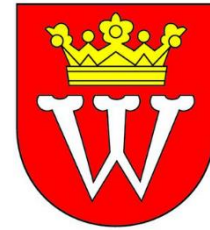


MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

**WEIKERSHEIM**

GEMARKUNG WEIKERSHEIM



## TEXTTEIL

### zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften **"Drosselweg – 1. Änderung"** im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im Bereich mit der Nutzungsschablone 2 geändert hinsichtlich:

- Bauweise (Textteil, Ziff. 2.3)
- Anzahl der Wohneinheiten (Textteil Ziff. 2.6)
- maximal zulässiger Gebäudehöhe (Planteil, Nutzungsschablone 2)
- Bezugshöhe (Planteil, zeichnerischer Teil)
- Dachform (Planteil, Nutzungsschablone 2)

Sämtliche weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen zum Bebauungsplan "Drosselweg" in der Fassung der Rechtsverbindlichkeit vom 21.12.2018.

Die örtlichen Bauvorschriften und Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend den aktuell gültigen Vorgaben angepasst.

**(Die Streichungen sind durchgestrichen, die geänderten Festsetzungen und die Anpassungen sind kursiv dargestellt)**

**Entwurf 18.07.2024**

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

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

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
1.1	Verfahrensvermerke	4
1.2	Rechtsgrundlagen	5
1.3	Rechtsüberleitungen	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1	GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	6
2.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	6
2.3	Bauweise	7
2.4	Nebenanlagen	7
2.5	Garagen und Stellplätze	7
2.6	Anzahl der Wohneinheiten	7
2.7	Überbaubare Grundstücksflächen	7
2.8	Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche	8
2.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke	8
2.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.11	Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	9
2.11.1	Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten	9
2.11.2	Flächen mit Pflanzgeboten	9
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "DROSSELWEG – 1. ÄNDERUNG"</b>	<b>10</b>
3.1	Dächer	10
3.1.1	Dachform	10
3.1.2	Dachneigung	10
3.1.3	Dacheindeckung	10
3.1.4	Dachaufbauten	10
3.1.5	Dacheinschnitte	11
3.2	Fasadengestaltung	11
3.3	Garagen und überdachte Stellplätze	11
3.4	Standplätze für Abfallbehälter	11
3.5	Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen	12
3.6	Werbeanlagen	12
3.7	Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen	12
3.8	Antennen	12
3.9	Anzahl der Stellplätze	12

3.10	Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser	13
3.10.1	Ableitung von Niederschlagswasser	13
3.10.2	Rückhaltung von Niederschlagswasser	13
3.10.3	Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser	14
3.10.4	Überflutung	14
<b>4</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>15</b>
4.1	Denkmalschutz	15
4.2	Baugrund / Hydrologie	15
4.3	Wasserrecht	15
4.3.1	Grundwasser	15
4.3.2	Starkregenvorsorge	16
4.4	Bodenschutz	16
4.4.1	Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten	16
4.4.2	Schonung von Grünflächen	16
4.4.3	Verwertung von Erdaushub	17
4.4.4	Abbruch- und Bauabfälle	17
4.4.5	Schutz vor Verunreinigungen	17
4.4.6	Lagerung wassergefährdender Stoffe	17
<b>4.5</b>	<b>Altlasten</b>	<b>18</b>
4.6	Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	18
4.6.1	Verglasungen	18
4.6.2	Außenbeleuchtung	18
4.6.3	Lichtemissionen	19
4.6.4	Kleintierschutz	19
4.6.5	Baufeldfreiräumung	19
4.6.6	Empfehlungen zur Grünordnung	19
4.7	Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung	19
4.8	Erneuerbare Energien	20
<b>5</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Anhang</b>	<b>21</b>
	Pflanzenliste 1: Bäume	21
	Pflanzenliste 2: Sträucher	21
	Pflanzenliste 3: Obstgehölze	22

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB .....	18.07.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.....	25.07.2024
Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die Beteiligung.....	18.07.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Beteiligungsbeschlusses.....	26.07.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	05.08. bis 13.09.2024
Beschluss über Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss.....	
Anzeige ans Landratsamt.....	
Bekanntmachung und Inkrafttreten .....	

Ausgefertigt,

Weikersheim, den .....

