

STADT WEIKERSHEIM



Öffentliche Bekanntmachung

über die

**Durchführung einer Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

zum

**Bebauungsplan der Stadt Weikersheim
für das Baugebiet "Am Planetenweg, Teil 2,
1. Änderung" in Weikersheim
mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

Stadt Weikersheim
Stadtbauamt
Marktplatz 7
97990 Weikersheim

WEIKERSHEIM

überraschend vielseitig!

**Bebauungsplan der Stadt Weikersheim für das Baugebiet
"Am Planetenweg, Teil 2, 1. Änderung" in Weikersheim
mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

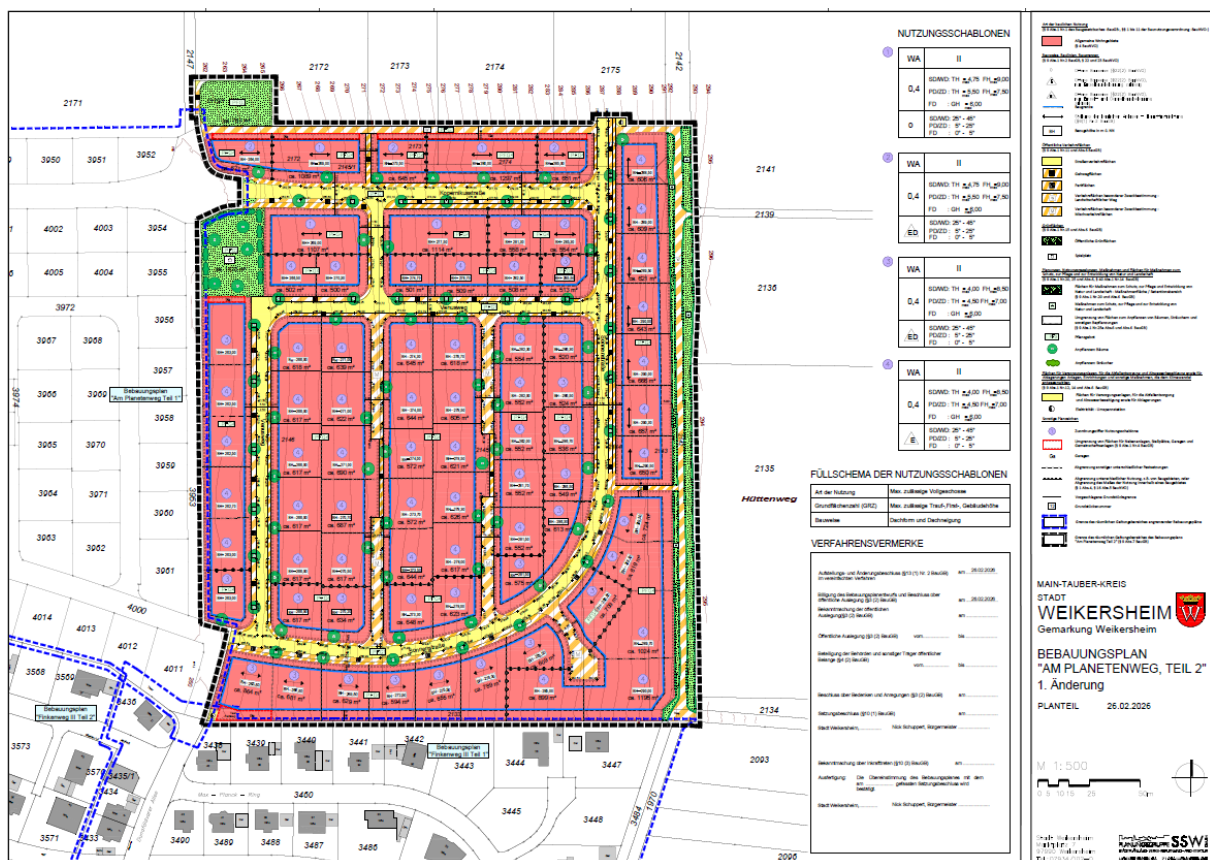
**Durchführung einer Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Gemeinderat der Stadt Weikersheim hat am 26.02.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Planetenweg, Teil 2“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB zusammen mit den dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet umfasst den bisherigen Geltungsbereich des Baugebiets und wird nicht verändert.

