

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

WEIKERSHEIM

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Vorderes Mohlach II – NEU"**

12. November 2015

**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 Sichtfelder
 - 1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
 - 1.12 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.13 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 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

3. HINWEISE
 - 3.1 Denkmalschutz
 - 3.2 Baugrund / Hydrologie
 - 3.3 Wasserrecht

- 3.4 Bodenschutz
- 3.5 Erschließungsarbeiten / Artenschutz
- 3.6 Straßenbeleuchtung, Anlagen und
Einrichtung zur Stromversorgung
- 3.7 Erneuerbare Energien

- 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 Planteil

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

Entsprechend den Einschrieben im Planteil

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.

1.3 **Bauweise**

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:

- o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
-  = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
nur Hausgruppen bis max. 25,0 m zulässig
-  = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
-  = 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.

Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Müllboxen oder vergleichbare Einrichtungen zur Unterbringung von Müllbehältern sind davon ausgenommen, sofern sie sich in die Einfriedungen integrieren und die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Die Nebenanlagen dürfen die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtverhältnisse nicht einschränken.

1.6 **Garagen und Stellplätze**

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

Oberirdische Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, bzw. nur dort, wo sie durch das Planzeichen GA ausgewiesen sind.

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

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.

Die Beschränkung gilt nicht für die im zeichnerischen Teil mit Nutzungsschablone 1 definierten Bauflächen.

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
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich / Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau
- Gehwegflächen
- öffentliche Stellplätze (P), 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 Sichtfelder

(§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Im Planteil sind die richtliniengerechten Sichtfelder (RAS-K-1) an der geplanten Einmündung der Mohlachstraße in den Hüttenweg dargestellt, die entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe zwingend dauerhaft von Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb aller richtliniengerechten Sichtfeldern von Einmündungen möglich.

Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken (Anfahrtsicht).

1.11 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 anzuglei-

chen 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.

1.12 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pfb 1 Erhalt und Entwicklung von Gehölzflächen

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Ziel ist ein artenreiches Gebüsch aus heimischen Strauch- und Laubbaumarten.

Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Sofern abgängige Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht erhalten werden können, sind diese durch Laubbäume der Pflanzenliste 2 zu ersetzen.

Die Strauchschicht ist abschnittsweise alle neun Jahre auf den Stock zu setzen (alle drei Jahre ein Drittel der Fläche).

Das Schnittgut, das im Rahmen der Pflegemaßnahmen anfällt, ist aus der Fläche zu entfernen und außerhalb zu verwerten oder entsorgen.

Pfb 2 Erhalt von Einzelbäumen

Der im Plan gekennzeichnete Einzelbaum ist zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Sofern er aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht erhalten werden kann, ist er durch einen Laubbaum der Pflanzenliste 2 zu ersetzen.

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

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

1.13.1 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten

Pfg 1 Bäume im Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraße sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubgehölze der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der Bäume je Straße ist verbindlich. Eine Verschiebung der Baumstandorte parallel zum Fahrbahnrand im Rahmen der Ausführungsplanung ist möglich.

Für die Gestaltung der Baumstandorte gelten die folgenden Vorgaben:

Die Bäume sind mit mindestens 1 m Abstand zum Straßenrand zu pflanzen.

Bei Pflanzung in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren sind diese mit einer Mindestfläche von 4 m² und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum herzustellen.

Bei Pflanzung in offenen Verkehrsgrünflächen sind diese mit mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum je Baum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder andere geeignete Einrichtungen gegen Überfahren zu schützen.

Pfg 2 Öffentliche Grünflächen

Die im Planteil dargestellten öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

An den im Planteil dargestellten Standorten sind heimische Laubbäume der Pflanzenliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzungen / Ansaaten auf öffentlichen Grünflächen sind mit regional-typischem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen.

Pfg 3 Quartiersprägende Einzelbäume

An den Abzweigungen der Fußwege / Straßen vom Hüttenweg sind wie im Planteil dargestellt standortgerechte, mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubgehölze der Pflanzenliste 3 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Gestaltung der Baumstandorte gelten die folgenden Vorgaben:

Die Bäume sind mit mindestens 1 m Abstand zum Rand der Verkehrsflächen zu pflanzen.

