1.1 | Dachform | 9 |
| 3.1.2 | Dachneigung | 9 |
| 3.1.3 | Dacheindeckung | 9 |
| 3.1.4 | Dachaufbauten/Dacheinschnitte | 9 |
| 3.2 | Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) | 10 |
| 3.3 | Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen | 10 |
| 3.4 | Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO) | 10 |
| 3.5 | Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen | 10 |
| 3.6 | Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO) | 11 |
| 4 | Hinweise | 12 |
| 4.1 | Denkmalschutz (§ 20 DSchG) | 12 |
| 4.2 | Baugrund / Hydrologie | 12 |
| 4.3 | Wasserrecht (§ 37 (4) WG) | 12 |
| 4.4 | Entwässerung | 12 |

| | | |
|------|----------------------|----|
| 4.5 | Bodenschutz | 13 |
| 4.6 | Altlasten | 13 |
| 4.7 | Erneuerbare Energien | 13 |
| 4.8 | Zisternen | 13 |
| 4.9 | Leistungsrechte | 13 |
| 4.10 | Straßenbeleuchtung | 13 |

1 Allgemeines

1.1 Verfahrensvermerke

| | |
|---|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung..... | 21.04.2016 |
| öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses..... | 24.06.2016 |
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden | 04.07. – 29.07.2016 |
| Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung | 24.11.2016 |
| öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses | 03.12.2016 |
| öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung | 12.12.2016 |
| Beschluss über Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss..... | 23.03.2017 |
| Versand ans Landratsamt zur Genehmigung..... | |
| Genehmigung durch das Landratsamt Az. | |
| Bekanntmachung und Inkrafttreten | |

Aufgestellt,

Weikersheim, den 24.06.2016

.....
Sylvia Thomas, Stadtbauamt

Ausgefertigt,

Weikersheim, den

.....
Klaus Kornberger, Bürgermeister

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen und Vorgaben des Landes Baden-Württemberg für den Bebauungsplan und zugehörigen Umweltbericht sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
3. Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I, Seite 5 f.)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Es bedeuten: THmax = maximal zulässige Traufhöhe
 FHmax = maximal zulässige Firsthöhe
 GHmax = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Plan festgelegten Bezugshöhen. *Hinweis: bei der definierten Bezugshöhe handelt es sich nicht um die Erdgeschoßfußbodenhöhe!*

Die im Planteil eingetragenen Traufhöhen (THmax), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, dürfen auf mindestens 70 % der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die im Planteil eingetragenen Firsthöhen (FHmax), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

Die im Planteil eingetragene Gebäudehöhe (GHmax), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika dürfen nicht überschritten werden.

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

Siehe Einschrieb im Plan. Festgelegt wird Offene Bauweise – nur Einzelhausbebauung zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude mit Sattel- und Pultdach ist entsprechend der Pfeilrichtung im Plan anzuordnen.

Geringfügige Abweichungen von diesen Festsetzungen sind bis max. 10° sind zulässig.

Bei Gebäuden mit Pultdach ist die Dachausrichtung entsprechend Planeintrag zum Hochpunkt hin anzuordnen.

2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (= Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Zur Straßenbegrenzungslinie ist bei allen Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,00 m als Stauraum einzuhalten.

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

Nebenanlagen, die für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zulässig sind z. B. Pergolen, nicht überdachte Schwimmbäder/Pools, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen usw. sowie maximal 1 Geräte- / Gewächshaus je Grundstück bis 40 m³ umbauter Raum (gemäß LBO).

Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten sowie zu den Nachbargrundstücken die Abstände gemäß der LBO.

2.8 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist mit 2 Wohneinheiten festgesetzt.

2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Feldertor“. Die Planstraße ist als untergeordnete Wohnstraße konzipiert. Die Straßenverkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Sie dient dem Anlieger- und Fußgängerverkehr ohne bautechnische Trennung der Fahr- und Gehbereiche.

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

2.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Sammlung von unbelastetem Dachflächenwasser in Zisternen ist zulässig.

