

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

WEIKERSHEIM

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Finkenweg III, Teil 2"**

25. März 2009

BEBAUUNGSPLANUNG

Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A

71636 Ludwigsburg

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Prof. Schmid-Treiber-Partner
Heidenheimer Str. 8
71229 Leonberg

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Büro für Bau- und Vermessungs-
wesen Ludwig Ohnhaus
Klosterhof 1
97990 Weikersheim

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

THmax. = maximal zulässige Traufhöhe

FHmax. = maximal zulässige Firsthöhe

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die im Plan festgelegte EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe).

Die im Plan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über NN darf um bis zu 0,20 m über- bzw. unterschritten werden, sofern die darauf bezogene Traufhöhe eingehalten wird.


Die im Plan eingetragenen Traufhöhen, gemessen zwischen festgelegter EFH und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, dürfen auf mindestens 70 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschritten werden.


Die im Plan eingetragenen Firsthöhen (FH) gemessen zwischen festgelegter EFH und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

1.3 Bauweise

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:

 = 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 ist entsprechend der Pfeilrichtung im Plan anzuordnen.

Die im Planteil eingetragenen Koordinatenkreuze geben die Richtung der Hauptgebäudekanten an.

Geringfügige Abweichungen von diesen Festsetzungen sind bis max. 20° 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 und keine Gebäude sind.

Zulässig sind z. B. Pergolen, offene Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen usw.

Folgende Gebäude sind jedoch zulässig: Gerätehäuser und Gewächshäuser bis maximal 20 m³ Rauminhalt.

1.6 Garagen und Stellplätze

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

Oberirdische Garagen (GA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nur dort zulässig, wo sie durch das Planzeichen GA besonders ausgewiesen sind.

Mit Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche im Einfahrtsbereich einzuhalten.

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

Carports und überdachte Stellplätze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.7 Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 2 Wohneinheiten festgesetzt.

Diese Beschränkung gilt nicht für die Bauflächen der Ziffer 5

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 (verkehrsberuhigter Bereich/Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau)
- Gehwege
- öffentliche Stellplätze (P), Pflanzfläche, Baumstandort
- Verkehrsgrünfläche i. S. '127 (3) BauGB

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

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

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

1.11 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

1.11.1 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten

Pfg 1 Zentraler Grünzug

Der im Baugebiet ‚Finkenweg III, Teil 1‘ begonnene zentrale Grünzug ist fortzusetzen. Innerhalb des Grünzuges sind ca. alle 10 – 15 m Laubbäume der Pflanzlisten 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumstandorte sind variabel und in der Ausführungsplanung festzulegen.

Der Fußweg ist mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Die Grünflächen sind gärtnerische zu gestalten oder mit einer Gras-Kräutermischung aus regionalem Saatgut entsprechend der Standortverhältnisse anzusäen.

Pfg 2 Bäume und Längsparkierung in den Erschließungsstraßen

In den im Plan dargestellten Abschnitten sind Längsparkplätze vorgesehen.

Innerhalb dieses Streifens sind die Parkierungsflächen aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Zwischen den Parkplätzen sind ca. alle 20 bis 25 m mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1 oder 2 (s. Pkt. 1.11.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren zu pflanzen.

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

Pfg 3 Bäume zum Auftakt der Fußwege

In den im Plan dargestellten Standorten sind Bäume der Pflanzenliste 2 (s. Pkt. 1.11.3) zur Markierung der Fußwege zu pflanzen.

Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren zu pflanzen. Die Grünflächen innerhalb der Baumquartiere sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen oder mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen.

