

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

**WEIKERSHEIM**

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"Am Planetenweg, Teil 1"**

**13. Dezember 2018**

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

Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A

71636 Ludwigsburg

# INHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 1.1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.3 Bauweise
  - 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
  - 1.5 Nebenanlagen
  - 1.6 Garagen und Stellplätze
  - 1.7 Anzahl der Wohneinheiten
  - 1.8 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 1.9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
  - 1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
  - 1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 1.12 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 1.13 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
  - 1.14 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen
  
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
  - 2.1 Dächer
  - 2.2 Fassadengestaltung
  - 2.3 Garagen und überdachte Stellplätze
  - 2.4 Stellplätze für Abfallbehälter
  - 2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen
  - 2.6 Werbeanlagen
  - 2.7 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen
  - 2.8 Antennen
  - 2.9 Anzahl der Stellplätze
  - 2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser
  
3. HINWEISE
  - 3.1 Denkmalschutz
  - 3.2 Baugrund / Hydrologie

- 3.3 Wasserrecht
- 3.4 Boden- und Wasserschutz
- 3.5 Erschließungsarbeiten / Artenschutz
- 3.6 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung
- 3.7 Erneuerbare Energien
  
- 4. ALLGEMEIN
  - 4.1 Ordnungswidrigkeiten
  - 4.2 Rechtsüberleitungen
  
- 5. RECHTSGRUNDLAGEN

## 1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

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

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

### 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Entsprechend den Einschrieben im Planteil

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

Entsprechend den Einschrieben im Planteil:

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 ( $GH_{max}$ ), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika dürfen nicht überschritten werden.

### 1.3 **Bauweise**

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:

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

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

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude mit Sattel- und Pultdach ist entsprechend der Pfeilrichtung im Plan anzuordnen.

Geringfügige Abweichungen von diesen Festsetzungen sind bis max. 10° zulässig.

### 1.5 **Nebenanlagen**

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

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

Zulässig sind z. B. Pergolen, offene Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen usw. sowie maximal 1 Geräte- / Gewächshaus bis 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.

### 1.6 **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.

### **1.7 Anzahl der Wohneinheiten**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelgebäude ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Planetenweg, Teil 1" beschränkt:

- Im Bereich der Nutzungsschablone 1 maximal 6 Wohneinheiten
- Im Bereich der Nutzungsschablone 2 und 3 maximal 4 Wohneinheiten
- Im Bereich der Nutzungsschablone 4 maximal 2 Wohneinheiten

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

### **1.8 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 BauNVO)

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

### **1.9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Straßenflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – landwirtschaftlicher Weg/Grasweg
- Gehwegflächen
- öffentliche Stellplätze (P), Pflanzfläche, Baumstandort
- Verkehrsgrünflächen i. S. § 127 (3) BauGB

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

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

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

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

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

Bei Garagenzufahrten können Stützmauern ausnahmsweise zugelassen werden.

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden.

Stützfundamente, die beim Straßenbau erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

### **1.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

#### **A Öffentlicher Grünzug mit Retentionsmulden**

Der am Westrand des Wohnbaugebietes befindliche Grünzug ist parkartig mit extensiv gepflegten Wiesenflächen, Baumreihen, Einzelbäumen, strauchgruppen, Staudenbeeten und Fußwegen zu gestalten.

An den im Plan dargestellten Standorten sind gebietsheimische, mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenlisten 2 oder hochstämmige Obstbäume auf Sämlingsunterlage aus Arten der Pflanzenliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Strauchgruppen aus Arten der Pflanzenliste 5 sind in Anlehnung an die symbolhafte Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Anordnung und Darstellung der Bäume in der Planzeichnung ist symbolisch, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume jedoch verbindlich. Die Baumstandorte können im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt werden. Die Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) sind bei Gehölzpflanzungen einzuhalten.