Die schadlose Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Ein Dauerstau ist zu vermeiden.

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

2.11 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen / Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 und 25 BauGB)

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der Bäume können frei gewählt werden. Bei der Standortwahl sind die Abstandsregeln des Nachbarrechts einzuhalten.

Gebietsheimische Laubbäume

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|----------------------------|-------------------|
| Acer campestre in Sorten | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides in Sorten | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus torminalis | Eisbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Obstgehölze auf privatem Grund

| Apfel | Birnen |
|--------------------------|-------------------------------|
| Berner Rosenapfel | Alexander Lucas |
| Bohnapfel | Clapps Liebling |
| Brettacher | Conference |
| Gehrsers Rambur | Gelbmöstler |
| Gewürzluke | Gellerts Butterbirne |
| Glockenapfel | Gute Luise |
| Goldparmäne | Köstliche von Charneu |
| Goldrenette von Blenheim | Oberösterreichische Weinbirne |
| Gravensteiner | Pastorenbirne |
| Hauxapfel | Schweizer Wasserbirne |
| James Grieve | |
| Josef Musch | Kirschen |
| Kaiser Wilhelm | Burlat |
| Kardinal Bea | Büttners Rote Knorpel |
| Klarapfel | Große Schwarze Knorpel |
| Landsberger Renette | Haumüller |
| Öhringer Blutstreifling | Hedelfinger Riesenkirsche |
| Roter Berlepsch | Königskirsche |
| Roter Boskoop | Meckenheimer Frühe |
| Roter Schöpfer | Mohrenkirsche |
| Wettringer Taubenapfel | Schattenmorellen |
| Winterrambour | Schneiders Späte Knorpel |
| Zabergäu Renette | |

| Zwetschgen, Mirabellen, Renekloten | Wildobst |
|---|-------------------------------------|
| Althans Reneklotde | Amelanchier lamarckii – Felsenbirne |
| Auerbacher | Malus sylvestris – Holzapfel |
| Bühler Frühzwetschge | Prunus avium – Kirsche |
| Ersinger Frühzwetschge | Prunus domestica – Pflaume |
| Fränkische Hauszwetschge | Pyrus communis – Birne |
| Große Grüne Reneklotde | Sorbus aucuparia – Vogelbeere |
| Nancy Mirabelle | Sorbus domestica – Speierling |
| Ontario Pflaume | Sorbus torminalis – Elsbeere |
| Ortenauer | |
| Wangenheimer | |

2.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von 1 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen auf die Höhenlage der Geländeverläufe auf den Nachbargrundstücken anzugleichen und abzuböschern.

Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Grundstückseigentümern auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dächer

3.1.1 Dachform

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

| | | |
|----|---|---|
| SD | = | Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach) |
| WD | = | Walmdach (vierseitig geneigtes Dach) |
| ZD | = | Zeltdach (vierseitig gleich geneigtes Dach) |
| PD | = | Pulldach (einseitig geneigtes Dach) |

3.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Planteil entsprechend auszuführen:

| | | |
|------------|---|----------------------------------|
| Satteldach | = | 25° – 45° (auch Krüppelwalmdach) |
| Walmdach | = | 25° – 35° |
| Zeltdach | = | 10° – 15° |
| Pulldach | = | 5° – 15° |

3.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur einfarbige Ziegel oder ziegelförmige Dachsteine in Rot bis Dunkelbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig. Glänzende Ziegel oder Dachsteine sind nicht erlaubt. Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden. Garagendächer sind in Firstrichtung, Neigung und Deckung wie das Dach des Hauptgebäudes auszuführen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dacheingrünungen.

Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen, zu behandeln.

Zulässig sind auch dauerhaft extensive Dacheingrünungen. Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

3.1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

Pro Gebäude ist auf der einzelnen Dachseite entweder nur 1 Dachausschnitt oder nur Dachaufbauten oder nur Dachflächenfenster zulässig.