Pfg 4 Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen oder mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pfg 5 Kinderfreispielinrichtung

Die Außenanlage der Kinderfreispielinrichtung ist dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Gestaltung ist im Rahmen einer Freiflächengestaltungsplans unter Berücksichtigung folgender Aspekte festzulegen:

- Ausschluss einer Verwendung giftiger Pflanzen
- Errichtung kindgerechte Spiel- und Erlebnismöglichkeiten
- Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.11.2 Flächen mit Pflanzgeboten

Pfg 6 Hausgärten im Norden des Baugebietes

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt:

- Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 und 2 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste 3 (s. Pkt. 11.1.3) auf Sämlingsunterlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die mindestens geforderten Bäume sind in erster Linie im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, zur freien Landschaft hin, zu pflanzen
- Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten und in angrenzende Grünflächen zu entwässern.
- Sollten Hecken angelegt werden, dürfen diese eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind standortgerechte Gehölze. Beispiele können der Pflanzenliste 4 . Pkt. 11.1.3) entnommen werden.

Pfg 7 Hausgärten nördlich und südlich des zentralen Grünzuges

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt:

- Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 und 2 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste 3 (s. Pkt. 11.1.3) auf Sämlingsunterlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.
- Zum zentralen Grünzug hin dürfen keine geschlossenen Hecken angelegt werden.
- Sollten Hecken in sonstigen Bereichen angelegt werden, dürfen diese eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind standortgerechte Gehölze. Beispiele können der Pflanzenliste 4 (s. Pkt. 11.1.3) entnommen werden.

Pfg 8 Hausgärten im Süden des Baugebietes

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt:

- Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 und 2 oder ein hochstämmi-

ger Obstbaum der Pflanzenliste 3 (s. Pkt. 11.1.3) auf Sämlingsunterlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

–Sollten Hecken in sonstigen Bereichen angelegt werden, dürfen diese eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind standortgerechte Gehölze. Beispiele können der Pflanzenliste 4 (s. Pkt. 11.1.3) entnommen werden.

1.11.3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 - Klein- bis mittelkronige Bäume

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Crataegus</i> in Sorten	Weißdorn in Sorten
<i>Malus</i> in Sorten	Zierapfel
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i> 'Beech Hill'	Stadtbirne
<i>Sorbus</i> in Sorten	Mehl-, Vogelbeere in Sorten

Pflanzenliste 2 - mittel- bis großkronige Bäume

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Prunus</i> in Sorten	Zierkirsche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Pflanzenliste 3 - Obst- bzw. Wildobstbäume

Obstbäume

Äpfel	Birnen
Berner Rosenapfel	Alexander Lucas
Bohnapfel	Clapps Liebling
Brettacher	Conference
Gehrer's Rambur	Gelbmöstler
Gewürzluke	Gellerts Butterbirne
Glockenapfel	Gute Luise
Goldparmäne	Köstliche von Charneu
Goldrenette von Blenheim	Oberösterreichische Weinbirne
Gravensteiner	Pastorenbirne
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Jakob Fischer	Williams Christ
James Grieve	
Josef Musch	Kirschen
Kaiser Wilhelm	Burlat
Kardinal Bea	Büttner's 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
Winterrambur	Schneider's Späte Knorpel
Zabergäu Renette	
	Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden
Walnuss	Althans Reneklode
Walnusssämling Nr. 139	Auerbacher
Walnusssämling Nr. 1247	Bühler Frühzwetschge
	Ersinger Frühzwetschge
	Fränkische Hauszwetschge
	Große Grüne Reneklode
	Nancy Mirabelle
	Ontario Pflaume
	Ortenauer
	Wangenheimer

Wildobstbäume

botanischer Name	deutscher Name
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Morus nigra</i>	Maulbeerbaum