.....  
Nick Schuppert, Bürgermeister

## 1.2 Rechtsgrundlagen

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- BauGB = Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024
- GemO = Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
- 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 S. 1802)

## 1.3 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Drosselweg – 1. Änderung" und den örtlichen Bauvorschriften "Drosselweg – 1. Änderung" werden sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 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

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 2.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil

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

Entsprechend den Einschrieben im Planteil

II = Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

TH<sub>max</sub> = maximal zulässige Traufhöhe

FH<sub>max</sub> = maximal zulässige Firsthöhe

GH<sub>max</sub> = 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 (TH<sub>max</sub>), 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 (FH<sub>max</sub>), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

Die im Planteil eingetragene Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika dürfen nicht überschritten werden.

## 2.3 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 Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise auch Gebäude  
mit über 50,0 m Länge innerhalb der eingetragenen Baugrenzen

## 2.4 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind außerhalb der 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 1,20 m nicht überschreiten.

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

## 2.5 Garagen und Stellplätze

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

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

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

## 2.6 Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelgebäude ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Drosselweg" beschränkt:

- Im Bereich der Nutzungsschablone 1 maximal 6 Wohneinheiten
- Im Bereich der Nutzungsschablone 2 maximal 2 Wohneinheiten

~~Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte und Reihenhaus ist mit 2 Wohneinheiten festgesetzt.~~

## 2.7 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

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

## **2.8 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
- öffentliche Stellplätze (P), Pflanzfläche, Baumstandort
- Verkehrsgrünflächen i. S. § 127 (3) BauGB

Die bestehende eingetragene Verkehrsgrünfläche entlang der Erschließungselemente Steinriegel und Hardsteige (Flurstück Nr. 1799) darf in Form einer befestigten Fläche zur notwendigen Erschließung der Baugrundstücke, als Zufahrt von Tiefgaragen und Stellplätzen, etc. überbaut werden.

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

## **2.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke**

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen so standsicher auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken entstehen.

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.

## **2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 20, Nr. 25a BauGB)

### **M1 Östliche Maßnahmenfläche -Pflanzung Obstbäume**

Die Maßnahmenfläche auf dem Flurstück Nr. 1883/1 ist als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen, d.h. die Fläche ist 1-2 mal pro Jahr zu mähen, das Mähgut muss abtransportiert werden.

Die 1. Mahd sollte zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser (1. Junihälfte) erfolgen.

Auf der Fläche sind mindestens 15 heimische Obstbäume gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.

Eine Düngung hat auf der Fläche zu unterbleiben.

### **M2 Nördliche Maßnahmenfläche – Wiesenfläche**

Die Maßnahmenfläche auf dem Flurstück Nr. 1883 ist als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen, d.h. die Fläche ist 1-2 mal pro Jahr zu mähen, das Mähgut muss abtransportiert werden.

Die 1. Mahd sollte zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser (1. Junihälfte) erfolgen.

Eine Düngung hat auf der Fläche zu unterbleiben.



**M3 Maßnahmen im Bereich Flurstück Nr. 1883 und 1883/1**

Zur Optimierung der ökologischen Funktionalität des Gebiets, sind im südexponierten Saumbereich der bestehenden Hecke im nordöstlichen Randbereich des Flurstücks Nr. 1883/1 und der anzulegenden Heckenpflanzung auf dem Flurstück Nr. 1883 Biotopbausteine (Steinschüttungen, Totholzhaufen, Sandlinsen) im Umfang von insgesamt 10 m<sup>3</sup> anzulegen.

## **2.11 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.

### **2.11.1 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten**

**PFG 1 Bäume im Straßenraum**

Auf der öffentlichen Grünfläche am Drosselweg sind zwei hochstämmige Laubbäume nach der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18-20 cm und einer Stammhöhe von mind. 2,20 m anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Stamm- und Wurzelbereich der Bäume ist dem Stand der Technik durch wirksame bauliche Maßnahmen dauerhaft zu schützen (Anfahr- und Überfahrerschutz).

### **2.11.2 Flächen mit Pflanzgeboten**

**PFG 2 Anpflanzen von Hecken und Sträuchern**

In den mit PFG 2 gekennzeichneten Flächen ist eine standortgerechte, freiwachsende mind. 2-zeilige Hecke (Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m) herzustellen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

Je 50 m<sup>2</sup> der herzustellenden Heckenfläche sind mindestens 2 Bäume gem. Pflanzliste 1 und 10 standortgerechte Sträucher gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.

