

**MAIN-TAUBER-KREIS
STADT
WEIKERSHEIM**

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Finkenweg III, Teil 1"**

20. Dezember 2001

BEBAUUNGSPLANUNG

**Planungsbüro Kölz
Alexanderstraße 112
70180 Stuttgart**

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

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

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

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

**Büro für Bau- und
Vermessungswesen Ludwig
Ohnhaus
Klosterhof 1
97990 Weikersheim**

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
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- 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 bedeuten:

TH_{max.} = maximal zulässige Traufhöhe

FH_{max.} = 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.

Geringfügige Abweichungen bis max. 20° sind 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. und Geräte-/ Gewächshäuser bis 20 m³.

**1.6 Garagen und Stellplätze
(§9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §12 (5) u. (6) BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze 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.

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.

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)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg mit höhengleichem Ausbau)
- Gehwege/ Fußwege
- 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für Bepflanzungen

(§9 (1) Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)

Pfb 1 Feldhecke südlich des Feldweges Nr. 2129
Die Feldhecke südlich des Feldweges Nr. 2129 ist in den öffentlichen Grünzug in der Mitte des Baugebietes zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen. Die Strauchgehölze sind in Absprache mit der Unteren Na-

turschutzbehörde mit Pfb 2 alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

- Pfb 2 Feldhecken im Südosten
Die nach § 24 NatSchG B-W geschützten Feldhecken im südöstlichen Randbereich des Planungsgebietes sind in den Grünzug zu integrieren und soweit möglich dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen. Die Strauchgehölze sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde mit Pfb 1 alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
- Pfb 3 "Grasweg" im Übergang zu "Finkenweg II"
Der am nördlichen Rand des Baugebietes "Finkenweg II" vorhandene Grasweg ist zu erhalten, damit er weiterhin als Zufahrt für die daran angrenzenden Felder genutzt werden kann.

1.12 **Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** (§9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

1.12.1 **Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten**

- Pfg1 Zentraler Grünzug
Innerhalb des zentralen Grünzuges sind auf der südlichen Seite des Weges ca. alle 10 bis 15 m klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der gesamte Bereich ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29a NatSchG B-W entsprechend der Standortverhältnisse anzusäen. Der Fußweg ist mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.
- Pfg2 Baumpflanzungen entlang der Planstraße A
Entlang der westlichen Erschließungsstraße, in Verlängerung des Lerchenweges, ist auf der östlichen Straßenseite eine ca. 3,0 bis 4,0 m breite Grünfläche anzulegen. In der Grünfläche sind alle 10 bis 20 m mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen selbst sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29a NatSchG B-W anzusäen oder mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen.
- Pfg3 Grünzug im Osten und Südosten

Im Grünzug im Osten und Südosten des Baugebietes sind die vorhandenen Gehölzstrukturen (siehe auch Pfb 1+2) zu erhalten und durch freiwachsende Hecken-elemente aus Arten der Pflanzenliste 3 sowie Einzel-bäume der Pflanzenliste 4 zu ergänzen. Der gesamte Bereich ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regio-nalem Saatgut entsprechend § 29a NatSchG B-W an-zusäen . Der Fußweg ist mit wasserdurchlässigen Ma-terialien anzulegen oder in die angrenzenden Grünflä-chen zu entwässern.

Pfg4 Längsparkierung entlang Planstraße B

In der Außenkurve der Ringerschließung sind Längs-parkplätze vorgesehen. Innerhalb dieses ca. 2,0 m brei-ten Streifens sind die Längsparkplätze aus wasser-durchlässigem Material herzustellen. Zwischen den Parkplätzen sind ca. alle 20,0 bis 25,0 m mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflan-zenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grün-flächen innerhalb der Pflanzquartiere sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut ent-sprechend § 29a NatSchG B-W anzusäen oder mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflan-zen.

Pfg5 Öffentliche Stellplätze

Die öffentlichen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten oder in benachbarte Grünflächen zu entwässern. Die Stellplatzbereiche sind an den Seiten mit Grünflächen einzufassen, die mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29a NatSchG B-W anzusäen oder mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen sind. In die Grünflächen ist jeweils ein klein- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenlisten 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.12.2 Flächen mit Pflanzgeboten

Pfg6 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 Pflan-zenlisten 1 und 2 oder ein hochstämmiger Obstbaum

der Pflanzenliste 5 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 oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.
- Sollten Hecken angelegt werden, dürfen diese eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind standortgerechte, heimische Gehölze. Beispiele können der Pflanzenliste 6 entnommen werden.

Pfg7 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 Pflanzenlisten 1 und 2 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste 5 auf Sämlingsunterlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die mindestens geforderten Bäume sind in erster Linie zum zentralen Grünzug hin zu pflanzen.
- Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.
- Zum zentralen Grünzug hin dürfen keine geschlossenen Hecken angelegt werden.
- Sollten im übrigen Grundstücksbereich Hecken angelegt werden, dürfen diese eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind standortgerechte, heimische Gehölze. Beispiele können der Pflanzenliste 6 entnommen werden.

