

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

**WEIKERSHEIM**

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"Leitenäcker Süd"**

**13. September 2012**

**Stadt Weikersheim  
Marktplatz 7  
97990 Weikersheim  
Tel.: 07934/102-0**

Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A

71636 Ludwigsburg

# INHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 1.1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 1.3. Bauweise
  - 1.4. Stellung der baulichen Anlagen
  - 1.5. Nebenanlagen
  - 1.6. Garagen und Stellplätze
  - 1.7. Anzahl der Wohneinheiten
  - 1.8. Überbaubare Grundstücksflächen
  - 1.9. Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
  - 1.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
  - 1.11. Flächen für Leitungsrechte
  - 1.12. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
  
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
  - 2.1. Dächer
  - 2.2. Fassadengestaltung
  - 2.3. Garagen und überdachte Stellplätze
  - 2.4. Stellplätze für Abfallbehälter
  - 2.5. Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen
  - 2.6. Werbeanlagen
  - 2.7. Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen
  - 2.8. Antennen
  - 2.9. Anzahl der Stellplätze
  - 2.10. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
  
3. HINWEISE
  - 3.1. Denkmalschutz
  - 3.2. Baugrund / Hydrologie
  - 3.3. Wasserrecht

- 3.4 Bodenschutz
- 3.5 Straßenbeleuchtung, Anlagen und  
Einrichtung zur Stromversorgung
- 3.6 Erschließungsarbeiten
  
- 4. ALLGEMEIN
- 4.1 Ordnungswidrigkeiten
- 4.2 Rechtsüberleitungen
  
- 5. RECHTSGRUNDLAGEN

## 1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### 1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

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

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

### 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan

#### 1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

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.

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

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

### 1.3 **Bauweise**

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:



= offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
nur Einzelhausbebauung zulässig

### 1.4 **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (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.

### 1.5 **Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Wohnen dienen.

Zulässig sind z. B. Pergolen, offene Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen usw. sowie maximal 1 Geräte- / Gewächshaus bis 20 m³ je Grundstück (siehe auch Pkt. 1.11.2 "Pflanzgebot 2").

### 1.6 **Garagen und Stellplätze**

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

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Carports und überdachte Stellplätze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### 1.7 **Anzahl der Wohneinheiten**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 2 Wohneinheiten festgesetzt.

### 1.8 **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 BauNVO)

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

### **1.9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Straßenflächen
- Gehwege
- öffentliche Pflanzfläche, Baumstandort
- Verkehrsgrünfläche i. S. § 127 (3) BauGB

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

### **1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke** (§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von 1,50m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

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

Bei Garagenzufahrten können Stützmauern 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.

### **1.11 Flächen für Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- LR 1 Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR 1) gilt zugunsten der technischen Infrastruktur und deren momentan betroffenen Träger
- Abwasserentsorgung: Stadt Weikersheim

Dieser Schutzstreifen (Breite 3,0 m, je 1,50 m rechts und links der Kanalachse) darf nicht bebaut werden und ist von tiefwurzelndem Bewuchs freizuhalten.

Er darf ausnahmsweise mit Erschließungsflächen überbaut werden, wenn gewährleistet ist, dass die Leitungen ohne Aufwand freigelegt werden können.

- LR 2 Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR 2) gilt zugunsten der technischen Infrastruktur und deren momentan betroffenen Träger
- Wasserversorgung: Stadt Weikersheim

Dieser Schutzstreifen (Breite 3,0 m, je 1,50 m rechts und links der Kanalachse) darf nicht bebaut werden und ist von tiefwurzelndem Bewuchs freizuhalten.

Er darf ausnahmsweise mit Erschließungsflächen überbaut werden, wenn gewährleistet ist, dass die Leitungen ohne Aufwand freigelegt werden können.

## **1.12 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

### **1.12.1 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten**

#### **Pfg 1 Bäume im Straßenraum**

In der Blumenstraße beidseitig der Straßeneinmündung sowie in der Erschließungsstraße sind standortgerechte hochstämmige Laubgehölze der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Darstellung der Baumstandorte im Plan ist verbindlich.

Die Bäume sind in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4m<sup>2</sup> bzw. 12m<sup>3</sup> Wurzelraum und mit 1 m Abstand zum Gehweg bzw. am südlichen Straßenrand in 1 m Abstand zum Straßenrand zu pflanzen.

#### **V Verkehrsgrünflächen**

Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.11.2 Flächen mit Pflanzgeboten**

#### **Pfg 2 Grünstreifen am Gebietsrand**

Zur landschaftlichen Einbindung am Rand des Gebietes und zur innerörtlichen Gliederung zur nördlich angrenzenden Bebauung ist ein mind. 5 m breiter Streifen zu mind. 80 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. In dieser Fläche sind Bäume der Pflanzenliste 2 und 3 mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm und Sträucher oder Heister von Arten der Pflanzlisten 4 zu pflanzen.

#### **Pfg 3 Nicht überbaute private Grundstücksflächen**

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

Je Grundstück sind zwei Bäume aus Arten den Pflanzenlisten 2 und 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Pflanzstandorte sind nicht bindend, die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind jedoch innerhalb eines 5 m breiten Streifens zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu pflanzen. Die Standorte der nicht in der Planzeichnung enthaltenen Bäume können frei gewählt werden. Bäume innerhalb des randlichen Grünstreifens (Pflanzgebot 2) werden auf die Gesamtzahl angerechnet. Für Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzenliste 4 zu verwenden.

