

Landkreis: Schwäbisch Hall
Gemeinde: Rosengarten
Gemarkung: Rieden

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Weidigäcker“

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Büros Käser Ingenieure GmbH & Co. KG, Untergruppenbach zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2022 0570



Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 08.02.2024/22.06.2026

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	11.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	22.03.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 02.04.2024 bis	03.05.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 02.04.2024 bis	03.05.2024
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	22.06.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	03.07.2026
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 06.07.2026 bis	07.08.2026
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	

Ausgefertigt: Rosengarten, den

.....
Tausch, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)
am.....

Zur Beurkundung:

.....
Tausch, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. Nr. 98) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Weidigäcker“

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 (1) BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb bzw. Schema-Schnitt)

- bei Satteldach (SD), versetztem Satteldach (vSD), DN 20° – 40°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalhöhenull (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt (HGP). Bei versetzten Satteldächern ist der höchste Punkt der höheren Dachfläche maßgeblich. Unterschreitungen sind zulässig.

- bei Pultdach (PD), DN 5° – 15°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 1 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen. Unterschreitungen sind zulässig.

- bei Flachdach (FD), max. 5°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 2 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen. Unterschreitungen sind zulässig.

In den Festsetzungsbereichen 2 und 3 ist die Traufhöhe (TH) in Meter über Normalhöhenull (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird am Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen. Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten. Bei Flachdach ist ab der im Plan als Traufhöhe (TH) festgesetzten Höhe ein Staffelgeschoss auszubilden, wobei das Staffelgeschoss auf allen Seiten um mindestens 1,50 m vom Hausgrund zurückzusetzen ist (vgl. Schemaschnitt im Lageplan).

Technische notwendige Dachaufbauten (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen) und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig. Diese Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Aufbauhöhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

c) Zahl der Vollgeschosse

Es sind mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH (= Rohfußbodenhöhe) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Normalhöhenull (üNN) festgesetzt. Unter- bzw. Überschreitungen um 0,5 m sind zulässig.

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

First- und Hauptrichtung der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise

- zugelassen sind nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 14 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₁).
- zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₂).
- zugelassen sind Einzelhäuser ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₃).

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist begrenzt (vgl. Planeinschrieb).

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit

- untergeordneten Bauteilen (insbesondere Balkone),
- Eingangs- und Terrassenüberdachungen,
- Terrassen sowie
- Vorbauten bis 5 m Breite

um bis zu 1,5 m sind zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

Tiefgaragen bzw. Parkgeschosse sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sie dürfen jedoch im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen (kein Vollgeschoss im Sinne der LBO). Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.8 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden mind. 5 m und bei offenen Seitenwänden mind. 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Maßgebend dafür ist die Vorderkante der Dachüberstände.

- b) Nicht überdachte Stellplätze sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche – allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.10 a) sind zu beachten.
- c) Sonstige Nebengebäude sind allgemein bis zu einer Größe von maximal 40 m³ auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ihre Anzahl ist auf maximal ein (1) Gebäude pro Baugrundstück beschränkt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Abstände von mind. 1,5 m eingehalten werden.

1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

- b) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche. Nach beendeter Baumaßnahme ist der Mutterboden auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.

Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen.

Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Eine Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt - Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Vögeln ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen (LED-Lampen, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten) mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- e) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.
- f) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

g) Innerhalb der im Plan als Fläche für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche -RRB- wird eine naturschutzfachlich angepasste Pflege festgesetzt. Die auf Flurstück 523 verbleibende Wiesenfläche um das geplante Regenrückhaltebecken wird zukünftig nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gepflegt. Dazu wird der Bestand zukünftig 2-schürig gemäht. Das Schnittgut wird jeweils abgeräumt. Auf 10 % der Wiesenfläche werden Altgrasstreifen angelegt, deren Lage auf der Fläche sich im dreijährigen Rhythmus ändert, sodass überjährige Abschnitte entstehen.

h) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):

Zum Ausgleich des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Höhlen- und Nischenbrütender Vögel sowie des Verlustes von Habitatflächen der Feldlerche sind Maßnahmen durchzuführen. (Siehe dazu auch die Ausführungen im Umweltbericht in Kapitel 6 sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung)

CEF-Maßnahme 1 - Künstliche Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter

Bei Verlust der bestehenden Bäume werden vorgezogen, vor der Fällung der Bäume künstliche Nisthilfen im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung (bis 500 m) angebracht (Ausrichtung nach Süden oder Osten). Für den Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind je nach Art jeweils folgende Nistkasten-Typen zu verwenden:

Feldsperling: zwei Nisthöhlen für Kleinvögel mit einem Einfluglochdurchmesser von 32 mm.

Star: vier Starenhöhlen mit einem Einfluglochdurchmesser von 45 mm.

CEF-Maßnahme 2 – Anlage von Lerchenfenstern

Es werden vorgezogen, vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich, zwei Lerchenfenster auf einem Getreideacker von ca. 2,2 ha angelegt werden.

