

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

WEIKERSHEIM

GEMARKUNG WEIKERSHEIM



TEXTTEIL

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

17.12.2020 / 06.10.2021 / 02.06.2022 / 17.11.2022 / **27.04.2023**

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

 **SSW** GMBH
PLANUNGSGRUPPE
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1.1	Art der baulichen Nutzung	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung	1
1.3	Bauweise	2
1.4	Stellung der baulichen Anlagen.....	2
1.5	Nebenanlagen.....	2
1.6	Garagen und Stellplätze.....	2
1.7	Anzahl der Wohneinheiten	2
1.8	Überbaubare Grundstücksflächen.....	3
1.9	Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche	3
1.10	Versorgungsflächen	3
1.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke	3
1.12	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
1.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
1.14	Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen	7
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "AM PLANETENWEG, TEIL 2".....	8
2.1	Dächer	8
2.2	Fasadengestaltung.....	10
2.3	Garagen und überdachte Stellplätze	10
2.4	Standplätze für Abfallbehälter	10
2.5	Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen	10
2.6	Werbeanlagen.....	11
2.7	Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen	11
2.8	Antennen	11
2.9	Anzahl der Stellplätze	11
2.10	Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser	11
3	HINWEISE	13
3.1	Denkmalschutz	13
3.2	Baugrund / Hydrologie.....	13
3.3	Hebeanlagen.....	13
3.4	Wasserrecht.....	14
3.5	Bodenschutz	14
3.6	Artenschutz	16
3.7	Straßen- und Außenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung.....	17
3.8	Erneuerbare Energien.....	18

4	ALLGEMEIN	18
4.1	Ordnungswidrigkeiten	18
4.2	Rechtsüberleitungen	18
5	RECHTSGRUNDLAGEN	18

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 (Nutzungsschablonen)

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil:

II = Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
TH_{max} = maximal zulässige Traufhöhe
FH_{max} = maximal zulässige Firsthöhe
GH_{max} = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die im zeichnerischen Teil / Planteil eingetragenen maximal zulässigen Traufhöhen (TH_{max}), 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 zeichnerischen Teil / Planteil eingetragenen maximal zulässigen Firsthöhen (FH_{max}), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

Die im zeichnerischen Teil / Planteil eingetragenen maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika dürfen nicht überschritten werden.

1.2.3 Bezugshöhe

Die festgesetzten maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die im zeichnerischen Teil / Planteil festgelegten Bezugshöhen (BH) in Meter über Normalhöhennull (Hinweis: die definierten Bezugshöhe ist nicht zwingend mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe gleichzusetzen).

1.3 **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

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 m³ 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.

Mit Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) ist im Einfahrtsbereich ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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)

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: 2 Wohneinheiten

1.8 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im Planteil (zeichnerischer 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 Versorgungsflächen

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im Planteil / zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen (jeweils ca. 5,0 x 4,0 m) gelten zugunsten des Stromversorgers und dienen der Unterbringung von Anlagen zur Elektrizitätsversorgung des Gebiets (Umspannstationen).

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

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

Bei einer Höhen- / Geländedifferenz von über 1,50 m innerhalb des Baugrundstücks, hat das Abfangen des Geländes durch das Geschoss unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe zu erfolgen.

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

Bei Garagenzufahrten können Stützmauern in Betonbauweise ausnahmsweise zugelassen werden.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stütz- / Mauerbauwerke bzw. die Geländemodellierungen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

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.

1.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

A Ortsrandbegrünung im Osten

Die am Ostrand des Wohnbaugebietes östlich des Wirtschaftsweges befindliche, gesetzlich geschützte Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Der im Bestand westlich des Wirtschaftsweges vorhandene Ackerrain ist als Pufferzone zum Schutz der östlich des Wirtschaftsweges stockenden Gehölzstrukturen anzulegen.

Er ist mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung (Saummischung) aus regionalem Saatgut einzusäen und extensiv durch Mahd zu pflegen.

Zur Eingrünung der westlich benachbarten Wohnbauflächen ist eine ergänzende Pflanzung von Sträuchern aus Arten der Pflanzenliste 5 vorzunehmen, so dass in der Summe mindestens 50 % der Fläche (ca. 380 m²) mit Gehölzen bestanden ist.

Die Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) können bei der Strauchpflanzung unterschritten werden.

1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

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 einem 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 2 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 m² und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum herzustellen.

