

STADT WEIKERSHEIM



**Bebauungsplan
„Hofackerstraße“
in Weikersheim-Nassau**

TEXTTEIL

Stand: Entwurf frühzeitige Beteiligung, Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines	3
1.1	Verfahrensvermerke	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Bauweise	4
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
2.5	Flächen für Garagen und Stellplätze	5
2.6	Verkehrsflächen	5
2.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	5
2.8	Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen / Pflanzgebot	5
2.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke	5
3	Örtliche Bauvorschriften	6
3.1	Dächer	6
3.2	Fassadengestaltung	6
3.3	Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen	6
3.4	Werbeanlagen	7
3.5	Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen	7
3.6	Antennen	7
4	Hinweise	8
4.1	Brandschutz	8
4.2	Wasserrecht / Entwässerung	8
4.3	Gewässerrandstreifen	8
4.4	Hochwasser	9
4.5	Zisternen	9
4.6	Baugrund / Hydrologie	9
4.7	Bodenschutz	10
4.8	Versorgungsleitungen	10
4.9	Denkmalschutz	10
4.10	Alllasten	10
4.11	Erneuerbare Energien	10
4.12	Leistungsrechte	10

1 Allgemeines

1.1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung.....	17.12.2020
öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.....	15.01.2021
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	25.01.2021 – 22.02.2021
Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung	
öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	
öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	
Beschluss über Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss.....	
Versand ans Landratsamt zur Genehmigung.....	
Genehmigung durch das Landratsamt Az.	
Bekanntmachung und Inkrafttreten	

Aufgestellt,

Weikersheim, den 02.11.2021

.....
Sylvia Thomas, Stadtbauamt

Ausgefertigt,

Weikersheim, den

.....
Klaus Kornberger, Bürgermeister

1.2 Rechtsgrundlagen

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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
3. Planzeichenverordnung 1990 V. v. 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Zulässig sind

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, jedoch nicht als freistehende Einzelhäuser.

Nicht zugelassen sind:

- Alleinstehende Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen sind ebenfalls nicht zugelassen.

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

2.2.1 Grundflächenzahl

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

2.2.2 Höhe der Gebäude

Traufhöhe max.: 7,50 m
Firsthöhe max.: 10,00 m

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich die festgelegte EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe, die mit der Stadt abzustimmen ist. Zur Beurteilung ist dem Bauantrag ein entsprechendes Geländeprofil vorzulegen.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Maßgebend ist die im Mittel gemessene, bestehende Geländeoberfläche an den vier Gebäudeecken.

2.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Plan. Festgelegt wird offene Bauweise.

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

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

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

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

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

Im Planbereich sind keine öffentlichen, nur private Verkehrsflächen festgesetzt.
Die Erschließung erfolgt über den öffentlichen Weg der Stadt Weikersheim, Flst. 364.

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

Die Sammlung von unbelastetem Dachflächenwasser in Zisternen ist zulässig.
Die schadlose Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Ein Dauerstau ist zu vermeiden.
Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte), sind unzulässig.

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

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzgebote für Bäume und Hecken sind umzusetzen. Im nördlichen Bereich ist eine Magerwiese zu entwickeln.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der Bäume können frei gewählt werden. Bei der Standortwahl sind die Abstandsregeln des Nachbarrechts einzuhalten.

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

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

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

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

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dächer

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Für das Gebiet sind Dachneigungen in Form von Satteldächern (SD) von 0° –15° zulässig. Ausnahmen gelten für Garagen und Carports.

3.1.2 Dacheindeckung

Im gesamten Planungsgebiet werden Dächer mit Dachbegrünung und geneigte Dächer in einer Dachdeckung in braunem / rotbraunem Farbton empfohlen. Für alle geneigten Dächer sind schwarze oder graue Materialien ausgeschlossen.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen Verwitterung zu behandeln.

Soweit Garagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder freistehend errichtet werden sind sie mit Sattel-, Pult- oder Flachdach mit dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude zu versehen.

Bei Flachdächern dürfen Dachaufbauten als Lichtkuppeln oder –pyramiden und Energiegewinnungsanlagen den höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut um max. 1,0 m überragen.

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

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

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

Die Außenwände der Gebäude sind in gedecktem Farbton zu halten.

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Holzverkleidungen sind zulässig, müssen jedoch den Farbvorschriften entsprechen.

Fotovoltaik- bzw. Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.

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

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

3.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sowie Ankündigungen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und müssen sich in die Gesamtgestaltung des Baugebiets und der Bebauung des betroffenen Grundstücks in Farbgestaltung und Größe einpassen.

Die Fläche der Werbeanlage darf 2,0 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade angebracht werden.

Die Werbefläche darf dabei 2 % der sie tragenden Fassadenfläche nicht überschreiten.

Weitstrahlende Reklame- und Leuchtschriften sind nicht zulässig.

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

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

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

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht erlaubt.

3.6 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolspiegel zulässig.

4 Hinweise

4.1 Brandschutz

Nach § 2 Abs. 3 LBOAVO ist bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegen, eine Zufahrt zu schaffen. Hiervon kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf dieser unbebauten Grundstücksfläche mit mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

4.2 Wasserrecht / Entwässerung

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Wassergesetz Baden-Württemberg). Die Bauarbeiten sind dann 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.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sollten die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden.