**PFG 3 Bäume entlang Erschließungselement**

Entlang der Erschließungsstraße sind drei hochstämmige Laubbäume nach der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18-20 cm und einer Stammhöhe von mind. 2,20 m anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Stamm- und Wurzelbereich der Bäume ist dem Stand der Technik durch wirksame bauliche Maßnahmen dauerhaft zu schützen (Anfahr- und Überfahrerschutz).

**PFG 4 Nicht überbaute Grundstücksfläche**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als reine Grünflächen herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Pro angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**PFG 5 Nicht überbaute Grundstücksfläche über Tiefgaragen**

Nicht überbaute Grundstücksflächen über Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht (Vegetationsschicht) von mindestens 20 cm (ohne Drän- und Filterschicht) herzustellen, zu bepflanzen oder mit autochthonem Saatgut einzusäen.

Bei Bedarf sind fachgerechte bauliche Anlagen (z.B. Bewässerungseinrichtungen) herzustellen, um eine dauerhafte Vitalität der Begrünung gewährleisten.

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "DROSSELWEG – 1. ÄNDERUNG"**

#### **3.1 Dächer**

(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

##### **3.1.1 Dachform**

Entsprechend dem Planeinschrieb (Nutzungsschablonen) 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

##### **3.1.2 Dachneigung**

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Planteil entsprechend auszuführen:

Satteldach / Walmdach = 25° – 45°

Zeltdach = 10° – 15°

Pultdach = 5° – 15°

Flachdach = 0° – 5°

Die im Planteil (Nutzungsschablone 1) festgesetzten Dachneigungen für Zelt- und Pultdächer dürfen ausnahmsweise um max. 3° überschritten werden.

##### **3.1.3 Dacheindeckung**

Für Dachneigungen bis zu 5° sind ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> (senkrechte Projektionsfläche) 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).

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.

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

##### **3.1.4 Dachaufbauten**

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,0 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.~~

*Energiegewinnungsanlagen sind baulich in die jeweilige Dachfläche zu integrieren oder unmittelbar auf der Dachfläche "aufzulegen" (inkl. Unterkonstruktion).*

*Gegenüber der Dachfläche in steilerem Winkel aufgestellte Anlagen sind nicht zulässig.*

*Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist zulässig.*

### **3.1.5 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.

## **3.2 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.

## **3.3 Garagen und überdachte Stellplätze**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze bis 5° Dachneigung sind als extensiv begrünte oder erdüberdeckte Garagen auszuführen.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

## **3.4 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.

### **3.5 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.

### **3.6 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.

### **3.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen der Flurstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. ~~0,80 m~~ **1,20 m** über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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

Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind als Natursteinmauern auszubilden.

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

### **3.8 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.

### **3.9 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.

### 3.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 55 (2) WHG)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Drosselweg" ist je Baugrundstück bzw. je Gebäude mindestens eine Zisterne mit jeweils mindestens 5 m<sup>3</sup> Speichervolumen zum Auffangen von Niederschlagswasser der Dachflächen vorzusehen.

Der Überlauf der Zisternen ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist generell unter Beachtung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und im gesamten räumlichen Geltungsbereich zulässig.

Falls Regenwasserbehälter (Zisternen) errichtet werden, müssen diese über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z. B. eine Regenwasserableitung) verfügen.

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 Mitteilungs-pflicht 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.

Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht.

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

Nachweise über eine Rückhaltung sind den Bauvorlagen beizufügen.

#### 3.10.1 Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Drosselweg, 1. Änderung" von

- Dachflächen
- befestigten Grundstücksflächen
- Erschließungsflächen und Erschließungsstraßen

ist generell in den nächstgelegenen öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten.

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

Auf dem privaten Baugrundstück ist ein entsprechend der Bebauung dimensionierter Retentionsraum (Rückhaltung von Regenwasser in unterirdischen Speichern auf dem eigenen Grundstück) anzulegen.

Eine erlaubnisfreie Ableitung gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Dächern.