Bei Pflanzung in offenen Verkehrsgrünflächen sind diese mit mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ 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 Kinderspielplatz

Die im Planteil (zeichnerischer Teil) dargestellte Fläche ist mit einer Hecke entlang der äußeren Grundstücksgrenzen dicht zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Hierbei sind Sträucher der Pflanzenliste 5 zu verwenden.

Die Anordnung und Darstellung der Strauchpflanzung in der Planzeichnung ist symbolisch. Die Abstände der Gehölzpflanzungen zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) sind einzuhalten.

Auf der Spielplatzfläche sind **5** standortgerechte, mittel- bis großkronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierbei sind Laubbäume aus Arten der Pflanzenliste 3 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden.

Die Anordnung und Darstellung der Bäume in der Planzeichnung ist symbolisch. Eine Verschiebung der Baumstandorte im Rahmen der Ausführungsplanung ist möglich.

Die Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) sind einzuhalten. Pflanzstandorte und Arten sind im Zuge der Freiflächengestaltung festzulegen. Sonstige Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Pflanzenliste berücksichtigt Gehölze, die keine Gefährdung für Kinder darstellen (Giftigkeit). Die detaillierte Ausgestaltung der Fläche erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

PFG 3 landwirtschaftlicher Nutzweg und Grünfläche 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 und eine Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind die Flächen mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung einzusäen.

Eine dauerhafte Pflege des Grasweges und der Grünfläche ist sicherzustellen.

1.13.2 Flächen mit Pflanzgeboten

PFG 4 Nicht überbaute private Grundstücksflächen

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

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenlisten 1 oder 3 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 3 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 einzuhaltenden 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). Für stadtklimafeste Arten werden Sorten beispielhaft vorgeschlagen.

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

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre in Sorten z.B. ‚Elsrijk‘ oder ‚Hibers Elegant‘	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten z.B. ‚Cleveland‘	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten z.B. ‚Fastigiata‘	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, z.B. Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ (Stadtbirne)	Birne
Sorbus in Arten und Sorten, z.B. ‚magnifica‘ oder ‚brouwers‘	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: Mittel- bis großkronige Laubbäume im Straßenraum (Hauptverkehrsachse im Norden)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus x carnea ‚Briotii‘	Scharlachkastanie
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘	Gleditschie (dornenlos)
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia tomentosa ‚brabant‘ (keine Honig-tauabsonderung!)	Brabanter Silberlinde
Tilia x europaea ‚Pallida‘	Kaiserlinde

Pflanzenliste 3: Gebietsheimische Laubbäume auf dem Spielplatz und privatem Grund

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

1.14 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

Dem Bebauungsplan "Am Planetenweg, Teil 2" werden nachfolgende gebietsexternen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

1.14.1 Anlage von vier Buntbrachestreifen (insgesamt 4.000 m²)

Auf bestehenden Ackerflächen erfolgt die Anlage von vier Buntbrachestreifen. Hierfür werden Teilflächen der Flurstücke Nr. 2065, Nr. 2066, Nr. 2072, Nr. 2141, Nr. 3886 auf der Gemarkung Weikersheim herangezogen. Auf diesen Flurstücken werden insgesamt vier Buntbrachestreifen bzw. -flächen mit einer Gesamtfläche von 4.000 m² angelegt. Die Maßnahme wird über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abgesichert.

Bei der Herstellung der Buntbrachen sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Die Buntbrachestreifen müssen eine Mindestbreite von 10 m aufweisen. Zu Feldrändern, Wegen und Feldgehölzen müssen Abstände von mindestens 50 m eingehalten werden. Der Mindestabstand zum Vorhabenbereich und zu künftigen Erweiterungsflächen muss 120 m betragen. Zu Hochspannungsfreileitungen schließlich muss ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.

Auf den Flächen hat eine dünne Einsaat mit wildtiergerechten Saatgutmischungen zu erfolgen, sodass eine ganzjährige Nahrungsverfügbarkeit und Deckung gegeben sind. Die Fläche darf nicht gemäht, gedüngt oder mit Herbiziden behandelt werden. Die Buntbrache wird je nach Aufkommen von Ackerunkräutern im zweiten oder dritten Jahr halbseitig umgebrochen und Anfang April neu eingesät.

Die Maßnahme muss spätestens bis Anfang April im Jahr des Baubeginns funktionsfähig sein.

Die Maßnahme ist vorgezogen als CEF-Maßnahme durchzuführen.

