

STADT WEIKERSHEIM



**Bebauungsplan  
„Neubronner Straße“  
in Weikersheim-Laudenbach**

**im Regelverfahren nach § 2 BauGB**

**TEXTTEIL**

**Stand: frühzeitige Beteiligung, Oktober 2023**

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1	Verfahrensvermerke	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)	5
2.2.1	Grundflächenzahl	5
2.2.2	Höhe der Gebäude	5
2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	5
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	5
2.5	Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)	6
2.6	Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	6
2.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
2.8	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	6
2.9	Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen / Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 und 25 BauGB)	6
2.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	6
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>7</b>
3.1	Dächer	7
3.1.1	Dachform	7
3.1.2	Dachneigung	7
3.1.3	Dacheindeckung	7
3.2	Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	7
3.3	Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	7
3.4	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	8
3.5	Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	8
3.6	Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)	8
<b>4</b>	<b>Hinweise</b>	<b>9</b>
4.1	Artenschutz	9
4.1.1	Begrenzung des Baufeldes (V1)	9
4.1.2	Bauzeitenbeschränkung im Bereich der Böschung (V2)	9
4.1.3	Erhaltungssatzung Steinriegel/Trockenmauer, Außenanlagen (V3)	9
4.1.4	Beleuchtung (V4)	9
4.1.5	Gebäudeplanung (V5)	9

4.2	Bodenschutz	9
4.2.1	Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten	10
4.2.2	Schonung von Grünflächen	10
4.2.3	Verwertung und Entsorgung von Erdaushub	10
4.2.4	Schutz vor Verunreinigungen	11
4.2.5	Lagerung wassergefährdender Stoffe	11
4.3	Grünordnung / Biotope	11
4.4	Brandschutz	11
4.5	Entwässerung	12
4.6	Zisternen	12
4.7	Baugrund / Hydrologie	12
4.8	Grundwasser / Wasserrecht	12
4.9	Starkregenvorsorge	13
4.10	Versorgungsleitungen	13
4.11	Denkmalschutz	13
4.12	Altlasten	14
4.13	Abfall	14
4.14	Erneuerbare Energien	14
4.15	Leistungsrechte	14

# 1 Allgemeines

## 1.1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung.....	27.07.2021
öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.....	20.08.2021
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	entfällt
Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung .....	27.01.2022
öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses .....	04.02.2022
öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung .....	14.02.-14.03.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss.....	22.09.2022
Versand ans Landratsamt zur Genehmigung.....	23.09.2022
Genehmigung durch das Landratsamt Az. ....	
Bekanntmachung und Inkrafttreten .....	

Aufgestellt,

Weikersheim, den 27.1.2022

.....  
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:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
3. Planzeichenverordnung 1990 V. v. 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

## **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)

Zulässig sind

- Wohngebäude,

Nicht zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **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: 4,00 m

Firsthöhe: 8,00 m

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich die festgelegte EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) von 298,50 m. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN darf um bis zu 0,20 m über- bzw. unterschritten werden, sofern die darauf bezogene Traufhöhe eingehalten wird.

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 – nur Einzelhausbebauung zulässig.

### **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.

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

Zur Straßenbegrenzungslinie ist bei allen Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,00 m als Stauraum einzuhalten.

## **2.6 Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist mit 2 Wohneinheiten festgesetzt.

## **2.7 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Planbereich sind keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung soll über die bestehende Zufahrt erfolgen. Die verkehrliche Anbindung ist an die Neubronner Straße der Stadt Weikersheim, Flst. 4713 gegeben.

## **2.8 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.

## **2.9 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.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> 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.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von 1,50 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**

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)  
WD = Walmdach

#### **3.1.2 Dachneigung**

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Planteil entsprechend auszuführen:

Satteldach/Walmdach = 30° – 40° (auch Krüppelwalmdach)

#### **3.1.3 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Ziegel oder ziegelförmige Dachsteine in Rot bis Dunkelbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig. Glänzende Ziegel oder Dachsteine sind nicht erlaubt. Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden. Garagen und Carports können davon abweichen.

Kupfer-, Zink- oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen, zu behandeln.

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)

Generell sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung bis max. 1 m<sup>2</sup> Größe (bei doppelseitigen Werbeanlagen jede Seite max. 1 m<sup>2</sup>) unterhalb der Traufhöhe zulässig.  
Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist unzulässig.

### **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.  
Sockelmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m 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 Artenschutz**

#### **4.1.1 Begrenzung des Baufeldes (V1)**

Zum Schutz angrenzender Lebensraumstrukturen muss eine Begrenzung des Baufeldes erfolgen, so dass kein Baumaterial und keine Baufahrzeuge im Bereich der Biotope (Trockenmauer, Steinriegel) sowie außerhalb des Planungsgebietes gelagert werden.

Um den Schutz der Biotope zu gewährleisten, muss während der Bauphase ein Schutzzaun an der Böschungsoberkante sowie am Steinriegel errichtet werden.