#### 3.10.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Je Grundstück ist mindestens eine Retentionszisterne mit ausreichend dimensioniertem Gesamtvolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen und für das Gartengießen zu verwenden.

Vom Gesamtvolumen ist mindestens ein Drittel als Retentionsraum bereitzustellen. Das Volumen der Regenwassernutzung wird nicht für die Rückhaltung angerechnet.

Der Überlauf der Zisterne darf nicht unterirdisch versickert werden, sondern ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

### **3.10.3 Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser**

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 § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung 2023 dauerhaft zu kennzeichnen.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist die Anzeigepflicht nach § 12 Trinkwasserverordnung 2023 und die Mitteilungspflicht nach § 15 Abs. 2 AVBWasserV (Mitteilung an das Wasserversorgungsunternehmen) zu beachten. Bei der Gemeinde ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang an die Wasserversorgung zu beantragen.

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

Die Erstellung von Zisternen und die Nachweise über eine Rückhaltung sind den Bauvorlagen beizufügen.

### **3.10.4 Überflutung**

Es ist sicherzustellen, dass keine anliegenden Grundstücke überflutet werden. Dies ist bei der Außenanlagenplanung zu berücksichtigen.

Öffentliche Straßen, Wege und 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.

Informationen über das hochwasserangepasste planen und bauen sind darüber hinaus auf folgender Landesseite verfügbar: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 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.

### **4.2 Baugrund / Hydrologie**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren und Mittleren Muschelkalks.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sicker-schächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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, 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.

### **4.3 Wasserrecht**

(§ 37 (4) WG)

#### **4.3.1 Grundwasser**

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

### 4.3.2 Starkregenvorsorge

Im Hinblick auf mögliche Starkregenereignisse wird im Zusammenhang mit der konkreten Gebäudeplanung auf die Anpassungspflicht von Kellern (Fenster, Türen, Bauweise, etc.), Lichtschächten und sonstigen Anlagen hingewiesen.

## 4.4 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:

### 4.4.1 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  $lc \geq 1$ ), 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 Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt 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 Materialwerte der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung 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 Umweltschutzamt mitzuteilen.*

### 4.4.2 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.



#### **4.4.3 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.

*Das Umweltschutzamt 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.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verwertung des Bodenmaterials in Form von Auffüllungen auf landwirtschaftlichen Flächen einer gesonderten bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigung bedarf, sofern diese mehr als 2 m Höhe oder mehr als 500 m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch nehmen oder unabhängig von der Größe in einem Schutzgebiet verwirklicht werden sollen. Der Antrag ist beim Landratsamt – untere Naturschutzbehörde – einzureichen.*

#### **4.4.4 Abbruch- und Bauabfälle**

*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.*

*Auf § 19 Abs. 4 der Ersatzbaustoffverordnung wird hingewiesen. Nach diesem darf der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen in technische Bauwerke nur in dem für den jeweiligen bautechnischen Zweck erforderlichen Umfang erfolgen.*

#### **4.4.5 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.

#### **4.4.6 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.

#### **4.5 Altlasten**

*Im Planbereich sind bisher keine altlastenverdächtigen Flächen/ Altlasten bzw. Verdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen bekannt.*

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

#### **4.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

##### **4.6.1 Verglasungen**

*Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind folgende Maßgaben einzuhalten:*

*Für zusammenhängende Glasflächen von über 5 m<sup>2</sup> ohne Leistenunterteilung sind Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bedruckte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien, Metallgewebe im Scheibenzwischenraum oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen.*

*Abstände, Deckungsgrad und Kontrast und Reflektanz (Reflektionsgrad) haben dem jeweils geltenden Stand der Technik zu entsprechen.*

##### **4.6.2 Außenbeleuchtung**

*Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Außenbeleuchtung als in-sekten-freundliche Beleuchtung gemäß den nachfolgenden allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen:*

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objektes nur in notwendigem Umfang und Intensität*
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3.000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) ausstrahlen*
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich*
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion*
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren*
- Verwendung von Leuchten, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten*
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen*
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern, Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).*

#### **4.6.3 Lichtemissionen**

*Direkte Lichtemissionen in die angrenzenden privaten und öffentlichen Grünflächen sowie das umgebende Offenland sind zum Schutz von Flora und Fauna auszuschließen.*

