

STADT WEIKERSHEIM



**Bebauungsplan
„Feldertor III“
in Weikersheim-Schäftersheim
im Regelverfahren nach § 2 BauGB**

TEXTTEIL

Stand: frühzeitige Beteiligung Oktober 2023

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines	4
1.1	Verfahrensvermerke	4
1.2	Rechtsgrundlagen	5
1.3	Rechtsüberleitungen	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Bauweise	6
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	7
2.6	Flächen für Garagen und Stellplätze	7
2.7	Nebenanlagen	7
2.8	Anzahl der Wohneinheiten	7
2.9	Verkehrsflächen	7
2.10	Sichtfelder	8
2.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke	8
2.12	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	8
2.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.14	Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen / Pflanzgebot	9
2.14.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
2.14.2	Flächen mit Pflanzgeboten [PFG]	9
2.14.3	Pflanzenlisten	9
3	Örtliche Bauvorschriften	12
3.1	Dächer	12
3.1.1	Dachform	12
3.1.2	Dachneigung	12
3.1.3	Dacheindeckung	12
3.1.4	Dachaufbauten	12
3.1.5	Energiegewinnungsanlagen	13
3.1.6	Dacheinschnitte	13
3.2	Fasadengestaltung	13
3.3	Garagen und überdachte Stellplätze	13
3.4	Anzahl der Stellplätze	13
3.5	Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen	14

3.6	Standplätze für Abfallbehälter	14
3.7	Werbeanlagen	14
3.8	Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen	14
3.9	Antennen	14
3.10	Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser	15
3.10.1	Ableitung Niederschlagswasser	15
3.10.2	Rückhaltung von Niederschlagswasser	15
3.10.3	Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser	15
3.10.4	Überflutung	15
4	Hinweise	17
4.1	Denkmalschutz	17
4.2	Baugrund / Hydrologie	17
4.3	Entwässerung / Hebeanlagen	17
4.4	Wasserrecht	17
4.5	Bodenschutz	17
4.5.1	Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten	18
4.5.2	Schonung von Grünflächen	18
4.5.3	Verwertung und Entsorgung von Erdaushub	18
4.5.4	Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen	19
4.5.5	Schutz vor Verunreinigungen	19
4.5.6	Lagerung wassergefährdender Stoffe	19
4.6	Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	19
4.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	19
4.6.2	Empfehlungen zur Grünordnung	20
4.7	Altlasten	20
4.8	Erneuerbare Energien	21
4.9	Leistungsrechte	21
5	Ordnungswidrigkeiten	21

1 Allgemeines

1.1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	16.12.2021
Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung	19.07.2022
öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.....	29.07.2022
öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	29.07.2022
öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	08.08.-09.09.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss.....	27.04.2023
Anzeige ans Landratsamt.....	
Bekanntmachung und Inkrafttreten	

Aufgestellt,

Weikersheim, den 19.07.2022

.....
Sylvia Thomas, Stadtbauamt

Ausgefertigt,

Weikersheim, den

.....
Nick Schuppert, Bürgermeister

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen und Vorgaben des Landes Baden-Württemberg für den Bebauungsplan und zugehörigen Umweltbericht sind:

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- BauGB = Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023
- GemO = Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023
- BauNVO = Baunutzungsverordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023
- 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 S. 1802)

1.3 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Feldertor III" und den örtlichen Bauvorschriften "Feldertor III" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 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
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Es bedeuten: TH_{max} = maximal zulässige Traufhöhe
 FH_{max} = maximal zulässige Firsthöhe


Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und beziehen sich auf die im Plan festgelegten Bezugshöhen.
Hinweis: bei der definierten Bezugshöhe handelt es sich nicht um die Erdgeschoßfußbodenhöhe!

Die im Planteil eingetragenen 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 Planteil eingetragenen Firsthöhen (FH_{max}), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:

 = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
nur Einzelhausbebauung zulässig

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude mit Sattel-, Walm- und Pultdach ist entsprechend der Pfeilrichtung im Plan anzuordnen.

Geringfügige Abweichungen von diesen Festsetzungen bis max. 10° sind zulässig.

