

**STADT WEIKERSHEIM
MAIN-TAUBER-KREIS**

BEBAUUNGSPLAN "TAUBERHÖHE"

BISHER BEBAUUNGSPLAN "KREUZSTRASSE"

1. PLANÄNDERUNG

**Textteil zum Bebauungsplan und zur
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
Entwurf**

INHALTSVERZEICHNIS:

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.1.1	Gewerbegebiet (GE).....	2
1.1.2	Industriegebiet eingeschränkt (GI(E))	2
1.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	3
1.4	BAUWEISE	3
1.5	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	3
1.6	HÖHENLAGE DER GEBÄUDE.....	3
1.7	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN FLÄCHEN.....	3
1.8	GARAGEN UND STELLPLÄTZE.....	4
1.9	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG	4
1.9.1	Pflanzbindungen	4
1.9.2	Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen und sonstigen öffentlichen Flächen	4
1.9.3	Verkehrsgrünflächen	5
1.9.4	Pflanzgebote auf privaten Grundstücken	5
1.9.5	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
1.9.6	Pflanzenlisten.....	6
1.10	FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	7
1.11	ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	7
1.12	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	7
2	Örtliche Bauvorschriften	8
2.1	DACHFORM – DACHNEIGUNG	8
2.2	OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE.....	8
2.3	WERBEANLAGEN	8
2.4	EINFRIEDUNGEN	8
2.5	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN	9
2.6	REGENWASSERRÜCKHALTUNG	9
2.7	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	9
3	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise.....	10
3.1	BODENSCHUTZ - BAUGRUND.....	10
3.2	ABLAGERUNGEN	10
3.3	WASSERRECHT	11
3.4	SCHUTZGEBIETE NACH NATURSCHUTZRECHT	11
3.5	STRABENBELEUCHTUNG.....	12

4	Allgemeines	12
4.1	RECHTSÜBERLEITUNGEN	12

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan "Tauberhöhe"
bisher Bebauungsplan "Kreuzstraße"
1. Planänderung

der Stadt Weikersheim

für das Gewann:

Kreuzstraße

auf Gemarkung:

Elpersheim

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

Baugesetzbuch –BauGB- vom 27.08.1997 (BGBl, I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung –BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl, I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung –PlanZV90- vom 18.12.1990 (BGBl, I, 1991, S. 58).

Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg –LBO- i.d.F. vom 08.08.1995 (BGI, S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, jedoch nicht als freistehende Einzelhäuser.

Die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.1.2 Industriegebiet eingeschränkt (GI(E))

gem. § 9 BauNVO.

Vorhaben gemäß Anlage 1 zu §3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.09.2001, BGBl I Seite 2350 ff sind nicht zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, jedoch nicht als freistehende Einzelhäuser. Die in § 9 (3) Nr. 2 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gem. § 17 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert. Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist beschränkt. Die maximale Wandhöhe zwischen der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche an der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut darf im

a) GI(E)-Gebiet max. 9,00 m

b) GE-Gebiet max. 6,50 m

betragen.

Bei Gewerbegebäuden können geringfügige Überschreitungen der Wandhöhe zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese Überschreitung für den Betriebsablauf erforderlich ist.

Ausnahmen für techn. bedingte Bauteile können zugelassen werden.

Die Firsthöhe aller Gebäude mit geneigten Dächern darf max. 4 m höher liegen als die max. zulässige Wandhöhe.

Diese Höhenbeschränkungen gelten sinngemäß auch für bauliche Anlagen.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.4 BAUWEISE

gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im Plan durch Planzeichen festgesetzt und zwar:

für das Gewerbe- und Industriegebiet als abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO.

Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die max. Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

1.6 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

gem. § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante) darf über die im Mittel gemessene Geländehöhe an der bergseitigen Wand herausragen:

- bei Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäuden max. 0,5 m
- bei Gewerbe- und Industriegebäuden max. 1,2 m

1.7 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN FLÄCHEN

gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Bei Straßeneinmündungen sind die eingezeichneten Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedung und flächiger Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraßen 2853 und 2858 ist der im Bebauungsplan festgesetzte Schutzstreifen von 15 m von jeder Bebauung freizuhalten. Es dürfen keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO errichtet werden.

1.8 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen.

Garagen dürfen nur in baulichem Zusammenhang mit Hauptgebäuden oder als größere eigenständige Garagengruppen erstellt werden.

Stellplätze sind im Gewerbegebiet auf 5,0 m Tiefe entlang der Erschließungsstraßen zulässig, wenn sie durch Laubbäume entsprechend den Darstellungen im Plan eingegrünt werden. Das gilt auch, wenn die Stellplätze vom Grundstück aus angefahren werden.

1.9 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

gem. 9 (1) 11, 15, 20, 25a, b BauGB

1.9.1 Pflanzbindungen

gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Pfb Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze

Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Zu erhaltende Einzelbäume sind vorhanden:

- am nordöstlichen Ende des Plangebiets
- in der Grünen Mitte des Plangebiets.

Zu erhaltende Hecken und Feldgehölze sind vorhanden:

- in der nördlichen Grün- bzw. Ausgleichsfläche
- in der Grünen Mitte des Plangebiets
- entlang der Kreisstraße K 2858.

Bei Ausfall der Gehölze bzw. Wegfall von Gehölzen aus betrieblichen Gründen sind diese gleichwertig zu ersetzen. Je ein abgängiger Baum bzw. Strauch ist durch je eine Neupflanzung gemäß den Pflanzenlisten 1 und 2 auf dem Grundstück zu ersetzen.

1.9.2 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen und sonstigen öffentlichen Flächen

gem. § 9 (1) Nr. 15, 25a BauGB

Pfg 1 Landmarks und weitere öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen an den drei Ecken des Plangebiets sind als "Grüne Merkzeichen" (Landmarks) zu gestalten. Hierzu ist das Gelände in Teilbereichen zu modellieren und die Flächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29a NatSchG Baden-Württemberg anzusäen.

Die weiteren öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets, östlich des Wasserhochbehälters und südlich der Grünen Mitte, sind ebenfalls mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29a NatSchG Baden-Württemberg anzusäen. Zusätzlich sind östlich des Wasserhochbehälters, analog zur nördlichen Ausgleichsfläche, Baum- und Strauchgruppen aus Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pfg 2 Grüne Mitte

Die als "Grüne Mitte" bezeichnete öffentliche Grünfläche in der Mitte des Plangebiets ist als mageres, extensiv genutztes Grünland mit Baum- und Strauchgruppen anzulegen. Hierzu sind die Flächen mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen. Das Saatgut ist auf die Standortverhältnisse abzustimmen. Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (siehe 1.9.1 Pflanzbindungen). Zusätzlich sind Baum- und Strauchgruppen aus Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Erschließung der Grünfläche, auch als Aufenthaltsraum für die Beschäftigten der Betriebe, können Wege mit wassergebundener Decke angelegt werden.

1.9.3 Verkehrsgrünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

V Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen entlang der Kreuzstraße, der neu zu schaffenden Ringstraße sowie innerhalb der Sichtfelder an den Kreisstraßen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29a NatSchG Baden-Württemberg anzusäen und entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit zu pflegen. Zusätzlich sind Bäume aus Arten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Pflanzstandorte sind nicht bindend, sie geben lediglich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume an.

Innerhalb der Verkehrsgrünflächen entlang der Kreuzstraße und der neu zu schaffenden Ringstraße können in Teilbereichen öffentliche Stellplätze angelegt werden.

1.9.4 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pfg 3 Bauflächen

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden.