*Insbesondere die nördlich gelegene Obstbaumreihe sowie die Baumreihe im Westen sind zur Erhaltung sowie der zukünftigen Erfüllung ihrer Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse in besonderem Maße vor Lichtemissionen zu schützen.*

#### **4.6.4 Kleintierschutz**

*Falleneffekte für Kleintiere sind durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen zu reduzieren.*

*Abdeckungen von Gullydeckeln, Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken dürfen max. 10 mm großen Öffnungen aufweisen.*

#### **4.6.5 Baufeldfreiräumung**

Baumaterialien und Baufahrzeuge dürfen nur in dem im zeichnerischen Teil rot dargestellten Allgemeinen Wohngebiet oder auf den definierten öffentlichen Verkehrsflächen gelagert bzw. abgestellt werden.

Die Beseitigung von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden ist nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Sind Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, dann muss vorab durch eine fachkundige Person nachgewiesen werden, dass durch den Eingriff keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Der Nachweis ist dem Landratsamt - Umweltschutzamt, untere Naturschutzbehörde - zeitnah und unaufgefordert mitzuteilen.

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

#### **4.6.6 Empfehlungen zur Grünordnung**

*Es wird empfohlen, an den neuen Gebäudefassaden 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))*

### **4.7 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.

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 Abzweiggästen 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 Telekommunikationsbetreiber informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Versorger ist zu beachten.

~~Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Drosselweg" ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Ablendwinkel  $\geq 80^\circ$ ) 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.~~

## 4.8 Erneuerbare Energien

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

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.

## 5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den ergangenen Festsetzungen und den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## 6 Anhang

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

### Pflanzenliste 1: Bäume

Qualitätsmerkmale: H 3xv 18-20, Herkunftsnachweis, Stammhöhe mind. 2,20m, artgerechter Kronenausbau, vitaler Leittrieb, gut sichtbare Wurzelanläufe

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

### Pflanzenliste 2: Sträucher

3x verpflanzt, 100 – 150 cm hoch

Deutscher Name	Botanischer Name
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rainweide	Ligustrum vulgare
Schwarzgrüner Liguster	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Fingerstrauch in Sorten	Potentilla fruticosa
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus carthatica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Hundsrose	Rosa canina
Kartoffelrose	Rosa rugosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Spierstrauch	Spirea albiflora
Spierstrauch	Spirea 'Little Princess'
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

### Pflanzenliste 3: Obstgehölze

(Qualitätsmerkmale H 2xv 12-14)

<b>Traditionelle Birnensorten</b> (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)	<b>Traditionelle Apfelsorten</b> (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)
Alexander Lucas Bosc's Flaschenbirne	Berlepsch
Gellerts Butterbirne	Bohnapfel
Clapps Liebling	Brettacher
Gräfin von Paris	Gewürzluiken
Gute Graue	Glockenapfel
Gute Luise	Goldparmäne
Pastorenbirne	Gravensteine
Pastorenbirne	Hauxapfel
Weiler'sche Mostbirne	Jakob Fischer
<b>Pflaumen</b>	Jakob Lebel
Hauszwetsche	Kaiser Wilhelm
Graf Althans	Klarapfel
Ortenauer	Landsberger Renette
Zimmers	Öhringer Blutstreifling
Frühzwetsche	Roter Boskoop
Lützelsachser Frühzwetsche	Rote Sternrenette
Bühler Frühzwetsche	Schafsnase
	Winterrambur

<b>Wildobst</b>	<b>Kirsche</b>
Holunder, Sambucus nigra	Geisepitter
Eberesche, Sorbus aucuparia	Untertländer
Kornelkirsche, Cornus mas	Hausmüllers Mitteldicke
Wildapfel, Malus sylvestris	Große Prinzess-Kirsche
Wildbirne, Pyrus pyraster	Schneiders Späte Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche
	Frühe Rote Meckenheimer
	Büttners Rote Knorpelkirsche
<b>Mirabellen, Renekloden</b>	<b>Nussgehölze</b>
Nancymirabelle	Hallesche Riesen
Große Grüne Reneklode	Webbs Preisnuss
Reneklode aus Oullins oder vergleichbare Regionalsorten.	Walnuss Nr. 120
	Juglans regia