Bei Pflanzung in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren sind diese mit einer Mindestfläche von 4 m² und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum herzustellen.

Bei Pflanzung in offenen Verkehrsgrünflächen sind diese mit mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum je Baum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder andere geeignete Einrichtungen gegen Überfahren zu schützen.

V Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.13.2 Flächen mit Pflanzgeboten

Pfg 4 Nicht überbaute private Grundstücksflächen

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

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenlisten 2 und 4 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 nächstliegenden Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Die Standorte der nicht in der Planzeichnung dargestellten Bäume können frei gewählt werden. Bereits vorhandene hochstämmige Bäume, die erhalten werden, können hierbei angerechnet werden und sind bei natürlichem Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

1.13.3 Pflanzenlisten

Die Auswahl der landschaftsgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten erfolgte unter Berücksichtigung der Angaben für die Stadt Weikersheim aus "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" (LfU 2002).

Pflanzenliste 1 - Klein- bis mittelkronige Laubbäume im Straßenraum

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Corylus columa	Baumhasel
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus avium "Plena"	Vogelkirsche
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirsche
Pyrus in Arten und Sorten	Birne
Sorbus in Arten und Sorten	Mehl-, Vogelbeere in Sorten
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standorteignung zu achten. Es wird auf die laufend fortgeschriebene GALK-Straßenbaumliste (GALD, o.D.) verwiesen, die Angaben zur Größe, Standorteignung und speziell zur Eignung als Straßenbaum enthält.

Pflanzenliste 2 - Gebietsheimische Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen und privatem Grund

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

Botanischer Name	Deutscher Name
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

Pflanzenliste 3 – Mittel- bis großkronige quartiersprägende Einzelbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Aesculus x canea "Briotil"	Purpurkastanie
Alnus x spaethil	Purpurerle
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Gleditsia trilacanthos "Skyline"	Gelditschie (dornelos)
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus cerris	Zerreiche

Pflanzenliste 4 – 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 Schüpfer	Mohrenkirsche
Wettringer Taubenapfel	Schattenmorellen
Winterrambour	Schneiders Späte Knorpel
Zabergäu Renette	
Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden	Wildobst
Althans Reneklode	Amelanchier lamarckii –
Auerbacher	Felsenbirne
Bühler Frühzwetschge	Malus sylvestris – Holzapfel
Ersinger Frühzwetschge	Prunus avium – Kirsche
Fränkische Hauszwetschge	Prunus domestica – Pflaume
Große Grüne Reneklode	Pyrus communis – Birne
Nancy Mirabelle	Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Ontario Pflaume	Sorbus domestica – Speierling
Ortenauer	Sorbus torminalis – Eisbeere
Wangenheimer	

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "VORDERES MOHLACH II – NEU"

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)

WD = Walmdach (vierseitig geneigtes Dach)

ZD = Zeltdach (vierseitig gleich geneigtes Dach)

PD = Pultdach (einseitig geneigtes Dach)

FD = Flachdach

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Planteil entsprechend auszuführen:

Satteldach / Walmdach = 25° – 35°

Zeltdach = 10° – 15°

Pultdach = 5° – 15°

Flachdach = 0° – 5°

Die im Planteil festgesetzten Dachneigungen dürfen ausnahmsweise um max. 3 überschritten werden.

2.1.3 Dacheindeckung

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

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

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

Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind generell nicht zulässig.

Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden (siehe auch Pkt. 2.10).

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.

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. Schleppegaupe, giebelständige Gaupe) 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.

Bei Gebäudegruppen (Doppelhäuser oder Reihenhäuser) sind die Materialien hinsichtlich ihrer Farbgebung aufeinander abzustimmen.

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 als extensiv begrünte oder erdüberdeckte Garagen auszuführen.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm 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 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

2.7 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.

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 m² Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung

- Wohnungen über 40 m² bis 80 m² Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung
- Wohnungen über 80 m² 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 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 45b (3) WG))

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser von

- Dachflächen
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich und handwerklich genutzten Flächen
- Erschließungsflächen und Erschließungsstraßen mit Ausnahme der relevanten Teilabschnitte des Hüttenwegs und der Bismarckstraße

innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Vorderes Mohlach II – NEU" ist in den Regenwasserkanal und im weiteren Verlauf in den Vorbach abzuleiten.