Innerhalb der Bauflächen entlang der Kreuzstraße und der neu zu schaffenden Ringstraße können in einem Streifen von 7 m, gemessen ab der Straßen- bzw. Gehweghinterkante private Stellplätze angelegt werden. Die nicht von Stellplätzen eingenommenen Bereiche innerhalb dieses Streifens sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung anzusäen. Zusätzlich sind Bäume aus Arten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im

Plan dargestellten Pflanzstandorte sind nicht bindend, sie geben lediglich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume an.

1.9.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

A Ausgleichsfläche im Norden des Gewerbegebiets

Die Ausgleichsfläche im Norden des Gewerbegebiets ist als mageres, extensiv genutztes Grünland mit Baum- und Strauchgruppen anzulegen. Hierzu sind die Flächen mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen. Das Saatgut ist auf die Standortverhältnisse abzustimmen. Das Grünland ist höchstens zweimal jährlich zu mähen oder auch zu beweiden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (siehe 1.9.1 Pflanzbindungen). Zusätzlich sind Baum- und Strauchgruppen aus Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Ausgleichsfläche soll zusätzlich das unbelastete Regenwasser aus den Gewerbeflächen nördlich der Kreuzstraße in Retentionsmulden eingeleitet und dort zurückgehalten und verdunstet werden. Die Möglichkeit einer Versickerung des Regenwassers ist zu prüfen.

1.9.6 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 – Bäume

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus</i> in Sorten	Mehl-, Vogelbeere in Sorten

Pflanzenliste 2 – Sträucher

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliher Weißdorn

botanischer Name	deutscher Name
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa carolina	Wiesenrose
Rosa rugosa in Sorten	Kartoffelrose
Rosa x rugotida	Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.10 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die geplanten Leitungen im Planbereich werden, soweit sie nicht unter dem öffentlichen Straßenraum liegen, Flächen für Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

Der Eigentümer des Grundstückes darf keine Vorrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Schächte sind freizuhalten.

1.11 ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Gesamtbreite aller Zufahrten zu den Gewerbe- und Industriegrundstücken darf pro Grundstück max. 10 m betragen.

In diesem Zusammenhang nicht mitberechnet sind von der Straße direkt anzufahrende Stellplätze.

1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die durch den Straßenbau entstehenden Böschungen werden mit einem Neigungswinkel von ca. 1 : 1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt.

2 Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB und § 74 LBO

2.1 DACHFORM – DACHNEIGUNG

Im Planungsgebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer festgesetzt.

Die Dachneigung beträgt im Gewerbe- und Industriegebiet max. 15°.

Bei der Wahl der Dachneigung ist die maximal zulässige Firsthöhe zu beachten.

Für alle geneigten Dächer sind schwarze, graue oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Empfohlen wird eine Dachdeckung in braunem / rotbraunem Farbton.

Solaranlagen müssen sich in die Gesamtgestaltung des Daches bzw. Gebäudes einfügen.

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

2.2 OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

Glasflächen mit 30% und mehr Fassadenanteil sowie glänzende, stark reflektierende, graue oder schwarze Materialien sind zur Oberflächengestaltung nicht zugelassen. Leuchtende Farben, auch ein reines Weiß, sind unzulässig. Wandflächen mit mehr als 50 m² müssen gegliedert und in der Oberfläche gestaltet werden. Die gesamte Erdfarben-Skala steht zur Verfügung.

2.3 WERBEANLAGEN

Gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO wird für Werbeanlagen eine Genehmigungspflicht eingeführt. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind.

Werbeanlagen sowie Ankündigungen an der Stätte der Leistung sind in die Gesamtgestaltung des Baugebiets und der Bebauung des Grundstücks einzupassen. Das betrifft vor allem ein angemessenes Größenverhältnis. Als Orientierungswert ist anzusehen: Werbefläche max. ca. 2% der Fassadenfläche.

Weitstrahlende Reklame- und Leuchtschriften sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade angebracht werden.

Werbeanlagen sind innerhalb der 15 m breiten Abstandsstreifen zu den Kreisstraßen 2853 und 2858 sowie den festgesetzten Sichtflächen nicht zulässig.