2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei Garagen ist, sofern sie nicht im Hauptgebäude integriert sind, im Zufahrtsbereich ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stützen und die Vorderseiten der Dachkonstruktion von überdachten (Carports) Stellplätzen müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

2.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 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.

2.8 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Feldertor III" auf **3 Wohneinheiten** festgesetzt.

Die für die Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze sind unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl auf dem Baugrundstück unterzubringen (siehe Punkt 3.4).

2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung erfolgt über die Straße Feldertor und die im Baugebiet vorhandene Straße Kernerweg. Auf der Westseite des Plangebiets erfolgt der Anschluss über die Vogelsteige. Die Planstraße ist als untergeordnete Wohnstraße konzipiert. Die Straßenverkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Sie dient dem Anlieger- und Fußgängerverkehr ohne bautechnische Trennung der Fahr- und Gehbereiche.

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

2.10 Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

An den Einmündungen sind die richtliniengerechten Sichtfelder (RASt 06) des neuen Erschließungselements entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe zwingend dauerhaft von Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb aller richtliniengerechten Sichtfeldern von Einmündungen möglich.

Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken (Anfahrtsicht).

2.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur 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 aus L-Steinen, Sichtbeton oder Gabionen ausnahmsweise zugelassen werden.

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.

2.12 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Sammlung von unbelastetem Dachflächenwasser in Zisternen ist zulässig. Die schadlose Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Ein Dauerstau ist zu vermeiden. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte), sind unzulässig.

2.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 20, Nr. 25a BauGB)

Zur Einbindung des geplanten Baugebiets in die Landschaft ist entlang der nördlichen Grenze des Gebiets ein Heckensaum zu pflanzen. Dabei ist das bestehende Feldgehölz einzubeziehen.

Hierfür sind die Arten der nachfolgenden Pflanzlisten 1,2 und 4 zu verwenden:

2.14 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen / Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 und 25 BauGB)

2.14.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

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

Der Stamm- und Wurzelbereich von Bäumen und Großgehölzen ist bei Gefährdung (z.B. an Straßen und auf Parkplätzen) an dem Stand der Technik durch wirksame bauliche Maßnahmen dauerhaft zu schützen (Anfahr- und Überfahrerschutz). Die Maßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar darzustellen.

2.14.2 Flächen mit Pflanzgeboten [PFG]

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. **Schottergärten sind unzulässig!**

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenlisten 1 oder 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum auf Sämlingsunterlage aus Arten der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzung von Bäumen aus den Pflanzenlisten zu ersetzen. Die Standorte der Bäume können frei gewählt werden.

Auf die bei Gehölzpflanzungen einzuhaltenden Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) wird verwiesen.

2.14.3 Pflanzenlisten

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

Gebietsheimische Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	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	Birne
Sorbus in Arten und Sorten	Mehl-, Vogelbeere in Sorten
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

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: Gebietsheimische Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen
 und privaten Grundstücken

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

Pflanzenliste 3: Obstgehölze auf privaten Grundstücken

Apfel	Birnen
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
James Grieve	
Josef Musch	Kirschen
Kaiser Wilhelm	Burlat
Kardinal Bea	Büttners Rote Knorpel
Klarapfel	Große Schwarze Knorpel
Landsberger Renette	Haumüller
Öhringer Blutstreifling	Hedelfinger Riesenkirsche
Roter Berlepsch	Königskirsche
Roter Boskoop	Meckenheimer Frühe
Roter Schöpfer	Mohrenkirsche
Wettringer Taubenapfel	Schattenmorellen
Winterrambour	Schneiders Späte Knorpel
Zabergäu Renette	

Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden	Wildobst
Althans Reneklode	Amelanchier lamarckii – Felsenbirne
Auerbacher	Malus sylvestris – Holzapfel
Bühler Frühzwetschge	Prunus avium – Kirsche
Ersinger Frühzwetschge	Prunus domestica – Pflaume
Fränkische Hauszwetschge	Pyrus communis – Birne
Große Grüne Reneklode	Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Nancy Mirabelle	Sorbus domestica – Speierling
Ontario Pflaume	Sorbus torminalis – Elsbeere
Ortenauer	
Wangenheimer	