Für den Planbereich ist der Planentwurf vom 26.02.2026 maßgebend, der nachfolgend in verkleinerter Form dargestellt ist.

Für den Bebauungsplan ist kein Umweltbericht erforderlich.



Entsprechend den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf des Bebauungsplans

vom 16.03.2026 bis einschließlich 17.04.2026

im Bauamt der Stadt Weikersheim (Marktplatz 7) öffentlich aus. Einsichtnahme in die Planunterlagen ist während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung (Montag & Donnerstag 8 – 12 Uhr und 13.30 – 17 Uhr, Dienstag 13.30 – 18 Uhr, Mittwoch 8 – 12 Uhr, Freitag 8 – 13 Uhr) sowie außerhalb der Öffnungszeiten, aber während der allgemeinen Dienststunden der Stadtverwaltung nach Terminvereinbarung möglich. Dort wird über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Es besteht Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung.

Für den Fristlauf sind die in die Frist fallenden allgemein arbeitsfreien Tage (d. h. auch Feiertage) unschädlich. Während der Auslegungsfrist besteht die Möglichkeit,

Stellungnahmen zum Entwurf elektronisch unter der E-Mail Adresse:
bauamt@weikersheim.de und bei Bedarf schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadt Weikersheim, Marktplatz 7, 97990 Weikersheim, Tel. 07934/102-30 abzugeben.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (einschließlich örtlicher Bauvorschriften) gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 Nr. 3 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Weikersheim, 06.03.2026
gez. Nick Schuppert, Bürgermeister

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem LDSG. Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben wird, erhält der Absender keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

WEIKERSHEIM

GEMARKUNG WEIKERSHEIM



TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"AM PLANETENWEG, TEIL 2"

1.Änderung

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) Nr. 2 BauGB

Änderungen ggü. dem ursprünglichen Textteil sind in grüner Schriftfarbe dargestellt.

26.02.2026

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

INHALT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
ALLGEMEIN.....	3
RECHTSGRUNDLAGEN.....	3



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Punkt 1.6 wird wie folgt gefasst:

1.6 Bauweise

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

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen) bedeuten:

- o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
-  = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
-  = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
nur Einzelhausbebauung zulässig

Für die Hauptgebäude wird die offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand festgesetzt.

Festsetzung einer abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:

Für Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (Garagen oder Carports) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind solche Gebäude oder Gebäudeteile an einer Nachbargrenze ohne seitlichen Grenzabstand, wenn die Wandhöhe gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO nicht größer als 3 Meter vom geplanten Gelände und die Wandfläche inkl. Unterbau nicht größer als 40 m² ist.

Die Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen können mit Abstellräumen unterkellert werden. Die Grenzwand ist als Brandwand auszuführen.

Voraussetzung für die Abweichung ist, dass an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstückes (jenes Baugrundstück, auf welchem von der abweichenden Bauweise Gebrauch gemacht wird) mindestens der nach Landesbauordnung vorgegebene Grenzabstand eingehalten wird und keine nach § 6 LBO privilegierten Anlagen errichtet werden.

Ausnahmsweise kann auch die Wandhöhe nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO überschritten werden, wenn die Zufahrt zur Garage abfallend von der Straße zum Grundstück nicht in einem Gefälle von max. 5% ausgeführt werden kann und die Ansichtsfläche der Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (Garagen oder Carports) inkl. des Unterbaus die Wandfläche von 40 m² nicht überschreitet.