Ziel der Maßnahme ist der Ausgleich für entfallende Bruthabitate von Feldbrütern.

1.14.2 Anlage einer Feldhecke mit Säumen (insgesamt 1.125 m²)

Auf einer weiteren Ackerfläche auf der Gemarkung Weikersheim ist eine Feldhecke mit begleitenden Saumstrukturen zu entwickeln. Auf der Maßnahmenfläche wird auf einer Länge von 75 m eine ca. 5 m breite Feldhecke angelegt. Beidseitig der Feldhecke müssen über die gesamte Länge Saumstrukturen mit einer Breite von ebenfalls je 5 m angelegt werden. Die Gesamtfläche der Maßnahme beträgt somit 1.125 m².

Die Maßnahme wird über eine privatrechtliche Vereinbarung abgesichert.

Sie ist vorgezogen als CEF-Maßnahme durchzuführen.

Ziel der Maßnahme ist der Ausgleich für entfallende Bruthabitate der Goldammer.

Zunächst wird das Baugebiet "Am Planetenweg, Teil 2" nur im westlichen Teilabschnitt erschlossen bzw. aufgesiedelt. Vor diesem Hintergrund ist dadurch ein ausreichender räumlicher Abstand zum Bruthabitat der Goldammer gewährleistet.

1.14.3 Ökokonto-Maßnahme M08 "Wiederherstellung eines Biotopmosaiks durch Erstpflege von Steinriegeln"

Im Sinne eines Ersatzes für die erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden werden weitere Teilflächen der Maßnahme M08 aus dem Ökokonto der Stadt Weikersheim dem vorliegenden Vorhaben zugeordnet.

Die Kategorie 3 der Maßnahme ("vordringlich umzusetzende Flächen") umfasst eine verbliebene Restfläche von 0,42 ha mit einem restlichen Aufwertungspotential von 99.960 Ökopunkten. In der Kategorie 2 ("mittelfristig umzusetzende Flächen") steht eine Gesamtfläche von 1,75 ha mit einem Aufwertungspotential von insgesamt 416.500 Ökopunkten zur Verfügung.

Entsprechend der Ökokonto-Verordnung handelt es sich bei der vorliegenden Maßnahme um eine "Kleinflächige Maßnahme mit großer Flächenwirkung" (Kap. 1.3.5, ÖKVO), da die Reaktivierung und Aufwertung der Steinriegel in die angrenzenden extensiven Wiesenflächen ökologisch funktional ausstrahlen. "Bei kleinflächigen Ökokonto-Maßnahmen mit großer Flächenwirkung (punktuelle Maßnahmen) kann eine Bewertung über die Maßnahmenkosten erfolgen.

Dabei entsprechen gemäß Ökokonto-Verordnung 1 Euro Maßnahmenkosten 4 Ökopunkte" (ÖKVO). Somit wird der notwendige Umfang des Ersatzes über den Ansatz einer Monetarisierung geleistet. Hierzu sind die entstehenden Herstellungskosten anzusetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "AM PLANETENWEG, TEIL 2"

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen) bedeuten für die Hauptgebäude:

SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)

WD = Walmdach (vierseitig geneigtes Dach mit einer Firstlinie)

ZD = Zeltdach (vierseitig geneigtes Dach mit einem Firstpunkt)

PD = Pultdach (einseitig geneigtes Dach)

FD = Flachdach

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen) entsprechend auszuführen:

Satteldach / Walmdach = 20° – 45°

Zeltdach = 5° – 25°

Pultdach = 5° – 25°

Flachdach = 0° – 5°

Die im Planteil (Nutzungsschablonen) 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 Dachziegel oder Oberflächen sind generell nicht zulässig.

Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden (siehe auch Pkt. 2.10.1).

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

Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren sind dabei so auszuwählen und zu installieren, dass keine erheblichen Belästigungen durch Blendung an maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft verursacht werden.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Materialien wie z.B. Zink, Kupfer, etc, die keine CE-Kennzeichnung tragen, sind nicht zulässig.

2.1.4 Photovoltaik

Seit dem 01. Mai 2022 gilt für alle Neubauten im Wohnbereich die Pflicht, eine Photovoltaikanlage zu installieren.

Auf die Photovoltaikpflicht gemäß § 8a bis 8c des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) wird hingewiesen

2.1.5 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 oder unmittelbar auf der Dachfläche "aufliegen" (inkl.

Unterkonstruktion).