Die Erlaubnisfreiheit der Ableitung gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Dächern.

Je Grundstück ist darüber hinaus mindestens eine Zisterne mit jeweils mindestens 3 m³ Speichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.

Es sind dabei Retentions-Zisternen mit Drosselabfluss von 0,25 l/s vorzusehen.

Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

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 und den Bestimmungen der DIN 1989-1 auszuführen.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) TrinkWV 2001 ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 (1) TrinkWV).

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

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.

3.2 Baugrund / Hydrologie

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens bzw. einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant 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 etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. 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 Befahren 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.

ren. 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 Erschließungsarbeiten / Artenschutz

3.5.1 Vögel

Erschließungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

D.h. potentielle Niststätten (Gehölze, Gebäude) sind auf die tatsächliche Nutzung als Niststätte zu überprüfen, um eine Tötung von Individuen geschützter Arten auszuschließen.

Gegebenenfalls müssen geeignete Kompensationsmaßnahmen bzw. funktionserhaltende Maßnahmen festgelegt und umgesetzt werden, um einen Verlust von Nist- und Brutstätten vorgezogen auszugleichen.

Können Verbotverletzungen nicht ausgeschlossen werden, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten nach §39(5)2. bzw. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu stellen.

3.5.2 Fledermäuse

Zur Vermeidung von Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind Bäume vor Rodung und Gebäude vor Abriss auf potentielle Fledermausquartiere und eine tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen.

Mit Baumfäll- und Abrissarbeiten ist auf das Ergebnis der Überprüfung zu reagieren. Alternativ ist eine Bauzeitenbeschränkung in Bezug auf Gebäudeabriss und Rodung von Gehölzen auf das unkritische Zeitfenster von Oktober bis Februar möglich, um die Tötung von Individuen zu vermeiden.

Abhängig vom Ergebnis der Überprüfung wird empfohlen, je abzureißendem Gebäude mit Relevanz als Sommerquartier 3 Fledermauskästen an den neuen Gebäuden bzw. dem Gehölzsteifen im Norden des Plangebietes unter fachkundiger Anleitung zu installieren.

Können Verbotverletzungen nicht ausgeschlossen werden, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten nach §39(5)2. bzw. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu stellen.

3.5.3 Zauneidechsen

Die Habitatpotentialanalyse für den Geltungsbereich (Prof. Schmid-Treiber-Partner 2015a) hat ergeben, dass Zauneidechsen in bestimmten besonnten und wenig bewachsenen Teilbereiche vorkommen können.

Ein Vorkommen von wenigen Individuen der Zauneidechsen an der Böschung nördlich des Meisenwegs wurde bestätigt.

Dies bedeutet, dass Oberbodenarbeiten in diesem Bereich nur während der Aktivitätsphase der Zauneidechsen durchgeführt werden dürfen, wenn noch keine Gelege vorhanden sind.

Dies beschränkt sich in der Regel auf den Zeitraum von Mitte März bis Mitte Mai und von Anfang August bis Mitte September.

Je nach Witterung können sich diese Zeiträume verschieben, verkürzen oder verlängern. Ggf. ist ein geeigneter Gutachter hinzuzuziehen, um die Bauzeitenbeschränkungen kurzfristig zu definieren.

3.6 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 "Vorderes Mohlach II – NEU" ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) 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.

3.7 Erneuerbare Energien

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

Dabei ist zu beachten, dass die Bohrtiefe auf die Oberkante der Haßmersheimer Schichten beschränkt ist.

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. 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 "Vorderes Mohlach II – NEU" und den örtlichen Bauvorschriften "Vorderes Mohlach II – NEU" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes – insbesondere im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Vorderes Mohlach II" – 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), Art. 1 G 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) Art. 4 Europarechtsanpassungsgesetz. Erneuerbare Energien (BAG EE) v. 12.4.2011 (BGBl. S. 619), Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 1 G zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestbeständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen v. 15.7.2014 (BGBl. I S. 954)
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (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), Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466) und Art 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts v. 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209) und durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389)
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58)