2.4 EINFRIEDUNGEN

Die Höhe der Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen darf max. 1,2 m über Gehweg- oder Straßenoberkante bzw. eingeebnetem Gelände liegen, im Bereich der im Plan festgesetzten Sichtdreiecke jedoch maximal 0,8 m.

Für Einfriedungen, die an oder hinter der Baugrenze errichtet werden, ist eine Höhe bis 1,8 m zulässig. In diesem Fall ist jedoch die Zwischenfläche bis zur Grundstücksgrenze als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Die Einfriedungen sollen in der Höhe einheitlich gestaltet werden.

Zulässig sind entlang der Fahrbahn- bzw. Gehwegkante:

- Sockelmauern bis 30 cm Höhe,
- einfache Holz- oder Metallzäune,
- Hecken aus Laubhölzern, auch mit Drahtgeflecht.

Entlang von Grenzen, die in die freie Landschaft übergehen, dürfen zur Abgrenzung Sockelmauern nicht verwendet werden.

Stacheldraht und Hecken aus nicht heimischen Nadelhölzern dürfen im ganzen Planungsgebiet nicht verwendet werden.

2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes bedürfen abweichend von Ziffer 67 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO der Genehmigung.

Entsprechende Geländeschnitte sind den Baugesuchen beizufügen.

Zufahrten und Garagenvorplätze sind mit Bitumenbelag, Verbundsteinen oder Mineralbeton zu befestigen.

Stellplatzflächen sollen in Form wassergebundener Decken, Kiesdecken als Schotterrasenflächen oder mit Großpflastersteinen im Rasen angelegt werden.

Flächen, die nicht als Stellplätze, Bau-, Lager- bzw. betriebliche Verkehrsflächen genutzt werden, sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.6 REGENWASSERRÜCKHALTUNG

gem. § 74 (3) Nr. 2 LBO

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, ist nicht oder nur gering verschmutztes Niederschlagswasser von neu zu versiegelnden Flächen (Dächer, Hofräume, Zufahrten, Stellplätze) auf den Grundstücken nördlich der Kreuzstraße zu sammeln und den Retentionsflächen in der sich nördlich anschließenden Ausgleichsfläche zuzuführen. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung zu behandeln.

Die Anlage von Zisternen zum Auffangen von Regenwasser und die Verwendung als Brauchwasser ist im gesamten Gebiet zulässig.

2.7 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

3 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise

gem. § 9 (6) BauGB

3.1 BODENSCHUTZ - BAUGRUND

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist der Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. durch Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können.

Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg.

Im Zuge der Baumaßnahmen werden Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

3.2 ABLAGERUNGEN

Im Plangebiet sind zwei Flächen mit Ablagerungen vorhanden (siehe Lageplan), wovon die südliche im Vorgriff auf die Planänderung nochmals genau untersucht wurde. Die Ergebnisse liegen als Gutachten über die "Erkundung und Gefährdungsabschätzung der Altdeponie Kreuzstraße, Weikersheim" des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Magar + Partner, Würzburg 2003 vor.

Bei Eingriffen in den Boden im Bereich der Ablagerungen ist Folgendes zu beachten:

Die Erdarbeiten sind von einem auf dem Gebiet der Altlasten erfahrenen Gutachter zu begleiten. Das Landratsamt Main-Tauber-Kreis (Umweltschutzamt) ist rechtzeitig über die vorgesehenen Maßnahmen zu informieren. Der Entsorgungsweg des Aushubmaterials ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb Main-Tauber-Kreis abzustimmen.

3.3 WASSERRECHT

Grundwasser:

Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Im Nordosten liegt östlich der K 2858 die Zone III A des Wasserschutzgebietes Nr. 81 "Egelsee" südlich von Weikersheim.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Wassergesetzes, insbesondere auf § 37, wird hingewiesen.