<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Edulis'	Essbare Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Pflanzenliste 4 - Sträucher für Pflanzungen innerhalb des Ortsbereiches

botanischer Name	deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i> in Sorten	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera</i> in Sorten	Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Pflanzenliste 5 - Pflanzen für Dachbegrünung

botanischer Name	deutscher Name
<i>Allium flavum</i>	Gelber Lauch
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut
<i>Bromus tectorum</i>	Dachtrespe
<i>Calamintha acinos</i>	Steinquendel
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Iris germanica</i>	Schwertlilie
<i>Iris tectorum</i>	Dach-Iris
<i>Poa compressa</i>	Flaches Rispengras
<i>Poa prat.</i> ssp. <i>angustifolia</i>	Wiesenrispengras
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cyaneum</i>	Rosenteppichsedum
<i>Sedum</i> f. 'Weihenstephaner Gold'	Goldsedum
<i>Sedum reflexum</i>	Felsensedum
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spurium</i>	Kaukasus-Sedum
<i>Thymus serpyllum</i>	Feld-Thymian

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "FINKENWEG III, Teil 2"

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform

Zeile 1 und 2 gestrichen.

Bei Dächern haben die Dachvorsprünge ein Mindestmaß von 0.30 m einzuhalten. Dies gilt nicht für Doppelhäuser an der angebauten Seite, sofern sie auch die Grundstücksgrenze bilden.

Ausnahmsweise können begrünte Dächer mit abweichenden Dachformen oder Dachformen mit abgesetztem Pultdach zugelassen werden.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Plan entsprechend auszuführen.

Geringfügige Abweichungen bis 3° DN sind ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus können ausnahmsweise auch begrünte Dächer mit abweichenden Dachneigungen über 3° DN zugelassen werden.

2.1.3 Dacheindeckung

Dachdeckung der Satteldächer ist nur in roten bis rotbraunen Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen zulässig.

Die Verwendung von unterschiedlichen Metalldächern, Dachrinnen und Regenfallrohren aus Kupfer, Zink oder Blei ist zum Schutz des Wasserhaushaltes nicht zulässig.

Bei angebauten Häusern ist die Dachfarbe dem jeweiligen Nachbarhaus anzugleichen.

2.1.4 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) darf 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

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

Die freie Dachfläche zwischen dem oberen Schnittpunkt des Dachaufbaus mit dem Hauptdach und dem First muss mind. 1,0 m betragen (in den Dachschrägen gemessen).

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

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

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

Energiegewinnungsanlagen auf Dächer 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 Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Naturstein.

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

Für die Fassadengestaltung sind Baustoffe aus Faserzement, Kunststoff und Aluminium, sowie Materialien in schwarzer Tönung grundsätzlich ausgeschlossen.

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

2.3 Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind freistehend nur mit Satteldach oder Pultdach zulässig, bzw. bei einer Dachneigung $\#10^\circ$ als extensiv begrünte oder erdüberdeckte Garagen auszuführen.

Die Mindestaufbauhöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

Bei der Bepflanzung können Arten der Pflanzliste 5 (s. Pkt. 1.11.3) verwendet werden.

Die Dachneigung der Satteldächer muss mindestens 25° betragen.

Begrünte Dächer mit geringerer Dachneigung (mind. jedoch 10°) sind zulässig.

Eine Fassadenbegrünung z. B. mittels Rankgerüsten ist zulässig.

2.4 Standplätze für Abfallbehälter

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen.

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Stellplätze

Sämtliche offenen privaten Stellplätze sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materia-

lien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw. entspr. Pkt. 2.5.2) herzustellen.

2.5.2 Private Erschließungsflächen

Die privaten Erschließungsflächen sind einschließlich des Unterbaus ebenfalls aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag mit Rasen- oder Splittfugen, Rasengittersteinen, ...) oder als bituminös gebundene Tragschichten in offener Bauweise auszuführen.

Wasserdurchlässiger Pflasterbelag einschließlich Bettung und Fugen ist filterstabil gegenüber darunter liegenden Schichten der Körnung 2/5 mm, Dicke 3,0 cm und mit nachzuweisendem Wasserdurchlässigkeitswert K_f von mindestens $5,4 \times 10^{-4}$ auszuführen.

Bituminös gebundene Tragschichten in offener Bauweise müssen einen Wasserschlusswert von mindestens 0,10 cm/Sek. Gemäß DIN 18035 aufweisen (dynamische Verweisung).