### 1.12.3 Pflanzenlisten

#### Pflanzenliste 1 - Laubbäume im Straßenraum

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten (Empfehlung Blumenstraße)	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel

#### Pflanzenliste 2 – Gebietsheimische Laubbäume auf privatem Grund

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus domestica	Speierling

#### Pflanzenliste 3 – Obstgehölze auf privatem Grund

Äpfel	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



Äpfel	Birnen
Wettringer Taubenapfel	Schattenmorellen
Winterrambour	Schneiders Späte Knorpel
Zabergäu Renette	
Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden	
Althans Reneklode	
Auerbacher	
Bühler Frühzwetschge	
Ersinger Frühzwetschge	
Fränkische Hauszwetschge	
Große Grüne Reneklode	
Nancy Mirabelle	
Ontario Pflaume	
Ortenauer	
Wangenheimer	

#### Pflanzenliste 4 – Gebietsheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "LEITENÄCKER SÜD"**

### **2.1 Dächer**

(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

#### **2.1.1 Dachform**

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)

PD = Pultdach (einseitig geneigtes Dach)

FD = Flachdach

#### **2.1.2 Dachneigung**

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Plan entsprechend auszuführen:

Satteldach = 25° – 35°

Pultdach = 5° – 15°

Flachdach = 0° – 5°

Für Dachneigungen bis zu 5° sind dauerhaft extensive Dacheingrünungen vorzusehen.

#### **2.1.3 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Ziegel oder ziegelförmige Dachsteine in Rot bis Dunkelbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig.

Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.

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

#### **2.1.4 Dachaufbauten**

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) 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. Schleppegau-

be, giebelständige Gaube) aufweisen.

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

#### 2.1.5 Dacheinschnitte

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

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

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

### 2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen sich jedoch baulich in die Fassade integrieren.

### 2.3 Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind freistehend nur mit Satteldach oder Pultdach zulässig, bzw. bei einer Dachneigung bis zu 5° als extensiv begrünzte oder erdüberdeckte Garagen auszuführen.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

Die Dachneigung der Satteldächer muss mindestens 25° betragen.

### 2.4 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 gegen Einblick abzuschirmen.

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

### 2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche offenen privaten 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..

## **2.6 Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Die Fläche der Werbeanlage darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

## **2.7 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen 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.

## **2.8 Antennen**

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolspiegel zulässig.

Parabolspiegel sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig.

Bei Parabolspiegeln ist die Farbe zum Haus bzw. Dach abzustimmen.

## **2.9 Anzahl der Stellplätze**

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der für Wohnungen erforderlichen Stellplätze wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wie folgt festgelegt:

- Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung
- Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung

0,5-Werte werden aufgerundet. Ausnahmsweise kann von den aufgeführten Werten abgewichen werden, wenn der Grundstückszuschnitt dies erfordert.

## **2.10 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das unschädlich belastete Niederschlagswasser (vorwiegend von Dachflächen, Terrassen, o. ä.) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist einem Rück-

halteraum mit gedrosseltem Ablauf zuzuführen. Der Ablauf erfolgt in den Mischwasserkanal.

Je angefangen 100 m<sup>2</sup> Dachfläche, Terrassenfläche, u. ä. ist ein Rückhalteraum von  $V_B = 2,0 \text{ m}^3$  bereitzustellen und zu unterhalten.

Die gedrosselte Abflussmenge darf 0,3 l/s nicht überschreiten.

Die Rückhaltungsvorrichtung kann mit einer Zisterne zur dauerhaften Sammlung von Niederschlagswasser kombiniert werden. Der erforderliche Rückhalteraum ( $V_B$ ) darf dadurch nicht unterschritten werden.

Nachweise über die geplante Rückhaltung sind den Bauvorlagen beizufügen.

### 3. **HINWEISE**

#### 3.1 **Denkmalschutz** (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde erschlossen werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Weikersheim 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 Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

#### 3.2 **Baugrund / Hydrologie**

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

#### 3.3 **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.

#### 3.4 **Bodenschutz**

Böden sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag soweit wie möglich zu schützen. Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

- Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- 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 Be-

fahren 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  $I_c \geq 1$ ), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

– 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.

– Verwertung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet wieder aufgebracht werden. Hinweise hierzu erteilt die Stadt Weikersheim. Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben. Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen (organoleptisch auffälliges Material) verpflichtet zu Untersuchungen des Bodens. Diese sind so früh wie möglich durchzuführen. Das weitere Vorgehen ist mit dem zuständigen Landratsamt – Umweltschutzamt abzustimmen

– 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

### **3.5 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Leitenäcker Süd" ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel  $\geq 80^\circ$ ) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampfлам-

pen 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.

### **3.6 Erschließungsarbeiten**

Erschließungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum von September bis Februar vorzunehmen.

Sind aus Gründen des Bauablaufs Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraums unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlich.



#### **4. ALLGEMEIN**

##### **4.1 Ordnungswidrigkeiten**

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

##### **4.2 Rechtsüberleitungen**

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

## 5. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), geändert durch Art.2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 (BGBl. I Seite 1224), Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818), Art. 3 Förderalismusreform-Begleitgesetz vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 19 Jahressteuergesetz 2007 vom 13.12.2006 (BGBl. I Seite 2878) und Art. 1G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316), Art. 14 FGG-Reformgesetz v. 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), Art. 2 G zur Neufassung des ROG und zur Änd. anderer Vorschriften v. 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), Art. 4 ErbschaftssteuerreformG v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), Art. 4 G zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege v. 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542) und Art. 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011.
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466).
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. August1995 (GBl. Seite 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695) und vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884, 895), durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252) sowie durch Gesetze vom 10. November 2009 (GBl. S. 615) und vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809).
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58).