

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

**WEIKERSHEIM**

GEMARKUNG WEIKERSHEIM



TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"LUCIANWIESEN"**

**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

24.09.2020 / 16.12.2021 / **30.06.2022**

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

 **SSW** GMBH  
PLANUNGSGRUPPE  
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR  
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

## INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	1
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	1
1.3	Bauweise .....	2
1.4	Nebenanlagen.....	2
1.5	Stellung der baulichen Anlagen.....	2
1.6	Garagen und Stellplätze.....	2
1.7	Überbaubare Grundstücksflächen .....	3
1.8	Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche .....	3
1.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke .....	3
1.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	3
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "LUCIANWIESEN" .....	4
2.1	Dächer .....	4
2.2	Fassadengestaltung.....	4
2.3	Garagen und überdachte Stellplätze .....	5
2.4	Standplätze für Abfallbehälter .....	5
2.5	Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen .....	5
2.6	Werbeanlagen.....	5
2.7	Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen .....	5
2.8	Antennen .....	6
2.9	Anzahl der Stellplätze .....	6
2.10	Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser .....	6
3	HINWEISE .....	8
3.1	Denkmalschutz .....	8
3.2	Baugrund / Hydrologie.....	8
3.3	Wasserrecht.....	9
3.4	Bodenschutz .....	9
3.5	Artenschutz .....	11
3.6	Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung.....	13
3.7	Erneuerbare Energien .....	14
4	ALLGEMEIN .....	14
4.1	Ordnungswidrigkeiten .....	14
4.2	Rechtsüberleitungen .....	14
5	RECHTSGRUNDLAGEN .....	14

## 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:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- 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 (Nutzungsschablonen)

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

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen):

II = Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Bereich der Nutzungsschablone 2 und 3

III = Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Bereich der Nutzungsschablone 1

$GH_{max}$  = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die im Planteil (Nutzungsschablonen) festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweilige Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist dabei aus dem Mittel der Gradientenhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Verlauf / der Projektion der längsten Seite des neu zu erstellenden Gebäudes zu berechnen.

Bei Hinterliegergrundstücken ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe als Mittel aus der gemessenen natürlichen Geländehöhe im Bereich der künftig überbauten Grundstücksfläche / neu zu erstellenden Gebäudes festgesetzt.

Dabei darf die ermittelte Erdgeschoßfußbodenhöhe bis maximal 0,30 m überschritten oder unterschritten werden.

Die im Planteil (Nutzungsschablonen) eingetragenen Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ),

gemessen zwischen ermittelter Erdgeschoßfußbodenhöhe und Oberkante Attika dürfen nicht überschritten werden.

### 1.3 **Bauweise**

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

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen) bedeuten:

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO),  
im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung



= offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig



= offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
nur Hausgruppen bis max. 25,0 m zulässig

### 1.4 **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 40 m<sup>3</sup> 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.

### 1.5 **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Sämtliche im Planteil / zeichnerischen Teil eingezeichneten Koordinatenkreuze geben die Richtung der wesentlichen Gebäudekanten an.

Geringfügige Abweichungen von dieser Festsetzung sind bis zu maximal 5° zulässig.

### 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.

Bei Garagen ist, sofern sie nicht im Hauptgebäude integriert sind, im Zufahrtsbereich ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stützen und die Vorderseiten der Dachkonstruktion von überdachten (Carports) Stellplätzen müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

**1.7 Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 23 BauNVO)

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

**1.8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau
- Gehwegflächen

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

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

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

Bei Tiefgaragenzufahrten können Stützmauern über 1,0 m Höhe 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.

**1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern 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.

Der Stamm- und Wurzelbereich von Bäumen und Großgehölzen ist bei Gefährdung (z.B. an Straßen und auf Parkplätzen) an dem Stand der Technik durch wirksame bauliche Maßnahmen dauerhaft zu schützen (Anfahr- und Überfahrerschutz). Die Maßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar darzustellen.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "LUCIANWIESEN"

### 2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

#### 2.1.1 Dachform

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen) bedeuten für die Hauptgebäude:

FD = Flachdach

#### 2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen) entsprechend auszuführen:

Flachdach = 0° – 5°

#### 2.1.3 Dacheindeckung

Ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> (senkrechte Projektionsfläche) sind dauerhaft extensive Dacheingrünungen herzustellen, flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es wird dabei eine Substratschichthöhe von mind. 20 cm empfohlen (ohne Drän- und Filterschicht).