#### **4.1.2 Bauzeitenbeschränkung im Bereich der Böschung (V2)**

Die Böschung mit Trockenmauer ist ein potentieller Lebensraum für Reptilien. Derzeit wird das Planungsgebiet nicht als Habitat genutzt. Um das Tötungsrisiko für einwandernde Reptilien zu minimieren, muss der Beginn der Erdarbeiten im Bereich der Zufahrt bei Temperaturen >10°C, im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai bzw. August bis Mitte/Ende September stattfinden.

Die Zufahrt wird vor Beginn der Erdarbeiten möglichst kurz gemäht, um die Fläche unattraktiv zu machen und eine Zuwanderung von Reptilien zu verhindern.

#### **4.1.3 Erhaltungssatzung Steinriegel/Trockenmauer, Außenanlagen (V3)**

Die Böschung ist, außer im Zufahrtsbereich, zu erhalten. Die Trockenmauer und der Steinriegel sind zu erhalten.

Die Böschung mit den Trockenmauer-Resten ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Die Mauern sind zu erhalten bzw. möglichst zu sanieren und von Bewuchs freizustellen.

Der Steinriegel ist zu erhalten und zu pflegen. Der Gehölzbewuchs ist alle 5-10 Jahre abschnittsweise zu entfernen.

Falls Zäune vorgesehen werden, sind diese kleintierdurchlässig (ohne Sockel) mit einem Bodenabstand von mindestens 15cm anzulegen.

Mauern sind als Trockenmauern auszuführen.

#### **4.1.4 Beleuchtung (V4)**

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.

#### **4.1.5 Gebäudeplanung (V5)**

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).

## **4.2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

#### **4.2.1 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>

#### **4.2.2 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.

#### **4.2.3 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, die UNB zu unterrichten.

Die UNB 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.

#### 4.2.4 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 Behälter aufzustellen

#### 4.2.5 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.

### 4.3 Grünordnung / Biotop

Es wird empfohlen, an der neuen Gebäudefassade Nistmöglichkeiten für Nischen- und Gebäudebrüter anzubringen. (Artenschutz an Gebäuden – Möglichkeiten und Erfahrungen im Gebäudebrüterschutz. – ANLiegen 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))

Die von der Planung betroffenen Anteile an dem gesetzlich geschützten Biotop Nr. 165251280511 „Steinriegellandschaft im Nordosten von Laudенbach“ umfassen Abschnitte eines Steinriegels und einer Trockenmauer. Sie verlieren innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans ihren Schutzstatus. Im Bebauungsplan gilt für die betroffenen Bereiche, mit Ausnahme einer bereits vorhandenen Zufahrt, die die Trockenmauer quert, eine Erhaltungsfestsetzung. Die in der erteilten Ausnahme des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 20.04.2022 (Az. 21-364.28) nach § 30 Abs. 3 BNatSchG enthaltenen Auflagen sind einzuhalten. Diese sind:

1. Die Erhaltungsfestsetzung gemäß Bebauungsplan ist zu beachten.
2. Weder der Steinriegel noch die Trockenmauer dürfen durch die auf dem Grundstück zu erwartenden Bauarbeiten beeinträchtigt werden.
3. Eine Bepflanzung des Steinriegels und der Trockenmauerkrone ist zu unterlassen.

Die Entscheidung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 4.4 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.

## 4.5 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.

## 4.6 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 Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

## 4.7 Baugrund / Hydrologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-  
reich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszu-  
schließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplante bzw. wasserwirt-  
schaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die  
Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Ge-  
fahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Unter-  
grund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken,  
Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen und Baumaßnahmen (z. B. zum genauen Un-  
tergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnis-  
sen, etc. ...) wird eine objektbezogene Baugrundberatung nach DIN 4020 durch ein privates Ingenieur-  
büro empfohlen.

## 4.8 Grundwasser / Wasserrecht

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder  
sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen des Mittleren Muschelkalks, ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Wassergesetz Baden-Württemberg). 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.

#### **4.9 Starkregenvorsorge**

Das Gebiet befindet sich am Hang. Bei Starkregen muss mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden. Hauptfließwege des Wassers sollten freigehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Keller (insbesondere Fenster/Türen/Bauweise), Lichtschächte und sonstigen Anlagen hochwasserangepasst ausgeführt werden sollten.

#### **4.10 Versorgungsleitungen**

Die Versorgung der Baufläche mit Strom kann sichergestellt werden. Hierzu müssen Leitungen, im Zuge der Erschließung, nach Ausführungsplan verlegt werden.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Eine Versorgung mit Erdgas ist aufgrund der vorhandenen Gasleitung im Straßenbereich grundsätzlich möglich.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Eine Versorgung des Neubaus mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

#### **4.11 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.

#### **4.12 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.

#### **4.13 Abfall**

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.

#### **4.14 Erneuerbare Energien**

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

Sofern die Wärmegewinnung 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.

#### **4.15 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.