Wird im Zuge der Maßnahmen, auch der Erschließungsmaßnahmen, Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 (4) Wassergesetz der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Regenwassernutzung:

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen als Brauchwasser genutzt werden.

Es 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 ist nach § 17 (2) TrinkwV 2001 und den Bestimmungen der DIN 1989-1 auszuführen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) TrinkwV 2001 ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 (1)).

3.4 SCHUTZGEBIETE NACH NATURSCHUTZRECHT

Landschaftsschutzgebiet Weikersheim

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden direkt an das Landschaftsschutzgebiet Weikersheim an.

Das Landschaftsschutzgebiet Weikersheim, das seit 1993 lt. Verordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis festgesetzt ist, hat insgesamt eine Größe von 2.831 ha. Es beinhaltet in der Umgebung des Planungsraumes die nordexponierten Taubertalhänge.

Die wesentlichen Schutzziele der Schutzverordnung für das Landschaftsschutzgebiet Weikersheim sind (Klärle, 1999):

- Erhaltung besonderer, den Landschaftscharakter prägender topographischer Ausbildungen und Landschaftselemente in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Hervorzuheben sind insbesondere die naturnahen Fließgewässer, die Klingen und Seitentäler und die Steinriegel.
- Sicherung ökologischer Ausgleichsflächen als Rückzugsgebiete für Tier- und Pflanzenarten, um eine möglichst große Artenvielfalt zu gewährleisten. Hier stellen insbesondere die Hangflächen mit ihrem Nutzungsmosaik ökologisch wertvolle Biotope dar.
- Sicherung des gesamten Landschaftsraumes als Erholungsgebiet für die Allgemeinheit.

Nach § 24a NatSchG Baden-Württemberg besonders geschützte Biotop

In der Umgebung des Planungsgebietes liegen Teilflächen folgender Biotop:

Nr. 6525-128-0337 – Feldhecken NW Honsbronn

Nr. 6525-128-0340 – Feldhecke Tauberhöhe SE Elpersheim

Am nördlichen Rand der Ausgleichsfläche liegt eine Teilfläche des Biotops Nr. 6525-128-0336 – Feldgehölze und Feldhecken Tauberhöhe.

3.5 STRAßENBELEUCHTUNG

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinen Grundstücken zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

3.6 DENKMALSCHUTZ (§20 DSchG)

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen, so ist unverzüglich die Stadt Weikersheim und das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu unterrichten. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutz wird ausdrücklich hingewiesen.

4 Allgemeines

4.1 RECHTSÜBERLEITUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Tauberhöhe", 1. Planänderung, und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans "Kreuzstraße" aufgehoben.

Verfahrensvermerke der 1. Planänderung:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am 31.07.2003 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | gemäß § 2 (1) BauGB in den Weikersheimer Nachrichten am 22.08.2003 |
| 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung | gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 25.08.2003 bis 05.09.2003 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 29.03.2004 |
| 5. Billigung des Entwurfs der 1. Planänderung und Auslegungsbeschluss | gemäß § 3 (2) BauGB |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | gemäß § 3 (2) BauGB |
| 7. Öffentliche Auslegung | gemäß § 3 (2) BauGB |
| 8. Beschluss über Anregungen und Stellungnahmen | gemäß § 3 (2) und § 4 (2+3) BauGB |
| 9. Satzungsbeschluss zur 1. Planänderung des Bebauungsplans | gemäß § 10 (1) BauGB |
| 10. Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften | gemäß § 74 LBO |

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen der 1. Planänderung des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weikersheim, den.....

(Kornberger)

Bürgermeister

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 11. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Planänderung des Bebauungsplanes | gemäß § 10 (3) BauGB |
| 12. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften | gemäß § 74 LBO |

13. Inkrafttreten der 1. Planänderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB

14. Inkrafttreten der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Zur Beurkundung

Weikersheim, den.....

(Kornberger)

Bürgermeister

Aufgestellt

Weikersheim, den 18.05.2004/27.07.2004

(Kornberger)

Bürgermeister