Pflanzenliste 4: Gebietsheimische Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen
und privaten Grundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus	Weißdorn
Euonymus euroaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.15 Ausgleichsfläche - Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der im Planteil (zeichnerischer Teil) dargestellte Ausgleichsfläche ist eine standorttypische Magerwiese mit vereinzelt Hecken und Strauchbestand zu entwickeln. Dabei ist die bestehende Böschung und Hecke zu erhalten.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dächer

3.1.1 Dachform

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

SD	=	Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)
WD	=	Walmdach (vierseitig geneigtes Dach)
ZD	=	Zeltdach (vierseitig gleich geneigtes Dach)
PD	=	Pulldach (einseitig geneigtes Dach)

3.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind den Einschriften im Planteil entsprechend auszuführen:

Satteldach	=	15° – 45°
Walmdach	=	15° – 45° (auch Krüppelwalmdach)
Zeltdach	=	5° – 25°
Pulldach	=	5° – 15°

Die im Planteil festgesetzten Dachneigungen dürfen ausnahmsweise um max. 3° überschritten werden.

Garagendächer sind entweder in Form und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen oder in das Hauptgebäude zu integrieren. Alternativ sind Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) auch als Flachdach zulässig (siehe Punkt 3.3.).

3.1.3 Dacheindeckung

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 Oberflächen sind generell nicht zulässig.

Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.

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

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

3.1.4 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.

3.1.5 Energiegewinnungsanlagen

Auf die seit Mai 2022 in Baden-Württemberg geltende Photovoltaik-Pflicht für neue Wohngebäude wird hingewiesen.

Energiegewinnungsanlagen sind baulich in die jeweilige Dachfläche zu integrieren oder unmittelbar auf der Dachfläche "aufzulegen" (inkl. Unterkonstruktion).

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

Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist zulässig.

3.1.6 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.

3.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Außenwände der Gebäude sind in gedecktem Farbton zu halten.

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Holzverkleidungen sind zulässig, müssen jedoch den Farbvorschriften entsprechen.

Fotovoltaik- bzw. Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.

Reflektierende oder spiegelnde Oberflächen sind, außer zu Belichtungszwecken und bei der Installation von Fotovoltaik- bzw. Solaranlagen, nicht zulässig. Bei der Verwendung von großen Glasscheibenbereichen ist nur ein geringer Reflexionsgrad zulässig. Als Schutzmaßnahmen sind Birdstripes anzubringen.

3.3 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Garagen sind in der Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Bis 5° Dachneigung sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) als extensiv begrünte oder erdüberdeckte Garagen auszuführen. Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10 cm betragen.

3.4 Anzahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der für Wohnungen erforderlichen Stellplätze wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wie folgt festgelegt (0,5-Werte werden aufgerundet):

- | | |
|---|---|
| - Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche | -> 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung |
| - Wohnungen über 40 m ² bis 80 m ² Wohnfläche | -> 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung |
| - Wohnungen über 80 m ² Wohnfläche | -> 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung |

3.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche offene, nicht überdachte, private 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.

3.6 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.

3.7 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung bis max. 1 m² Größe (bei doppelseitigen Werbeanlagen jede Seite max. 1 m²) unterhalb der Traufhöhe zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist unzulässig.

3.8 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.

Für Einfriedungen entlang privater Grenzen (Hecken, Mauern, Sichtschutz u. ä.) gelten die Vorgaben des Nachbarrechts.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig und sockellos auszugestalten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

3.9 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.

3.10 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 55 (2) WG)

3.10.1 Ableitung Niederschlagswasser

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Feldertor III" von

- Dachflächen
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich und handwerklich genutzten Flächen
- Erschließungsflächen und Erschließungsstraßen

ist generell in den nächstgelegenen öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten.
Der Eigentümer ist für das entstehende Abwasser auf seiner Grundstücksfläche verantwortlich.

Auf dem privaten Baugrundstück ist ein entsprechend Pkt. 3.10.2 dimensionierter Retentionsraum (Rückhaltung von Regenwasser in unterirdischen Speichern auf dem eigenen Grundstück) anzulegen.