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

- Bei Wohngebäuden erlaubnisfrei
- Bei gewerblich genutzten Gebäuden erlaubnispflichtig.

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

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

4.3 Gewässerrandstreifen

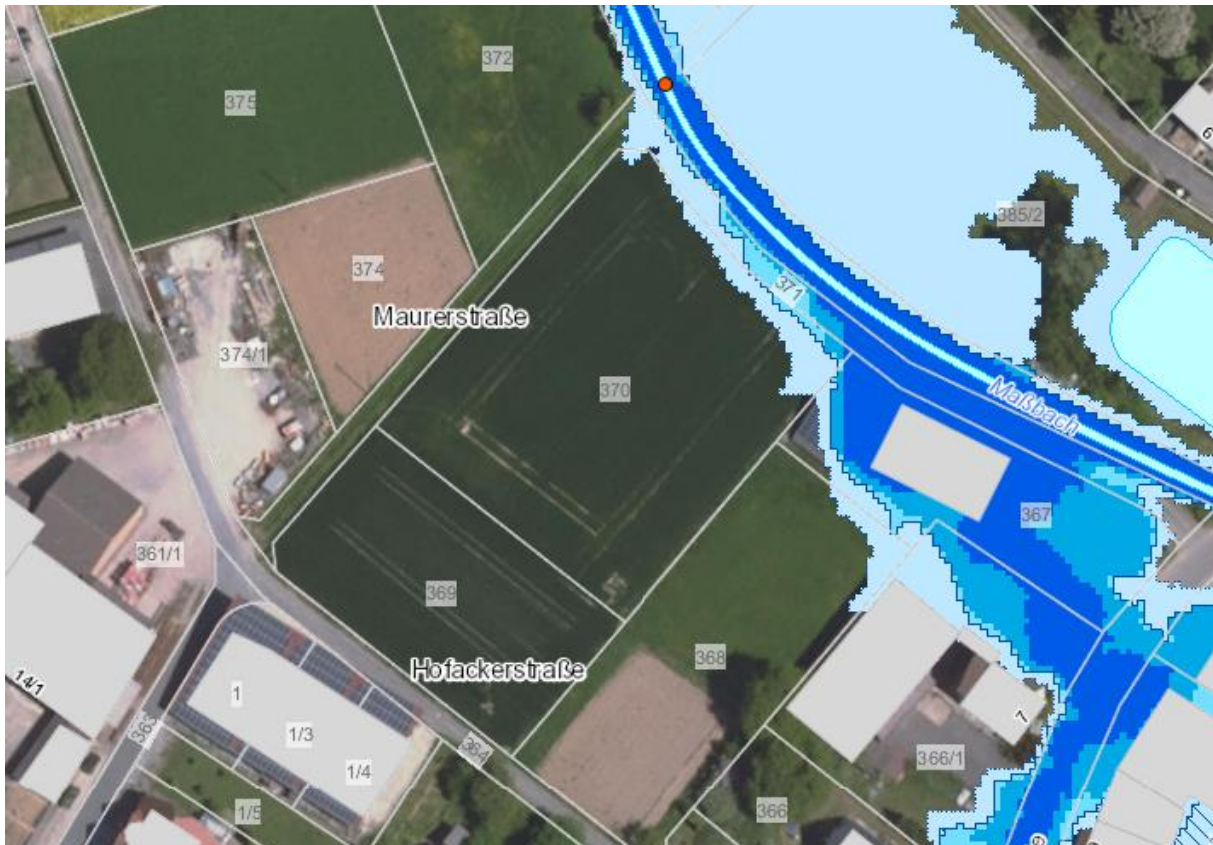
Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 29 Abs. 1 WasserG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Im Gewässerrandstreifen ist u.a.

- die Errichtung von baulichen Anlagen wie auch sonstigen Anlagen (§ 29 Abs. 3 Nr. 2),
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- sowie die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die fortgeschwemmt werden können, verboten.

Es ist vorgesehen, den Gewässerrandstreifen breiter anzulegen als erforderlich und in diesem Bereich eine Magerwiese zu entwickeln. Es soll aus Gründen der besseren Erreichbarkeit aber eine Zufahrt auf den bestehenden Feldweg Flst. 371 geschaffen werden.

4.4 Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) liegt das Plangebiet stellenweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Maßbachs. Bauliche Anlagen dürfen in diesem Gebiet grundsätzlich nicht errichtet werden. Es ist allerdings vorgesehen, eine Zufahrt über die Fläche zu schaffen, um eine bessere Erreichbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten.



Daten- und Kartendienst der LUBW

4.5 Zisternen

Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Abwasser- bzw. Regenwasserab-
leitung verfügen.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen
Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Absatz 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Ge-
sundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunter-
nehmen nach § 15 (2) der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser
(AVBWasserV) und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsan-
lagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Es ist
sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Ver-
bindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen
sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

4.6 Baugrund / Hydrologie

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplante bzw. wasserwirtschaftlich zuläs-
sig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines
entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

4.7 Bodenschutz

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

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

4.8 Versorgungsleitungen

Gemäß Angaben der Versorger.

4.9 Denkmalschutz

Denkmale sind nicht bekannt.

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

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

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

4.10 Altlasten

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

4.11 Erneuerbare Energien

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

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

Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig.

Es wird empfohlen, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

4.12 Leitungsrechte

Entlang der Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.