Gegenüber der Dachfläche in steilerem Winkel aufgestellte Anlagen sind nicht zulässig.

2.1.6 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 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)

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 m² 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.

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

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 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.

2.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 55 (2) WG)

2.10.1 Ableitung Niederschlagswasser

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 2" ist in den Regenwasserkanal und im weiteren Verlauf in die Tauber abzuleiten.

Auf dem privaten Baugrundstück ist darüber hinaus ein entsprechend Pkt. 2.10.2 dimensionierten Rückhalteraum anzulegen.

Der Eigentümer ist für das entstehende Abwasser auf seiner Grundstücksfläche verantwortlich.

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

2.10.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Je Grundstück ist mindestens eine Zisterne mit jeweils mindestens 6,5 m³ Speichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen. Zur Regenrückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen.

Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

2.10.3 Überflutung

Öffentliche Straßen und Wege sowie private Grundstücke dürfen nicht überflutet werden.

Sofern Beeinträchtigungen durch einen Oberflächenabfluss bei Starkregen abzusehen sind, sind Keller (Fenster, Türen, Bauweise, etc.), Lichtschächte und sonstige Anlagen entsprechend baulich angepasst auszuführen.

2.10.4 Verwendung von Regenwasser

Die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf.

Für die kombinierte Regenwassernutzung und Regenrückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).

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 Trinkwassernetz gelangt.

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

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Absatz 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

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 des Mittleren Muschelkalks. Diese werden am Westrand des Plangebiets von lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit einem oberflächen-nahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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 im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (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 Hebeanlagen

Das Baugebiet "Am Planetenweg, Teil 2" wird generell im Trennsystem entwässert.

Das unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist dabei in den Regenwasserkanal einzuleiten (siehe auch Pkt. 2.10).

Das häusliche Schmutzwasser (aus Toilettenanlagen, Sanitär- und Küchenbereichen, Waschmaschinen, etc.) ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Zur Schmutzwasserabführung bei Kellergeschossen einer Bebauung sind dabei in Abhängigkeit ihrer Höhenlage zur Lage des Entwässerungskanalystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss vorzusehen.

Grundsätzlich sind für Regen- und Schmutzwasser zwei getrennte Kontrollschächte vorzusehen. Es besteht alternativ die Möglichkeit einen Kombischacht einzusetzen.

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.

3.5 Bodenschutz

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den Boden- und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

3.5.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

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.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernäsung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen.

Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die

Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem AUWB mitzuteilen.¹

3.5.2 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.

3.5.3 Verwertung und Entsorgung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet das AUWB zu unterrichten.

Das AUWB kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachtes auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

3.5.4 Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen

Auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 Abs. 3 - Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen in Baugebieten und bei Bauvorhaben wird verwiesen.

Insbesondere ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Im Bereich von Vegetationsflächen ist dabei auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen zu achten.

Für dennoch anfallenden Bodenaushub von mehr als 500 Kubikmetern ist ein Verwertungskonzept zu erstellen.“

3.5.5 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.

¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

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

3.5.6 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, das heißt, sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

3.6 Artenschutz

Erschließungsarbeiten und Gehölzrodungen sind auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison der Vögel (01. November bis 28./29. Februar) zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen zu begrenzen.

Die Baufeldräumung auf den Ackerflächen ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison der Offenlandbrüter (Anfang September bis Ende März) zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen zu begrenzen.

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.

Es wird aus Artenschutzgründen empfohlen, an Bäumen sowie an oder in Fassaden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind an Glasfassaden und Fensterflächen mit einer Größe von

mehr als 5 m² geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bedruckte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien, Metallgewebe im Scheibenzwischenraum oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad und Kontrast sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Falleneffekte für Kleintiere sind durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen zu reduzieren. Abdeckungen von Gullydeckeln, Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken dürfen max. 10 mm großen Öffnungen aufweisen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Außenbeleuchtung als insektenfreundliche Beleuchtung gemäß den nachfolgenden allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objektes nur in notwendigem Umfang und Intensität
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3.000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) abstrahlen
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren
- Verwendung von Leuchten, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern, Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).“

3.7 Straßen- und Außenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung

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.

Der Bestand und der Betrieb von vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme, gewährleistet bleiben.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

3.8 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.

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Ablufführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafräumen) soll vermieden werden.

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

5 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

GemO = Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

BauNVO = Baunutzungsverordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991

S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021
(BGBl I 2021, 1802).