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die einem Staffelgeschoss zugeordneten Außenwohnbereichsflächen sowie Garagen und Carports (überdachte Stellplätze), wenn die Dachfläche als Außenwohnbereichsfläche genutzt wird und Nebenanlagen.

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

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Materialien wie z.B. Zink, Kupfer, etc, die keine CE-Kennzeichnung tragen, sind nicht zulässig.

Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist bei entsprechend weitem Stand der Solarelemente zulässig.

#### 2.1.4 Dachaufbauten

Generell dürfen Energiegewinnungsanlagen die Dachfläche um bis zu 25 cm überragen.

Bei Flachdachausführung mit Attika, darf die Energiegewinnungsanlage die Attika dabei um bis zu 25 cm überragen.

### 2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Gebäude oder Hausgruppen die eine Gesamtlänge von mehr als 30,0 m aufweisen, müssen in ihrer Länge bzw. Fassadenabwicklung entweder durch Vor- oder Rücksprünge gegliedert werden.

Eine Gliederung muss mindestens alle 20,0 m erfolgen.

Die Vor- oder Rücksprünge müssen dabei mindestens 1,0 m tief und mindestens 3,50 m lang sein.

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern 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 Carports (überdachte Stellplätze) sind mit Flachdach als extensiv begrünte Garagen auszuführen, außer wenn die Dachfläche als Außenwohnbereichsfläche genutzt wird.

Es wird dabei eine Substratschichthöhe von mind. 20 cm empfohlen (ohne Drän- und Filterschicht).

### **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.

Bei einer gewerblichen Nutzung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen wird über die Zulässigkeit einer wasserdurchlässigen Herstellung oder dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung bei den Flächen im Rahmen des Baugesuchs entschieden.

Flächenbelag und Entwässerung sind daher in den Baugesuchen darzustellen.

### **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 1,0 m<sup>2</sup> 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.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig mit einem Bodenabstand von mindestens 20,0 cm anzulegen

Maschendrahtzäune sind nur zwischen Nachbargrundstücken bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Stützmauern innerhalb der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind als Trockenmauern / 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.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Tiefgaragendeckelflächen für die notwendige Grundstücks- bzw. Gebäudeerschließung und befestigte Außenwohnbereichenflächen.

## **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 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 55 (2) WG)

### **2.10.1 Ableitung Niederschlagswasser**

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Lucianwiesen" von

- Dachflächen
- befestigten Grundstücksflächen
- Erschließungsflächen und Erschließungsstraßen

ist generell in den nächstgelegenen öffentlichen Schmutzwasserkanal abzuleiten.

Auf den privaten Baugrundstücken ist dabei ein vorgeschalteter, entsprechend Pkt. 2.10.2 dimensionierter Rückhalteraum anzulegen.



Der Eigentümer ist für das entstehende Abwasser auf seiner Grundstücksfläche verantwortlich.

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

#### 2.10.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Für die Grundstücksfläche mit der Nutzungsschablone 1 ist mindestens 12 m<sup>3</sup> Speichervolumen in Zisternenform zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.

Für die Grundstücksflächen mit der Nutzungsschablone 2 und 3 ist je Grundstück mindestens 5 m<sup>3</sup> Speichervolumen in Zisternenform zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.

Der Überlauf der Speichervolumen ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

#### 2.10.3 Überflutung

Öffentliche Straßen und Wege sowie private Grundstücke dürfen nicht überflutet werden.

Sofern Beeinträchtigungen durch einen Oberflächenabfluss bei Starkregen abzusehen sind, sind Keller (Fenster, Türen, Bauweise, etc.), Lichtschächte und sonstige Anlagen entsprechend baulich angepasst auszuführen.

#### 2.10.4 Verwendung von Regenwasser

Die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf.

Für die kombinierte Regenwassernutzung und Regenrückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).

Wird Regenwasser als Brauchwasser verwendet, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht.

Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Trinkwassernetz gelangt.

Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind gemäß § 17 Abs. 6 der Trinkwasserverordnung dauerhaft zu kennzeichnen

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 Trinkwasserverordnung (Anzeige beim Gesundheitsamt und bei der zuständigen Behörde) und die Mitteilungspflicht nach § 15 Abs. 2 AVBWasserV (Mitteilung an das Wasserversorgungsunternehmen) zu beachten.

Die Errichtung und der Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen ist entsprechend der Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen.

Nachweise über eine Rückhaltung sind den Bauvorlagen beizufügen.

### **3 HINWEISE**

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

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets Lucianwiesen liegt innerhalb der archäologischen Prüffallfläche „hallstattzeitliche Siedlung“ (Listen-Nr. 6; ADAB-Id 108913389).

Im 20. Jh. wurde bei Bauarbeiten an der Ecke Schillerstr./Bahnhofstr. eine hallstattzeitliche Keramikschale gefunden, die auf einen möglichen Siedlungsbereich hinweisen könnte.

Rund 150 m südwestlich der Lucianwiesen wurden in den 1950er und 60er Jahren mehrere jungsteinzeitliche Gräber angetroffen.

Auch aus dieser Zeitstellung kann im Umfeld mit weiteren Funden und Befunden gerechnet werden.

Sollten solche archäologischen Funde im Boden liegen, kommt Ihnen ggf. Kulturdenkmal-Eigenschaft zu, und die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gelten, nach dem Kulturdenkmale nicht ohne Genehmigung zerstört oder beseitigt werden dürfen.

Beim Vollzug der Planung können weitere 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**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden im Südostteil des Plangebiets von Hochterrassenschottern mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) 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 und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den Boden und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

#### **3.4.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten**

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.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen.

Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und

Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem AUWB mitzuteilen.<sup>1</sup>

#### 3.4.2 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.

#### 3.4.3 Verwertung und Entsorgung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet das AUWB zu unterrichten.

Das AUWB kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachtes auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

#### 3.4.4 Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen

Auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 Abs. 3 - Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen in Baugebieten und bei Bauvorhaben wird verwiesen.

Insbesondere ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Im Bereich von Vegetationsflächen ist dabei auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen zu achten.

Für dennoch anfallenden Bodenaushub von mehr als 500 Kubikmetern ist ein Verwertungskonzept zu erstellen.“

---

<sup>1</sup> Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

### 3.4.5 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbstoffe, 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 Behälter aufzustellen

### 3.4.6 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, das heißt, sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

## 3.5 Artenschutz

### 3.5.1 Baufeldbegrenzung

Zum Schutz der angrenzenden Lebensraumstrukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes, so dass kein Baumaterial und keine Baufahrzeuge außerhalb des Planungsgebietes gelagert werden (siehe auch Pkt. 3.4).

Der Walnussbaum ist nach Möglichkeit zu erhalten.

### 3.5.2 Gebäudekontrolle vor Abriss

Der Abbruch von Gebäudeteilen hat außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen zu erfolgen, (Mitte September bis Ende Februar).

Eine Verfüllung des Rüb- und Gewölbekellers darf nur im Sommer erfolgen (Mai – August).

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind die Gebäude vor dem Abriss auf einen Besatz durch Fledermäuse und Vögel zu überprüfen.

### 3.5.3 Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit von gehölzbrütenden Vogelarten im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. zulässig.

Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind diese im Vorfeld von einer fachkundigen Person auf Besatz mit geschützten Tierarten zu kontrollieren.

Nach der Wochenstubenzeit und vor dem Winterschlafzeit von Fledermäusen (Mitte September bis Mitte Oktober) ist eine Kontrolle auf Besatz mit Hilfe eines Endoskops durchzuführen.

Wenn keine Fledermäuse/Vögel vorhanden sind, sind die Bäume direkt nach der Kontrolle zu roden bzw. die Höhlen/Spalten bis zur Fällung zu verschließen.

Falls Fledermäuse/Vögel aufgefunden werden, sind diese zu vergrämen. Dazu ist über der Einflugöffnung eine Folie anzubringen, die den Tieren ein Herauskommen ermöglicht, aber das erneute Nutzen des Quartiers verhindert (vgl. HAMMER & ZAHN 2011). Nach der erfolgreichen Vergrämung können die Bäume gefällt werden.