Zur Herstellung der Fenster wird bei der Einsaat die Sämaschine ein paar Meter angehoben. Eine nachträgliche Anlage durch Grubbern ist bis Ende März grundsätzlich auch noch möglich. Die Lerchenfenster sollten nicht entlang der späteren Fahrgassen angelegt werden, da Fraßfeinde wie der Fuchs die Fahrgassen als Wege nutzen und somit die Jungvögel schneller entdecken können. Zum Feldrand sollte ein Mindestabstand von 25 m eingehalten werden. Der Mindestabstand zu Wald- und Siedlungsändern sowie sonstigen Gebäuden sollte 50 m betragen. Die Lage der Fenster ist nicht an bestimmte Stellen gebunden und kann von Jahr zu Jahr wechseln. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist weiterhin im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft möglich.

i) Fällungen und Baufeldfreiräumung dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

j) Öffentliche Grünfläche „extensiv genutzte Wiese“: Die Grünfläche ist als extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen bzw. zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mindestens 2 mal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist jeweils abzuräumen.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Plangebiet in Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln > 60 dB (A) (ab Lärmpegelbereich III) passive Schallschutzvorkehrungen festgesetzt: Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018 auszubilden. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller auf Grundlage der im Bebauungsplan dargestellten Außenlärmpegel zu erbringen. Ausnahmen werden zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.

1.12 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind mittel- bis großkronige Laubbäume (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) oder Obstbäume (Qualität: Hochstamm, StU 12/14, 3 x v) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

Je angefangene 600 m² Baugrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die örtliche Lage im zeichnerischen Teil ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.12 c)).

b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.12 c)).

c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Gemeine Esche, Speierling, Elsbeere, Sommerlinde sowie Hochstamm-Obstbäume regionaler Sorten und Herkunft **Sträucher:** Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Wildrose, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball.

1.13 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Artenempfehlung siehe 1.12 c))

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

1.15 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

Hinweise:

- a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- b) Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- c) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden.
- d) Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- e) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- f) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
- g) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte 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 der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

- h) 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.
- i) In schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, die verkehrsinduzierten Beurteilungspegeln > 55 dB(A) tags, > 45 dB(A) nachts ausgesetzt sind, werden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen (dezentrale Wand- / Fensterlüfter oder zentrale raumluftechnische Anlagen).
- j) Es wird empfohlen, die Eingangsfußbodenhöhen (EFH) der Gebäude, die Einfahrtshöhen von Tiefgaragen und die Schutzhöhen von Lichtkästen auf mindestens 0,3 m über der Straßenhöhe auszuführen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weidigäcker“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung (DN) der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.
Dachflächen der Hauptgebäude sind bis zu einer Dachneigung von 10° extensiv zu begrünen.
Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich begrüntes Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen (Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).
- b) Farbgebung der Dächer: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau. Grell wirkende und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig.
- c) Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Solare Energiegewinnungsanlagen sind hiervon ausgenommen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind ausschließlich Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) zulässig.

Grundstückseinfriedigungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und der freien Landschaft sind nur in Form von Hecken, Drahtzäunen mit davorliegender Bepflanzung in gleicher Höhe wie der dahinterliegende Drahtzaun und Holzzäune mit senkrechter Struktur, bis max. 1,5 m Höhe zulässig.

Ebenfalls bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig sind als Einfriedigung montierte Module zur Nutzung von erneuerbaren Energien (Solarzäune).

Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern. Geschlossene, wandartige Einfriedigungen sind nicht zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.

b) Stützmauern

Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Von öffentlichen Fußwegen und öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Freiflächen müssen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar oder Bestandteil desselben sind, so gestaltet und gepflegt werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Wo immer möglich, ist eine Entsiegelung von Freiflächen durch die Verwendung von Rasenflächen oder Grünstreifen anzustreben. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig (Artenempfehlung siehe 1.12 c)).

Die Grünflächengestaltung mit Schotter und anderen anorganischen Materialien ist nicht zulässig.

2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
- b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird wie folgt festgelegt:

- Für Wohnungen bis 50m² 1 Stellplatz je Wohnung
- Für Wohnungen mit mehr als 50m² 1,5 Stellplätze je Wohnung
- Für Wohnungen mit mehr als 100m² 2 Stellplätze je Wohnung
- Die Wohnfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003. Die Grundflächen nach §4 Ziffer 4 WoFIV sind zu einem Viertel anzurechnen.
- Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze eine Bruchzahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden

Für die übrigen Nutzungen wird auf die VwV Stellplätze verwiesen.

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1986-100 zu beachten. Die Zisternen sind mit mind. 3 cbm Nutzvolumen und 3 cbm Rückhaltevolumen (d.h. Mindestgröße insgesamt 6 cbm) mit gedrosselter Überlaufabgabe anzulegen.