

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

**WEIKERSHEIM**

GEMARKUNG NASSAU



TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

**"HÄTZENKLINGE II"**

im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB

21.09.2023

**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	Nebenanlagen.....	2
1.5	Garagen und Stellplätze.....	2
1.6	Anzahl der Wohneinheiten .....	2
1.7	Überbaubare Grundstücksflächen .....	2
1.8	Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche .....	3
1.9	Sichtfelder .....	3
1.10	Versorgungsflächen .....	3
1.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke .....	3
1.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	4
1.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HÄTZENKLINGE II" .....	6
2.1	Dächer .....	6
2.2	Fassadengestaltung .....	8
2.3	Garagen und überdachte Stellplätze .....	8
2.4	Standplätze für Abfallbehälter .....	8
2.5	Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen .....	8
2.6	Werbeanlagen.....	8
2.7	Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen .....	8
2.8	Antennen .....	9
2.9	Anzahl der Stellplätze .....	9
2.10	Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser .....	9
3	HINWEISE .....	10
3.1	Denkmalschutz .....	10
3.2	Baugrund / Hydrologie.....	11
3.3	Wasserrecht.....	11
3.4	Bodenschutz .....	11
3.5	Artenschutz .....	14
3.6	Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung.....	16
3.7	Erneuerbare Energien.....	16

4	ALLGEMEIN .....	16
4.1	Ordnungswidrigkeiten .....	16
4.2	Rechtsüberleitungen .....	16
5	RECHTSGRUNDLAGEN .....	17

## 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:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- 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 Planteil

#### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil:

II = Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse  
TH<sub>max</sub> = maximal zulässige Traufhöhe  
FH<sub>max</sub> = maximal zulässige Firsthöhe  
GH<sub>max</sub> = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die im zeichnerischen Teil / Planteil eingetragenen maximal zulässigen Traufhöhen (TH<sub>max</sub>), 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<sub>max</sub>), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

Die im zeichnerischen Teil / Planteil eingetragenen maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH<sub>max</sub>), 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 Plan bedeuten:



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

### 1.4 **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 m<sup>3</sup> 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.

### 1.5 **Garagen und Stellplätze**

(§ 9 (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 jedoch 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.

### 1.6 **Anzahl der Wohneinheiten**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

Die für die Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze sind unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl auf dem Baugrundstück unterzubringen (siehe Punkt 2.9).

### 1.7 **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 BauNVO)

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

## **1.8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – landwirtschaftlicher Weg
- Verkehrsgrünflächen i.S. § 127 (3) BauGB

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

## **1.9 Sichtfelder**

(§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Im Planteil sind die richtliniengerechten Sichtfelder (RASt 06) an der geplanten Einmündung des neuen Erschließungselements Hätzenklinge in die Harthäuser Straße dargestellt, die entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe zwingend dauerhaft von Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind.

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).

## **1.10 Versorgungsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im Planteil / zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen gelten zugunsten des Strom- und Wasserversorgers und dienen der Unterbringung von Anlagen zur Elektrizitäts- und Wasserversorgung des Gebiets (Umspannstation und Druckerhöhungsanlage).

## **1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke**

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhendifferenz von 1,50m 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.

## **1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

Auf der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche [M] ist ein Entwässerungsgraben zur Abführung des unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers aus dem unmittelbar angrenzenden Hangbereich / Landschaftsraum anzulegen.

Zur Einbindung des geplanten Baugebiets in die Landschaft sind entlang der westlichen Grenze des Gebiets ein Heckensaum zu pflanzen.

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

## **1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

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.

### **1.13.1 Flächen mit Pflanzgeboten [PFG]**

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

Die im Plan dargestellten Baumstandorte entlang des Straßenraumes sind verbindlich, können jedoch parallel zur Straßenbegrenzung verschoben werden.

Es ist dabei ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzlisten 1 oder 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum auf Sämlingsunterlage aus Arten der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung von Bäumen aus Arten der Pflanzlisten 2 und 3 zu ersetzen.

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

### **1.13.2 Pflanzenlisten**

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

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

Botanischer Name	Deutscher Name
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:** 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

Äpfel	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 Schüpfer	Mohrenkirsche
Wettringer Taubenapfel	Schattenmorellen
Winterrambour	Schneiders Späte Knorpel
Zabergäu Renette	
Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden	Wildobst
Althans Reneklode	Amelanchier lamarckii – Felsenbirne



Äpfel	Birnen
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
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 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HÄTZENKLINGE II"**

**2.1 Dächer**

(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

**2.1.1 Dachform**

Entsprechend dem Planeinschrieb 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)

**2.1.2 Dachneigung**

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

Satteldach / Walmdach = 15° – 45°

Zeltdach = 5° – 25°

Pultdach = 5° – 15°

Die im Planteil festgesetzten Dachneigungen für Zelt- und Pultdächer 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.

**2.1.3 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 (siehe auch Pkt. 2.10.1).

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.

#### 2.1.4 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.

#### 2.1.5 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.

#### 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.

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 sind in der Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Bis 5° Dachneigung sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) als extensiv begrünzte 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 m<sup>2</sup> 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. Für Einfriedungen entlang privater Grenzen (Hecken, Mauern, Sichtschutz u. ä.) gelten die Vorgaben des Nachbarrechts.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig und sockellos auszugestalten (Vermeidung und- Minimierungsmaßnahme V4).

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung
- Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung

0,5-Werte werden aufgerundet.

## **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 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Hätzenklinge II" 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. 2.10.2 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.

## 2.10.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Je Grundstück ist mindestens eine **Retentionszisterne** mit jeweils mindestens **9 m<sup>3</sup> Gesamtvolumen** zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen und für das Garten gießen zu verwenden. Vom Gesamtvolumen ist mindestens ein Rückhaltevolumen (Retentionsraum) von 3 m<sup>3</sup> 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.

## 2.10.3 Verwendung von Regenwasser

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.

## 2.10.4 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.

# 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 sowie des Oberen Muschelkalks. Diese werden im Nordteil des Plangebiets von Holozänen Abschwemmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.3 Hebeanlagen**

Das Baugebiet "Hätzenklinge II" wird generell im Mischsystem entwässert.

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

### **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  $lc \geq 1$ ), 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.<sup>1</sup>

### 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.

---

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

### 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.

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

### 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**

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu vermindern.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt dabei unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

#### **3.6.1 Begrenzung des Baufeldes**

Zum Schutz angrenzender Lebensraumstrukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes, so dass kein Baumaterial und keine Baufahrzeuge im Bereich außerhalb des Planungsgebietes gelagert werden.

Um den Schutz der extensiven Böschung sowie des Wurzel- und Kronentraufbereichs der Kiefer zu gewährleisten, wird während der Bauphase ein dauerhaft verankerter Schutzzaun im Bereich der Böschung errichtet.

#### **3.6.2 Strukturelle Vergrämung von Reptilien**

Der Graben an der Harthäuser Straße und die Böschung an Kiefer und Grasweg sind potentielle Teillebensräume für Reptilien.

Als Vergrämungsmaßnahme werden vor Beginn der Baumaßnahme Totholz, Steine und Gehölze beseitigt (im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar), um den Lebensraum unattraktiv zu gestalten.

Die Flächen werden bis zum Beginn der Erdarbeiten möglichst kurz gemäht, um die Fläche unattraktiv zu halten und eine Zuwanderung von Reptilien zu verhindern.

#### **3.6.3 Bauzeitenbeschränkung**

Der Baubeginn erfolgt zum Schutz von Feldvögeln außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar.

Der Graben an der Harthäuser Straße und die Böschung am Grasweg sind potentielle Teillebensräume für Reptilien.

Diese Bereiche werden durch die Zufahrten zum Baugebiet (teilweise) überplant.

Um das Tötungsrisiko zu minimieren, muss der Beginn der Erdarbeiten in diesen beiden Bereichen bei Temperaturen >10°C, im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai bzw. August bis Mitte/Ende September stattfinden.

#### **3.6.4 Außenanlagen**

Zäune sind kleintierdurchlässig, sockellos auszugestalten.

Mauern sind als Trockenmauern auszuführen.

#### **3.6.5 Beleuchtung**

Bei der Beleuchtung der Gebäude ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu ver-

wenden (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse).

Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) zu vermeiden, nach oben gerichteter Abstrahlung ist nicht zulässig.

### 3.6.6 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).

### 3.6.7 Blühstreifen

Um die potentielle Beeinträchtigung von Offenland-Bodenbrütern zu vermeiden, wird in der Vegetationsperiode vor Baubeginn ein Blühstreifen von 1.000m<sup>2</sup> im räumlich funktionalen Umfeld (max. 2km zum Planungsgebiet) eingesät.

Der Blühstreifen ist mindestens 10m breit. Der Abstand zu Vertikalstrukturen beträgt mindestens 50m.

Eine Rotation der Fläche ist möglich, spätestens alle 3 Jahre sollte die Fläche gewechselt oder neu eingesät werden.

Die Fläche wird mit autochthonem Saatgut eingesät, z.B. „Feldrain und Saum“ der Firma Saaten Zeller oder „Blumenwiese“ der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Durch eine Einsaat mit 1g/m<sup>2</sup> entsteht ein lückiger Bewuchs.

Alternativ ist auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Säumen möglich.

Die faunistische und floristische Diversität wird bei einer Mahdgutübertragung durch die relativ große Saatmenge und die übertragenen Insekten und Mykorrhizapilze erhöht.

Der Blühstreifen kann durch einen Brachestreifen ergänzt werden (max. 50% der Gesamtfläche), der alle 1-2 Jahre umgebrochen wird.

Eine selbstbegrünte Ackerbrache ist nur auf Flächen mit geringem Anteil an potentiellen Problemarten möglich.

Eine Mahd erfolgt abschnittsweise und zeitlich versetzt ab August, so dass der Blühstreifen sowohl zur Brut als auch zur Nahrungssuche von Altvögeln und Jungtieren genutzt werden kann.

Ein Teil der Vegetation bleibt über Winter stehen und wird erst im zeitigen Frühjahr zurückgeschnitten. Ein hoher Rück-schnitt fördert die Regeneration der Pflanzen.

Der Einsatz von Dünger oder von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

### 3.6.8 Nistmöglichkeiten

Es wird empfohlen, an den neuen Gebädefassaden 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](http://www.anl.bayern.de/publikationen); [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de))

### **3.7 Straßenbeleuchtung, 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 Wärmeengewinnung 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. Abluftführungen 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, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

### **4.2 Rechtsüberleitungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Hätzenklinge II" und den örtlichen Bauvorschriften "Hätzenklinge II" 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).