#### 3.5.4 Kartierung Reptilien

Ab Frühsommer 2022 ist das Plangebiet bei geeigneter Witterung mindestens dreimal hinsichtlich Reptilien zu untersuchen.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) wird über das Ergebnis der Kartierung informiert.

Gegebenenfalls werden noch vor Baubeginn in Absprache mit der UNB Maßnahmen zur Umsiedlung getroffen.

Eine eventuell erforderliche Umsiedlung von streng geschützten Reptilien aus dem Plangebiet erfordert eine artenschutzrechtliche Ausnahme, die beim Regierungspräsidium Stuttgart zu beantragen wäre.

#### 3.5.5 Außenanlagen

Zäune sind kleintierdurchlässig mit einem Bodenabstand von mindestens 20 cm anzulegen.

Mauern sind als Trockenmauern auszuführen (siehe auch Pkt. 2.7).

Es sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.

#### 3.5.6 Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Gebäude ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse).

Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) zu vermeiden, nach oben gerichtete Abstrahlung ist nicht zulässig.

#### 3.5.7 Gebäudeplanung

Bei der Gebäudeplanung sind Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln, v.a. an Glasscheiben und spiegelnden Materialien zu berücksichtigen: Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad, Reduktion der Spiegelwirkung, Vermeidung von durchsichtigen Eckbereichen (SCHMID et al. 2012).

#### 3.5.8 Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen im räumlichen Umfeld

Um die Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, sind im Vorfeld 3 Fledermaus- und 8 Vogelnistkästen anzubringen (alle Himmelsrichtungen außer West-Nordwest; bevorzugt südorientiert, doch pralle Sonne ist zu vermeiden).

Die Anbringung der Kästen an Bäumen soll bei Fledermauskästen in 5 m bis 6 m

Höhe erfolgen, bei Vogelnistkästen in 2 m – 3 m.

Die Fledermauskästen müssen für Baumhöhlen bzw. -spalten bewohnende Fledermausarten geeignet sein und verschiedene Funktionen erfüllen können (Wochenstube, Paarungs-, Zwischen- und/oder Winterquartier).

Da nicht bekannt ist, welche Art und welche Funktion im Jahresverlauf betroffen ist, sollten sowohl Flach- als auch Rundkästen verwendet werden. Informationen und Bezugsadressen zu Nistkästen sind beispielsweise unter [www.fledermausschutz.de](http://www.fledermausschutz.de) sowie unter [www.flederhaus.de](http://www.flederhaus.de) erhältlich.

Auch bei den Vogelnistkästen sollten unterschiedliche Nisthöhlen und verschiedene Einfluglochgrößen verwendet werden (Meisenkasten mit Flugloch 26/32 mm; Halbhöhlenkasten für Bachstelze, Haus- und Gartenrotschwanz; Starenkasten mit Flugloch 45 mm).

Die Kästen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt werden und spätestens vor der Gehölzrodung bzw. vor Abbruch der Gebäude zur Verfügung stehen.

Die Maßnahme ist durch einen Lageplan mit den Standorten der Nistkästen und Fotos zu dokumentieren und der UNB vorzulegen.

Es wird darüber hinaus empfohlen, an der neuen Gebäudefassade Nistmöglichkeiten für Nischen- und Gebäudebrüter anzubringen. (Artenschutz an Gebäuden – Möglichkeiten und Erfahrungen im Gebäudebrüterschutz. – AN-Liegen Natur 35(2): 65–70, Laufen, [www.anl.bayern.de/publikationen](http://www.anl.bayern.de/publikationen); [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de)).

### **3.6 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung**

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 (siehe auch Pkt. 3.5.6) sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

Der Bestand und der Betrieb von vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme, gewährleistet bleiben.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### **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.

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Ablufführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafräumen) soll vermieden werden.

## **4 ALLGEMEIN**

### **4.1 Ordnungswidrigkeiten**

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

### **4.2 Rechtsüberleitungen**

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

## **5 RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

BauGB = Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

GemO = Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

BauNVO = Baunutzungsverordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 2021, 1802).