Retentionsmulden sind in den Wiesenflächen zulässig. Die Flächen der Retentionsmulden sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung (Ufermischung) aus regionalem Saatgut zu begrünen.

Die Wiesenflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut einzusäen, gärtnerisch zu gestalten und extensiv durch Mahd zu pflegen.

Die Integration von Spiel- und Aufenthaltsflächen ist zulässig.

### **1.12 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

PFB Erhalt der Verkehrsgrünflächen entlang der "Dunaföldvarer Allee"

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Verkehrsgrünfläche mit Baumbestand entlang der Straße "Dunaföldvarer Allee" zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Der vorhandene Baum ist zu erhalten. Sofern er bei Abgang oder Ausfall aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht erhalten werden kann, ist er durch einen mittel- bis großkronigen, hochstämmigen Laubbaum der Pflanzenliste 3 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu ersetzen.

### **1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

#### **1.13.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen**

PFG 1 Bäume im Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraßen sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit ei-

nem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gemäß Planzeichnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Entlang der Hauptverkehrsachse im Norden sind für Baumpflanzungen standortgerechte, mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 3 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu verwenden. Die Anzahl der Bäume je Straße ist verbindlich. Eine Verschiebung der Baumstandorte parallel zum Fahrbahnrand im Rahmen der Ausführungsplanung ist zulässig.

Für die Gestaltung der Baumstandorte gelten die folgenden Vorgaben:

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

Bei Pflanzung in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren sind diese mit einer Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> und einem Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum herzustellen.

Bei Pflanzung in offenen Verkehrsgrünflächen sind diese mit mindestens 2 m Breite, 4 m<sup>2</sup> Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum je Baum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Offene Pflanzquartiere sind mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen.

## PFG 2 Öffentliche Grünflächen

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen oder mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionaltypischem (autochthonen) Saatgut anzusäen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

An den im Plan dargestellten Standorten sind klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## PFG 3 Quartiersprägende Einzelbäume

Im Anschluss der Stichverkehrselemente sind wie im Plan dargestellt standortgerechte, mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubgehölze der Pflanzenliste 3 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gemäß Planzeichnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Gestaltung der Baumstandorte gelten die folgenden Vorgaben:

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

Bei Pflanzung in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren sind diese mit einer Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> und einem Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum herzustellen.

Bei Pflanzung in offenen Verkehrsgrünflächen sind diese mit mindestens 2 m Breite, 4 m<sup>2</sup> Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup>



Wurzelraum je Baum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

#### PFG 4 Landwirtschaftlicher Nutzweg im Norden

Am Nordrand des Plangebietes ist zur Abgrenzung des Baugebietes gegenüber den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf einem 3 m breiten Streifen ein Grasweg herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist die Fläche mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung einzusäen.

Eine dauerhafte Pflege des Grasweges ist sicherzustellen.

#### V Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Begrünung sind sie mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionaltypischem (autochthonen) Saatgut entsprechend der Standortverhältnisse anzusäen. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Stauden oder bodendeckenden Sträuchern zulässig.

### 1.13.2 Flächen mit Pflanzgebote

#### PFG 5 Nicht überbaute private Grundstücksflächen

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

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenlisten 1 oder 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum auf Sämlingsunterlage aus Arten der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung von Bäumen aus Arten der Pflanzenlisten 2 und 4 zu ersetzen.

Die im Plan dargestellten Baumstandorte entlang des Straßenraumes sind verbindlich, können jedoch parallel zur Straßenbegrenzung verschoben werden.

Standorte der nicht in der Planzeichnung dargestellten Bäume können frei gewählt werden.

Auf die bei Gehölzpflanzungen einzuhaltenen Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) wird verwiesen.