Nicht unter diese Regelungen fallen z.B. Mauern, Zäune sowie sonstige Nebenanlagen, die keine Gebäude sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. Punkt 1.7 wird wie folgt gefasst:

1.7 Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Für die im Planteil (zeichnerischer Teil) des Bebauungsplanes "Am Planetenweg, Teil 2" definierten Grundstückseinheiten wird nachfolgende höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten für die jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt:

- Nutzungsschablone 1: 8 Wohneinheiten
- Nutzungsschablone 2: 4 Wohneinheiten
- Nutzungsschablone 3: 4 Wohneinheiten
- Nutzungsschablone 4: 3 Wohneinheiten

3. Punkt 2.7 wird wie folgt gefasst:

2.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

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

Einfriedungen zu den privaten Nachbargrenzen richten sich hinsichtlich Höhe, Abstand, Beschaffenheit, etc. nach den Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

Stützmauern innerhalb der Grundstücke zur Herstellung von Terrassen und ebenen Gartenflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Größere Höhenunterschiede sind durch Böschungen (Steigungsverhältnis max. 1:1,75 – Höhe : Breite) oder weitere Stützmauern zu terrassieren. Werden mehrere Stützmauern zur Terrassierung errichtet, muss der Abstand zwischen den Stützmauern von Vorderkante zu Vorderkante mindestens 0,8 m betragen.

Stützmauern sind als Natursteinmauern oder aus Betonsteinen in Natursteinoptik herzustellen (keine Verblendung). Glatte L-Steine und Gabionen sind unzulässig.

Grenzen Stützmauern direkt an öffentliche Straßenverkehrsflächen an, ist zwischen Stützmauer und Fahrbahn ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Entlang der weiteren Grundstücksgrenzen beträgt der Mindestabstand 0,4 m.

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.

ALLGEMEIN

Ordnungswidrigkeiten

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

Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Am Planetenweg, Teil 2" und den örtlichen Bauvorschriften "Am Planetenweg, Teil 2" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025
- GemO = Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- LBO = Landesbauordnung in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 6 G. v. 12.08.2025 BGBl. 2025 I Nr. 189

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

WEIKERSHEIM

GEMARKUNG WEIKERSHEIM



BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"AM PLANETENWEG, TEIL 2"**

1.Änderung

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) Nr. 2 BauGB

26.02.2026

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

ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Durch die Änderung sollen die dem Bebauungsplan Am Planetenweg, Teil 2 bestehenden Festsetzungen ergänzt werden und die topographische Lage des Baugebiets ergänzt werden, damit das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann.

Durch den zweiten Teil der Festsetzung soll unterbunden werden, dass durch gebäudeartige Nebenanlagen und Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) eine zweiseitige Grenzbebauung durch o.g. Anlagen, wie sie gemäß den Regelungen der Landesbauordnung und einer festgesetzten offenen Bauweise möglich wären, ausgeschlossen werden.

Durch die Verbindung beider Regelungen wird eine offene Bebauungsstruktur mit Lücken zwischen den Gebäuden sichergestellt und die Möglichkeit einer Ausblickbeziehung in das Tal gewahrt.

Da das Gelände in Teilbereichen extrem steil ist bzw. die Straße über dem natürlichen Gelände liegt und die Garagen, überdachten Stellplätze und Carports nicht oder nur schwer angefahren werden können, kann in Ausnahmefällen auch die maximale Wandhöhe überschritten werden. Um in den Tatbestand einer Ausnahmeregelung zu kommen, ist die Straße, die Zufahrt sowie die Lage des Bodens der Garage, des überdachten Stellplatzes und des Carports, in einem bemaßten und maßstäblichen Schnitt darzustellen.

Bei vorliegender Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a (1) Nr. 2 BauGB. Der Bebauungsplan dient einer punktuellen Modifizierung und Klarstellung der dort geltenden Bau- und Planungsvorschriften.

Da es sich lediglich um eine Ergänzung bereits bestehender Bauvorschriften handelt, ist voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die voraussichtlich versiegelte Fläche durch die Errichtung etwas vergrößerter (dennoch regulierter) Grenzgaragen wird als geringfügig eingeschätzt.