Pfg8 Hausgärten

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 Pflanzenlisten 1 und 2 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste 5 auf Sämlingsunterlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.
- Sollten Hecken angelegt werden, dürfen diese eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind standortgerechte, heimische Gehölze. Beispiele können der Pflanzenliste 6 entnommen werden.

Pfg9 Garagen

Garagenbauwerke in Flachdachbauweise sowie Carports mit festen Dächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mindestaufbauhöhe beträgt 14 cm. Bei der Bepflanzung können Arten der Pflanzenliste 7 verwendet werden.

1.12.3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 - Klein- bis mittelkronige Bäume

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

Pflanzenliste 2 - mittel bis großkronige Bäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Ulmus-Hybride 'Dodoens'	Ulme

Pflanzenliste 3 - Sträucher für Pflanzungen außerhalb des Ortsbereiches bzw. am Ortsrand

<u>botanischer Name</u>	<u>deutscher Name</u>
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenliste 4 - Bäume außerhalb des Ortsbereiches bzw. am Ortsrand

<u>botanischer Name</u>	<u>deutscher Name</u>
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 5 - Obst- bzw. Wildobstbäume
Obstbäume

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>
Berner Rosenapfel	Alexander Lucas
Bohnapfel	Clapps Liebling
Brettacher	Conference
Gehrsers 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	<u>Kirschen</u>
Kaiser Wilhelm	Burlat

Kardinal Bea
Klarapfel
Landsberger Renette
Öhringer Blutstreifling
Roter Berlepsch
Roter Boskoop
Roter Schöpfer
Wettringer Taubenapfel
Winterrambur
Zabergäu Renette

Büttners Rote Knorpel
Große Schwarze Knorpel
Haumüller
Hedelfinger Riesenkirsche
Königskirsche
Meckenheimer Frühe
Mohrenkirsche
Schattenmorellen
Schneiders Späte Knorpel

Zwetschgen, Mirabellen, Renekloten

Walnuss

Walnusssämling Nr. 139
Walnusssämling Nr. 1247

Althans Reneklade

Auerbacher
Bühler Frühzwetschge
Ersinger Frühzwetschge
Fränkische Hauszwetschge
Große Grüne Reneklade
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 pyrastra</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Edulis'	Essbare Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Pflanzenliste 6 - Sträucher für Pflanzungen innerhalb des Ortsbereiches

botanischer Name	deutscher Name
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Cornus</i> in Sorten	Hartriegel
<i>Deutzia</i> in Sorten	Deutzie
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i> in Sorten	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera</i> in Sorten	Heckenkirsche
<i>Philadelphus</i> in Sorten	Pfeifenstrauch
<i>Rosa</i> in Sorten	Rose
<i>Spiraea</i> in Sorten	Spierstrauch
<i>Viburnum</i> in Sorten	Schneeball

Pflanzenliste 7 - Pflanzen für Dachbegrünung

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

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

2.1.1 Dachform

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)

Bei Satteldächern 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 $\pm 3^\circ$ DN bei Satteldächern sind ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus können ausnahmsweise auch begrünte Dächer mit abweichenden Dachneigungen über $\pm 3^\circ$ DN zugelassen werden.

2.1.3 Dacheindeckung

Dachdeckung der Satteldächer ist nur in roten bis rotbraunen Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen 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. Schleppgaube, 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) sind die Materialien auch 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 sind freistehend nur mit Satteldach oder Pultdach zulässig, bzw. als begrünte oder erdüberdeckte Garagen auszuführen.

Die Dachneigung der Garagendächer muss mind. 25° betragen.

Begrünte Dächer mit geringerer Dachneigung sind zulässig.

Die Fassadenflächen der Garagen haben in Material und Farbe denen des Hauptbaukörpers zu entsprechen. Eine Fassadenbegrünung z.B. mittels Rankgerüsten ist zulässig.

2.4 **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 40m² Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40m² bis 80m² Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung
- Wohnungen über 80m² Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung.

0,5 - Werte werden aufgerundet.

2.5 **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.

Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig

Garagenzufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen und entsprechendem Unterbau (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen) anzulegen.

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

2.6 **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO; § 3a (7) und § 43b Wassergesetz)

- Zisternen
Es sind auf den privaten Grundstücksflächen zum Sammeln von Niederschlagswasser für die Grundstücksbewässerung Zisternen anzulegen.
- Allgemeine Anforderungen an die Verwendung von Niederschlagswasser aus Zisternen
 - strikte Trennung von Regenwasseranlagen und Trinkwassernetz
 - der Überlauf ist an den Abwasserkanal anzuschließen.

2.7 Müllbehälter (§74 (1) Nr.1 LBO)

Die Standplätze für Müllbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch Bepflanzung oder durch berankte Pergolen einzugrünen oder durch bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

3. HINWEISE (§9 (6) BauGB)

3.1 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. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten (§75 LBO)

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

4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften "Finkenweg III, Teil 1" treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und Vorschriften - insbesondere in den Überschneidungsbereichen mit bereits beschlossenen bzw. genehmigten Bebauungsplänen (Bebauungsplan "Lehmgrube" und "Finkenweg Teil 2") - außer Kraft.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), ber. 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137).

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitions-

erleichterungs- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. Seite 521).

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58).