### 1.13.3 Pflanzenlisten

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

#### **Pflanzenliste 1:** Klein- bis mittelkronige Laubbäume im Straßenraum und auf öffentlichen Grünflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirsche
Pyrus in Arten und Sorten	Birne
Sorbus in Arten und Sorten	Mehl-, Vogelbeere in Sorten
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

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

**Pflanzenliste 2:** Gebietsheimische Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

**Pflanzenliste 3:** Mittel- bis großkronige quartiersprägende Einzelbäume und Laubbäume im öffentlichen Straßenraum

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlachkastanie
Alnus x spaethii	Purpurerle
Betula pendula Roth	Sand Birke
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Gletisia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie (dornenlos)
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Tilia x europaea 'Pallida'	Kaiserlinde
Quercus cerris	Zerreiche

**Pflanzenliste 4:** Obstgehölze auf privaten Grundstücken

Äpfel	Birnen
Berner Rosenapfel	Alexander Lucas
Bohnapfel	Clapps Liebling
Brettacher	Conference
Gehrsers Rambur	Gelbmöstler
Gewürzluike	Gellerts Butterbirne
Glockenapfel	Gute Luise
Goldparmäne	Köstliche von Charneu
Goldrenette von Blenheim	Oberösterreichische Weinbirne
Gravensteiner	Pastorenbirne
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
James Grieve	
Josef Musch	Kirschen
Kaiser Wilhelm	Burlat
Kardinal Bea	Büttners Rote Knorpel
Klarapfel	Große Schwarze Knorpel
Landsberger Renette	Haumüller
Öhringer Blutstreifling	Hedelfinger Riesenkirsche
Roter Berlepsch	Königskirsche
Roter Boskoop	Meckenheimer Frühe
Roter Schöpfer	Mohrenkirsche
Wettringer Taubenapfel	Schattenmorellen
Winterrambour	Schneiders Späte Knorpel
Zabergäu Renette	
Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden	Wildobst
Althans Reneklode	Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Auerbacher	Malus sylvestris – Holzapfel
Bühler Frühzwetschge	Prunus avium - Kirsche
Ersinger Frühzwetschge	Prunus domestica – Pflaume
Fränkische Hauszwetschge	Pyrus communis – Birne
Große Grüne Reneklode	Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Nancy Mirabelle	Sorbus domestica - Speierling
Ontario Pflaume	Sorbus torminalis - Elsbeere
Ortenauer	
Wangenheimer	

**Pflanzenliste 5:** Heimische standortgerechte Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus euroaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## **1.14 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Bebauungsplan "Am Planetenweg, Teil 1" werden nachfolgende gebietsexternen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

### **1.14.1 Wiederherstellung eines Biotopmosaiks durch Erstpflege von Steinriegeln**

Im Sinne eines Ersatzes für den erheblichen Eingriff im Schutzgut Boden wird eine Teilfläche der Maßnahme M08 aus dem Ökokonto der Stadt Weikersheim dem vorliegenden Vorhaben zugeordnet.

Zur vollständigen Kompensation des im Bereich des Schutzguts Boden nach Zuordnung der planinternen und –externen Kompensationsmaßnahmen verbleibenden Restdefizits ist eine Maßnahmenfläche von 1,28 ha zuzuordnen.

### **1.14.2 Offenlandbrüter**

Eine vorgezogene Anlage von zwei Buntbrachestreifen erfolgt auf den Flurstücken 2197 und 2067 auf Gemarkung Weikersheim.

Auf beiden Flurstücken werden insgesamt zwei Buntbrachestreifen bzw. -flächen mit insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> Fläche angelegt.

Die Maßnahme wird über eine privatrechtliche Vereinbarung abgesichert.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "AM PLANETENWEG, TEIL 1"**

### **2.1 Dächer** (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

#### **2.1.1 Dachform**

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)

WD = Walmdach (vierseitig geneigtes Dach)

ZD = Zeltdach (vierseitig gleich geneigtes Dach)

PD = Pultdach (einseitig geneigtes Dach)

FD = Flachdach

#### **2.1.2 Dachneigung**

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Planteil entsprechend auszuführen:

Satteldach / Walmdach = 25° – 45°

Zeltdach = 10° – 15°

Pultdach = 5° – 15°

Flachdach = 0° – 5°

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

#### **2.1.3 Dacheindeckung**

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

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

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

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

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

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

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

#### **2.1.4 Dachaufbauten**

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

Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

Der Abstand zu Traufkante und First muss in der Dachschräge gemessen mindestens 0,60 m betragen.

Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 m betragen.

Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut, darf 1,40 m nicht überschreiten.

Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen.

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

#### 2.1.5 Dacheinschnitte

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

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

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

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

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

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

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

#### 2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

#### 2.4 Standplätze für Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden in-

tegriert 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.

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

Stützmauern innerhalb der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und sind als Natursteinmauern auszubilden (siehe auch Pkt. 1.10 "Aufschüttungen und Abgrabungen").

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

## **2.8 Antennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolspiegel zulässig.

Parabolspiegel sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig.

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

## **2.9 Anzahl der Stellplätze** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

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

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

## **2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 55 (2) WHG)

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser von

- Dachflächen
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich und handwerklich genutzten Flächen
- Erschließungsflächen und Erschließungsstraßen

innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Am Planetenweg Teil 1" ist in den Regenwasserkanal und im weiteren Verlauf in die Tauber abzuleiten.

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

Je Grundstück ist darüber hinaus mindestens eine Zisterne mit jeweils mindestens 5 m<sup>3</sup> Speichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.

Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

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 Wasserleitungsnetz gelangt.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasseranlage) ist nach den Bestimmungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.



Die Errichtung bzw. die erstmalige Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen (§ 13 Trinkwasserverordnung).

Die Anzeige hat auch gegenüber dem Trinkwasserversorger zu erfolgen.

### **3. HINWEISE**

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

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

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Karlstadt-Formation (Unterer Muschelkalk) sowie von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks, welche nicht weiter gegliedert wurden.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes könnten zusätzlich Gesteine der Jena-Formation (Unterer Muschelkalk) anstehen. Das Plangebiet wird nahezu vollständig von quartären Lockergesteinen (Löss, Lössführende Fließerde) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

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

Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt.

Nach GK25, Blatt 6525 Weikersheim sowie nach Auswertung des hochauflösenden digitalen Geländemodells befinden sich die nächstgelegenen Verkarstungsstrukturen in ca. 250 m bis 300 m Entfernung nordöstlich und nordwestlich des Plangebietes.

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 sollte von der Errichtung technischer Versicke-

rungsanlagen (z. B. Sickerschächte, 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) 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 Boden- und Wasserschutz**

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

– Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
- Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl  $I_c \geq 1$ ), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

– Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden. Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

– Verwertung von Erdaushub

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

– Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen

– Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne von der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d. h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Je nach Gefährdungsklasse ergeben sich die Anforderungen und Prüfpflichten für die Anlagen.

### **3.5 Erschließungsarbeiten / Artenschutz**

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

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

Es müssen geeignete Kompensationsmaßnahmen bzw. funktionserhaltende Maßnahmen festgelegt und umgesetzt werden, um einen Verlust von Nist-

und Brutstätten vorgezogen auszugleichen.

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

### **3.6 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung**

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Planetenweg Teil 1" ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel  $\geq 80^\circ$ ) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (warmweiße LED-Leuchten; Natriumdampflampen oder Metallhalogendampflampen mit UV-Schutz) auszuführen.

Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden.

Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden.

### **3.7 Erneuerbare Energien**

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

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

Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig.

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

#### **4. ALLGEMEIN**

##### **4.1 Ordnungswidrigkeiten**

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

##### **4.2 Rechtsüberleitungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Am Planetenweg, Teil 1" und den örtlichen Bauvorschriften "Am Planetenweg, Teil 1" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

## 5. **RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634).

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 und S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612 und 613).

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).