Eine erlaubnisfreie Ableitung gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Dächern.

3.10.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Je Grundstück ist mindestens eine **Retentionszisterne** mit jeweils mindestens **9 m³ Gesamtvolumen** zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen und für das Gartengießen zu verwenden. Vom Gesamtvolumen ist mindestens ein Rückhaltevolumen (Retentionsraum) von 3 m³ bereitzustellen. Das Volumen der Regenwassernutzung wird nicht für die Rückhaltung angerechnet.

Der Überlauf der Zisterne darf nicht unterirdisch versickert werden, sondern ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

3.10.3 Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser

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 Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind gemäß § 17 Abs. 6 der Trinkwasserverordnung dauerhaft zu kennzeichnen.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 Trinkwasserverordnung (Anzeige beim Gesundheitsamt und bei der zuständigen Behörde) und die Mitteilungspflicht nach § 15 Abs. 2 AVBWasserV (Mitteilung an das Wasserversorgungsunternehmen) zu beachten. Bei der Gemeinde ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang an die Wasserversorgung zu beantragen.

Die Errichtung und der Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen ist entsprechend der Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen.

Die Erstellung von Zisternen und die Nachweise über eine Rückhaltung sind den Bauvorlagen beizufügen.

3.10.4 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.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Denkmale sind nicht bekannt.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde oder Befunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde 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.

4.2 Baugrund / Hydrologie

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

4.3 Entwässerung / Hebeanlagen

Das Baugebiet "Feldertor III" wird generell im Mischsystem entwässert.

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

4.4 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.

4.5 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:

4.5.1 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 $lc \geq 1$), 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 Vernässung 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.

4.5.2 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.

4.5.3 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 abfall-rechtlichen Bestimmungen erfolgen.

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

4.5.4 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.

4.5.5 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.

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 Behältnisse aufzustellen.

4.5.6 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.

4.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

4.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu vermindern. Die Ermittlung der

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1 Baufeldbegrenzung

Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes und auf der angrenzenden artreichen Böschung mit Gebüsch. Diese ist durch geeignete Maßnahmen z.B. einen Bauzaun oder eine Abschränkung zu schützen.

V2 Beleuchtung

Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse und maximal 2700 Kelvin). Die Beleuchtung der Erschließungsstraße ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu vermeiden.

Die Streuverluste können durch eine niedrige Montagehöhe reduziert werden. Durch die Verwendung von Bewegungsmeldern kann Dauerlicht vermieden werden.

V3 Gebäudeplanung

Bei der Gebäudeplanung sind Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln, v.a. an Glasscheiben und spiegelnden Materialien zu berücksichtigen: Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad, Reduktion der Spiegelwirkung, Vermeidung von durchsichtigen Eckbereichen (SCHMID et al. 2012).

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten sind in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.

V4 Freiflächengestaltung

- Um die Gärten als Nahrungshabitat zu erhalten, werden Schottergärten untersagt.
- Mauern sind als Trockenmauern auszuführen.
- Vogelnährgehölzen sind in die geplanten Freiflächen zu integrieren: Heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche usw.) sowie beerentragende, heimische Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe).
- Fassadenbegrünung: Außenwandflächen von Gebäuden und Nebenanlagen, die auf einer Fläche von 20m² keine Öffnungen aufweisen, sind mit rankenden bzw. klimmenden Pflanzen zu begrünen.

4.6.2 Empfehlungen zur Grünordnung

Es wird empfohlen, an den neuen Gebäudefassaden Nistmöglichkeiten für Nischen- und Gebäudebrüter anzubringen. (Artenschutz an Gebäuden – Möglichkeiten und Erfahrungen im Gebäudebrüterschutz. – AN-Liegen Natur 35(2): 65–70, Laufen, www.anl.bayern.de/publikationen; www.artenschutz-am-haus.de)

4.7 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt im Landratsamt Main-Tauber-Kreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

4.8 Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Sofern die Wärmeengewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

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.

4.9 Leitungsrechte

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.

5 Ordnungswidrigkeiten

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