2.6 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Die Fläche der Werbeanlage darf 0,5 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

2.7 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen der Flurstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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)

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

Werbung auf den Parabolspiegeln ist nicht zulässig.

2.9 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.10 Anzahl der Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

- Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40 m² bis 80 m² Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung
- Wohnungen über 80 m² Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung

0,5-Werte werden aufgerundet. Ausnahmsweise kann von den aufgeführten Werten abgewichen werden, wenn der Grundstückszuschnitt dies erfordert. Die Anzahl der Stellplätze für die Baufläche der Ziffer 5 richtet sich nach der Stellplatzverordnung.

2.11 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das unschädlich belastete Niederschlagswasser (vorwiegend von Dachflächen, Terrassen, o. ä.) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist einem Rückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf zuzuführen. Der Ablauf erfolgt in den Mischwasserkanal.

Je angefangen 100 m² Dachfläche, Terrassenfläche, u. ä. ist ein Rückhalteraum von $V_B = 2,0 \text{ m}^3$ bereitzustellen und zu unterhalten.

Die gedrosselte Abflussmenge darf 0,3 l/s nicht überschreiten.

Die Rückhaltungsvorrichtung kann mit einer Zisterne zur dauerhaften Sammlung von Niederschlagswasser kombiniert werden. Der erforderliche Rückhalteraum (V_B) darf dadurch nicht unterschritten werden.

Nachweise über die geplante Rückhaltung sind den Bauvorlagen beizufügen.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

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

Der Fund und die Fundstelle 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 gem. § 20 Denkmalschutzgesetz die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

3.2 Baugrund / Hydrologie

In den Auen der Tauber dominieren tiefgründige, kalkreiche Böden aus schluffigem Lehm (Braune Auenböden). An den flachen Unterhängen im Westen der Johannes-Kepler-Allee finden sich tiefgründige, teilweise kieshaltige Böden aus schluffig tonigem Lehm und lehmigem Schluff (Braunerde-Pararendzina, Pararendzina, Parabraunerde).

Der Boden des heutigen Gewerbegebietes "Schäfersheimer Straße Teil 1" zeichnet sich durch steinfreien schluffigen Lehm aus.

Die Böden um die ehemalige Bahntrasse (Johannes-Kepler-Allee) bestehen im wesentlichen aus braunem, steinigem Lehm, der sich als Gehängeschutt über gewachsenen Untergrund zeigt.

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

3.3 Geologie

Das Plangebiet gehört zur Muschelkalk-Gäulandschaft. Im Umfeld des Plangebietes stehen Oberer, Mittlerer und Unterer Muschelkalk an.

Etwa 1 km Tauberaufwärts sowie 1 km Tauberabwärts befinden sich je eine ca. 50 m starke Verwerfung in der Schichtenfolge des Muschelkalkes.

3.4 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.

Werden Ausbaumaßnahmen an öffentlichen Gewässern erforderlich, so ist ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren durchzuführen.

3.5 Bodenschutz

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

- Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG)

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- N 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.
 - N 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.
 - N 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.
- 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 Behälter aufzustellen

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.

Für die Beleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes "insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, zu verwenden.

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

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten

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

4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Finkenweg III, Teil 2" und den örtlichen Bauvorschriften "Finkenweg III, Teil 2" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes in den Überschneidungsbereichen mit anderen Rechtsplänen – insbesondere dem Bebauungsplan "Finkenweg III, Teil 3" – außer Kraft gesetzt.

5. **RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), geändert durch Art.2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 (BGBl. I Seite 1224) und Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) Art. 3 Fördealismusreform-Begleitgesetz vom 5.9.2006 (BGBl. I Seite 2098), Art. 19 Jahressteuergesetz 2007 vom 13.12.2006 (BGBl. I Seite 2878) und Art. 1G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316).
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466).
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. August1995 (GBl. Seite 617), geändert durch Artikel 14 des Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. Seite 884).
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58).