Ausnahmsweise können bei Dacheinschnitt/Dachaufbauten zusätzlich max. 2 Dachflächenfenster mit max. 1 m² Gesamtfläche und gleicher Höhe zugelassen werden.

Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchbau) darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten. Der Abstand zu Traufkante und First muss in der Dachschräge gemessen mindestens 0,60 m betragen. Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 m betragen.

Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut, darf 1,40 m nicht überschreiten.
Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie sich baulich in die jeweilige Dachfläche integrieren.

Dacheinschnitte

Für Dacheinschnitte gilt ein Mindestabstand zu Traufe und First von 1,0 m und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 2,50 m.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 30 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

3.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Außenwände der Gebäude sind in gedecktem Farbton zu halten.

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Holzverkleidungen sind zulässig, müssen jedoch den Farbvorschriften entsprechen.

Fotovoltaik- bzw. Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.

Reflektierende oder spiegelnde Oberflächen sind, außer zu Belichtungszwecken und bei der Installation von Fotovoltaik- bzw. Solaranlagen, nicht zulässig. Bei der Verwendung von großen Glasscheibenbereichen ist nur ein geringer Reflexionsgrad zulässig. Als Schutzmaßnahmen sind Birdstripes anzubringen.

3.3 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche offene, nicht überdachte, private Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen und möglichst in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

3.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung bis max. 1 m² Größe (bei doppelseitigen Werbeanlagen jede Seite max. 1 m²) unterhalb der Traufhöhe zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist unzulässig.

3.5 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen der Flurstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Sockelmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.

Stützmauern innerhalb der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und sind als Natursteinmauern auszubilden (siehe auch Pkt. 1.10 "Aufschüttungen und Abgrabungen").

Außerhalb der Gebäude sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m auszuführen sowie als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mit sämtlichen Einfriedigungen der Flurstücke ist entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Bei Hecken ist hierbei der Abstand gemäß Nachbarrecht zu berücksichtigen und zusätzlich einzuhalten.

Sockelmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.
Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht erlaubt.

Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m sind in der Summe nur auf einer Länge von max. 5,0 m zulässig. Stützmauern innerhalb der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten (siehe auch Pkt. " 2.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke ").

3.6 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolspiegel zulässig.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Denkmale sind nicht bekannt.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde oder Befunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Weikersheim anzuzeigen.

Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 DSchG) und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

4.2 Baugrund / Hydrologie

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplante bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen und Baumaßnahmen (z. B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, etc. ...) wird eine objektbezogene Baugrundberatung nach DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.3 Wasserrecht (§ 37 (4) 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.

4.4 Entwässerung

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das auf Dachflächen anfällt, ist erlaubnisfrei. Abhängig von der Nutzung der jeweiligen Gebäude ist die dezentrale Beseitigung von auf Hofflächen anfallendem Niederschlagswasser

- Bei Wohngebäuden erlaubnisfrei
- Bei gewerblich genutzten Gebäuden erlaubispflichtig.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird. Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- Ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes,
- Genügend große Versickerungsflächen,
- Nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

4.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

4.6 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt im Landratsamt Main-Tauber-Kreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

4.7 Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Sofern die Wärmeengewinnung 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.

4.8 Zisternen

Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Abwasser- bzw. Regenwasserab-
leitung verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicher-
zustellen, dass keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht.

Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die
Erstellung von Zisternen ist im Baugenehmigungs-/Kenntnisgabeverfahren darzustellen. Bei der Ge-
meinde ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang an die Wasserversorgung zu beantra-
gen. Die Errichtung bzw. die erstmalige Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist
dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen (§ 13 Trinkwasserverordnung).

4.9 Leitungsrechte

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.

4.10 Straßenbeleuchtung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Feldertor II" ist die Außenbeleuch-
tung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel >80°) und insektenfreundlichen
Leuchtmitteln (warmweiße LED-Leuchten; Natriumdampflampen oder Metallhalogendampflampen mit
UV-Schutz) auszuführen.

Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden.

Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden.