

STADT WEIKERSHEIM



**Bebauungsplan
„Hofackerstraße, Änderung“
in Weikersheim-Nassau**

TEXTTEIL

Stand: Entwurf, September 2024

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines	3
1.1	Verfahrensvermerke	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Bauweise	5
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.5	Flächen für Garagen und Stellplätze	6
2.6	Verkehrsflächen	6
2.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	6
2.8	Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen / Pflanzgebot	6
2.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke	6
3	Örtliche Bauvorschriften	7
3.1	Dächer	7
3.2	Fasadengestaltung	7
3.3	Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen	7
3.4	Werbeanlagen	8
3.5	Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen	8
3.6	Antennen	8
4	Hinweise	9
4.1	Brandschutz	9
4.2	Artenschutz	9
4.3	Hinweise zur Grünordnung	10
4.4	Baugrund / Hydrologie /Geotechnik	10
4.5	Wasserschutzgebiet	10
4.6	Wasserrecht / Grundwasser	10
4.7	Entwässerung	11
4.8	Gewässerrandstreifen	12
4.9	Hochwasser / Starkregen	12
4.10	Zisternen	13
4.11	Bodenschutz	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.12	Versorgungsleitungen	13
4.13	Denkmalschutz	15
4.14	Altlasten	15
4.15	Erneuerbare Energien	15
4.16	Leistungsrechte	16
4.17	Landwirtschaft	16

1 Allgemeines

1.1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung.....	19.09.2024
Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung	19.09.2024
öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	
öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	
Beschluss über Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss.....	
Versand ans Landratsamt zur Genehmigung.....	
Genehmigung durch das Landratsamt Az.	
Bekanntmachung und Inkrafttreten	

Aufgestellt,

Weikersheim, den 19.09.2024

.....
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 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 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023

GemO = Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023
- 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)

HINWEIS:

- Der Bebauungsplan wird im Bereich mit der Nutzungsschablone geändert hinsichtlich der Dachneigung.
- Die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Art der baulichen Nutzung angepasst.
- Die örtlichen Bauvorschriften werden bei der Dachneigung geändert.
- Sämtliche weiteren Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hofackerstraße" in der Fassung der Rechtsverbindlichkeit vom 22.07.2022.
- Die örtlichen Bauvorschriften und Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend den aktuell gültigen Vorgaben angepasst.
- (Die Streichungen sind durchgestrichen, die geänderten Festsetzungen und die Anpassungen sind kursiv dargestellt)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Zulässig sind

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ~~jedoch nicht als freistehende Einzelhäuser.~~

Nicht zugelassen sind:

- ~~Alleinstehende Wohngebäude,~~
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen sind ebenfalls nicht zugelassen.

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

2.2.1 Grundflächenzahl

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

2.2.2 Höhe der Gebäude

Traufhöhe max.: 7,50 m
Firsthöhe max.: 10,00 m

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich die festgelegte EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe, die mit der Stadt abzustimmen ist. Zur Beurteilung ist dem Bauantrag ein entsprechendes Geländeprofil vorzulegen.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Maßgebend ist die im Mittel gemessene, bestehende Geländeoberfläche an den vier Gebäudeecken.

2.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Plan. Festgelegt wird offene Bauweise.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

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

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (= Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Im Planbereich sind keine öffentlichen, nur private Verkehrsflächen festgesetzt.
Die Erschließung erfolgt über den öffentlichen Weg der Stadt Weikersheim, Flst. 364.

2.7 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.

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

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzgebote für Bäume und Hecken sind umzusetzen. Im nördlichen Bereich ist eine Magerwiese zu entwickeln.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der Bäume können frei gewählt werden. Bei der Standortwahl sind die Abstandsregeln des Nachbarrechts einzuhalten.

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

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

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

Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Grundstückseigentümern auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dächer

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Für das Gebiet sind Dachneigungen in Form von Satteldächern (SD) von 0° – 45° zulässig. Ausnahmen gelten für Garagen und Carports.

3.1.2 Dacheindeckung

Im gesamten Planungsgebiet werden Dächer mit Dachbegrünung und geneigte Dächer in einer Dachdeckung in braunem / rotbraunem Farbton empfohlen. Für alle geneigten Dächer sind schwarze oder graue Materialien ausgeschlossen.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen Verwitterung zu behandeln.

Soweit Garagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder freistehend errichtet werden sind sie mit Sattel-, Pult- oder Flachdach mit dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude zu versehen.

Bei Flachdächern dürfen Dachaufbauten als Lichtkuppeln oder –pyramiden und Energiegewinnungsanlagen den höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut um max. 1,0 m überragen.

Zulässig sind auch dauerhaft extensive Dacheingrünungen. Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie sich baulich in die jeweilige Dachfläche integrieren.

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.

3.3 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.

3.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sowie Ankündigungen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und müssen sich in die Gesamtgestaltung des Baugebiets und der Bebauung des betroffenen Grundstücks in Farbgestaltung und Größe einpassen.

Die Fläche der Werbeanlage darf 2,0 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade angebracht werden.

Die Werbefläche darf dabei 2 % der sie tragenden Fassadenfläche nicht überschreiten.

Weitstrahlende Reklame- und Leuchtschriften sind nicht zulässig.

3.5 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

Mit sämtlichen Einfriedigungen der Flurstücke ist entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Bei Hecken ist hierbei der Abstand gemäß Nachbarrecht zu berücksichtigen und zusätzlich einzuhalten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht erlaubt.

3.6 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolspiegel zulässig.

4 Hinweise

4.1 Brandschutz

Nach § 2 Abs. 3 LBOAVO ist bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegen, eine Zufahrt zu schaffen. Hiervon kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf dieser unbebauten Grundstücksfläche mit mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

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

V1 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 zu gewährleisten, dass während der Bauphase keine Stoffe in den Maßbach eingetragen werden, ist ein Schutzzaun zu errichten.

V2 Regelmäßige Mahd vor Baubeginn

Das Planungsgebiet und die Grünwege werden im Vorfeld der Baumaßnahme regelmäßig gemäht, um sie für Reptilien unattraktiv zu halten.

V3 Pflanzgebot

Durch den Verlust der Wiesenfläche gehen potentielle Jagdhabitats für Fledermäuse und Vögel verloren. Dieser Verlust wird durch die Entwicklung bzw. Anlage einer extensiv gepflegten Wiesenfläche mit regionaltypischen Obstgehölzen und standortgerechten Sträuchern minimiert. Die Wiesenfläche ist einmal jährlich im Spätherbst oder Frühjahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig.

Der regelmäßige Erziehungsschnitt an den Obstbäumen in den ersten 5 Jahren fördert den Aufbau eines langfristig stabilen Kronengerüsts und die Entwicklung breiter, gut belichteter Baumkronen. Im Anschluss ist nach Bedarf ein Erhaltungsschnitt vorzunehmen.

Die Fläche darf nicht als Lagerfläche genutzt werden.

V4 Außenanlagen

Zäune sind kleintierdurchlässig und sockellos auszugestalten.

V5 Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Gebäude ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (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.

V6 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).

4.3 Hinweise zur Grünordnung

Es wird empfohlen, an der neuen Gebäudefassade 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)

An der Halle bietet sich die Anbringung eines Nistkastens für Turm- oder Wanderfalke an. Dabei sollte die Einflugöffnung nach Osten ausgerichtet sein.

4.4 Baugrund / Hydrologie /Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsreich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden in Hanglage von Holozänen Abschwemmmassen bzw. im Talgrund von Auenlehm mit jeweils im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Im Talgrund ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann dort bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

4.5 Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in Zone III des Wasserschutzgebietes „Scheinhardsmühle“ (128-030) befindet. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 25.04.1989 sind verpflichtend einzuhalten.

Aufgrund der Lage ist besonders darauf zu achten, dass bei Einschnitten in das Gelände die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in ihrer Funktion erhalten bleibt. Ist ein erheblicher Eingriff innerhalb dieser Überdeckung geplant und eine Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu besorgen, empfiehlt das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – in Hinblick auf die Lage im WSG – ein Baugrundgutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung durchführen zu lassen.

4.6 Wasserrecht / Grundwasser

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.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Scheinhardsmühle, Nassau" (LUBW-Nr. 128-030). Für die Errichtung von Erdwärmesonden gibt es eine Bohrtiefenbeschränkung zum Schutz genutzter bzw. nutzbarer Grundwasservorkommen.

Diesbezüglich wird auf die aktuellen „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden (LQS EWS)“ (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, 2019) und den „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (Herausgeber: Umweltministerium Baden-Württemberg, 2005) hingewiesen.

Auf die lokal hohe Verkarstungsfähigkeit von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks, die dort einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Grundwasser ermöglicht, und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird hingewiesen.

Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.

Ebenso kann artesisch gespanntes Grundwasser auftreten.

4.7 Entwässerung

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sollten die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das auf Dachflächen anfällt, ist erlaubnisfrei. Abhängig von der Nutzung der jeweiligen Gebäude ist die dezentrale Beseitigung von auf Hofflächen anfallendem Niederschlagswasser

- Bei Wohngebäuden erlaubnisfrei
- Bei gewerblich genutzten Gebäuden erlaubnispflichtig.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird. Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- Ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes,
- Genügend große Versickerungsflächen,
- Nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei gewerblicher Nutzung auch die dezentrale Beseitigung des auf Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen anfallenden Niederschlagswassers über wasserdurchlässige Materialien erlaubnispflichtig ist. Lediglich die dezentrale Beseitigung (Einleitung in ein Gewässer bzw. Versickerung) von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis erfolgen. Ab einer Fläche von 1.200 m² ist die Anzeigepflicht zu beachten.

Im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens ist der Nachweis für die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters innerhalb der maßgeblichen 30-minütigen Fließstrecke nach den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Rückhaltung“ (LfU/LUBW, 2005) und für die stoffliche Gewässerträglichkeit nach den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LfU/LUBW, 2005) und/o-der nach der DWA Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3) zu führen. Gegebenenfalls ist eine Rückhaltung vorzusehen. Ein erforderliches Wasserrechtsverfahren ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

4.8 Gewässerrandstreifen

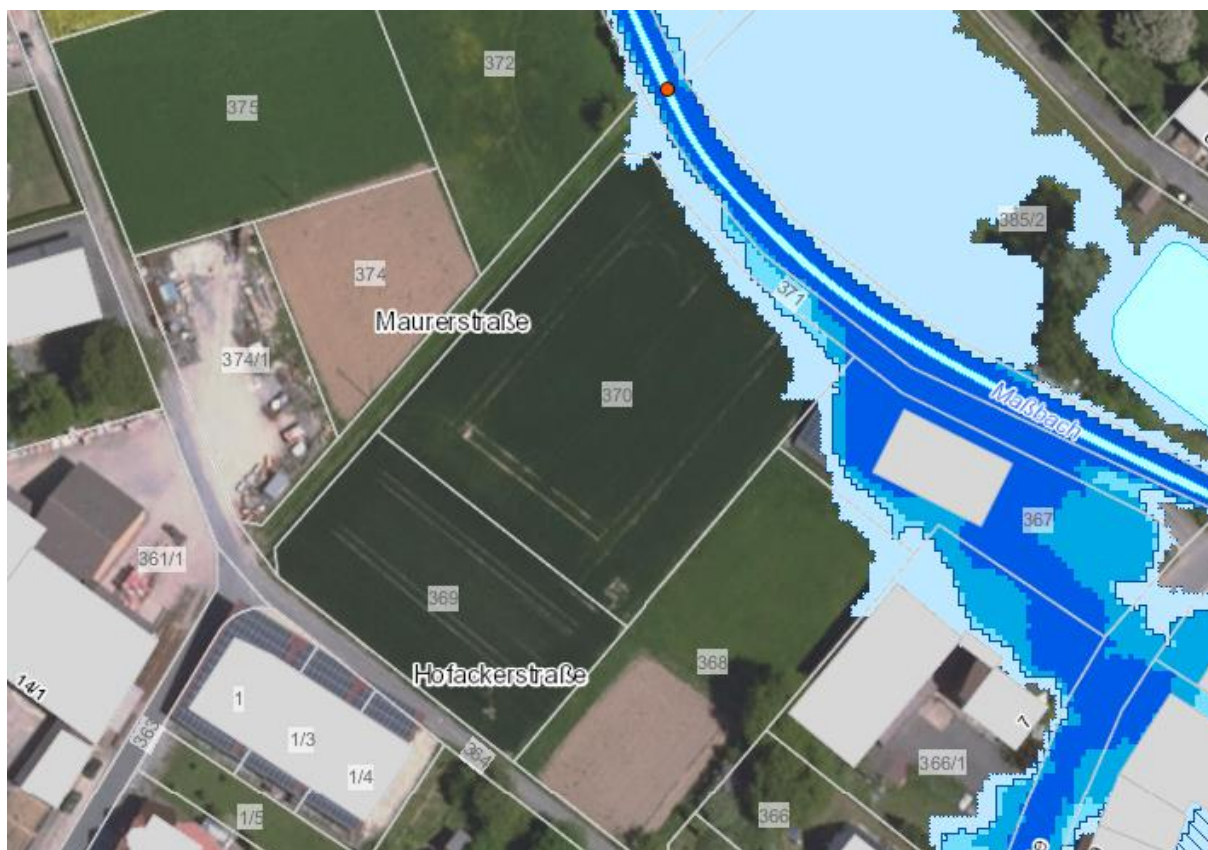
Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 29 Abs. 1 WasserG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Im Gewässerrandstreifen ist u.a.

- die Errichtung von baulichen Anlagen wie auch sonstigen Anlagen (§ 29 Abs. 3 Nr. 2),
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- sowie die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die fortgeschwemmt werden können, verboten.

Es ist vorgesehen, den Gewässerrandstreifen breiter anzulegen als erforderlich und in diesem Bereich eine Magerwiese zu entwickeln.

4.9 Hochwasser / Starkregen

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) liegt das Plangebiet stellenweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Maßbachs. Bauliche Anlagen dürfen in diesem Gebiet grundsätzlich nicht errichtet werden. Es ist allerdings vorgesehen, eine Zufahrt über die Fläche zu schaffen, um eine bessere Erreichbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten.



Daten- und Kartendienst der LUBW

Im Hinblick auf den Wasserabfluss bei Starkregen wird darauf hingewiesen, dass Hauptfließwege des Wassers freigehalten werden sollten; Sofern Beeinträchtigungen durch einen Oberflächenabfluss bei Starkregen abzusehen sind, ist ein Hinweis auf die Anpassungspflicht von Kellern (Fenster/Türen/Bauweise), Lichtschächten und sonstigen Anlagen sinnvoll.

4.10 Zisternen

Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Abwasser- bzw. Regenwasserab-
leitung verfügen.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen
Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Absatz 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Ge-
sundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunter-
nehmen nach § 15 (2) der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser
(AVBWasserV) und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanla-
gen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Es ist
sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Ver-
bindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen
sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

4.11 Bodenschutz

Böden sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag
soweit wie möglich zu schützen.

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

4.12 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. Bau-
geräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenver-
dichtungen 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 halb-
feste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.*

*Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu ver-
meiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfol-
gen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszei-
ten 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, Deklarati-
onsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt
Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt zu übermitteln.*

*Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Boden-
schicht 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 Materialwerte der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverord-
nung 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 Umweltschutzamt mitzuteilen.

1.1.1 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.

1.1.2 Verwertung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet wieder aufgebracht werden. Hinweise hierzu erteilt die Stadt Weikersheim.

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

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen (organoleptisch auffälliges Material) verpflichtet zu Untersuchungen des Bodens. Diese sind so früh wie möglich durchzuführen. Das weitere Vorgehen ist mit dem zuständigen Landratsamt – Umweltschutzamt abzustimmen.

Das Umweltschutzamt 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verwertung des Bodenmaterials in Form von Auffüllungen auf landwirtschaftlichen Flächen einer gesonderten bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigung bedarf, sofern diese mehr als 2 m Höhe oder mehr als 500 m² Fläche in Anspruch nehmen oder unabhängig von der Größe in einem Schutzgebiet verwirklicht werden sollen. Der Antrag ist beim Landratsamt – untere Naturschutzbehörde – einzureichen.

1.1.3 Abbruch- und Bauabfälle

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.

Auf § 19 Abs. 4 der Ersatzbaustoffverordnung wird hingewiesen. Nach diesem darf der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen in technische Bauwerke nur in dem für den jeweiligen bautechnischen Zweck erforderlichen Umfang erfolgen.

1.1.4 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.

1.1.5 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.

4.13 Versorgungsleitungen

Gemäß Angaben der Versorger.

4.14 Denkmalschutz

Denkmale sind nicht bekannt.

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.

4.15 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.

4.16 Erneuerbare Energien

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

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

Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig (siehe Punkt 4.6).

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.

4.17 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.

4.18 Landwirtschaft

Da die benachbarten Flächen zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden, kann vorübergehend zu Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen im Plangebiet kommen. Derartige Emissionen sind im Plangebiet als ortsüblich hinzunehmen.