



**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

**„Gewerbegebiet
Almosenberg 2011“**

Textteil

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Almosenberg 2011“

Inhaltsübersicht

1	Textliche Festsetzungen	4
2	Hinweise	8
3	Satzung über örtliche Bauvorschriften	11

Inhaltsverzeichnis

1.	Textliche Festsetzungen	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.2.1	Grundflächenzahl	6
1.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	6
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
1.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
1.5	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen.....	7
1.5.1	Dachbegrünung.....	7
1.5.2	Baumanpflanzungen	7
2.	Hinweise	8
2.1	Schutz des Grundwassers.....	8
2.2	Regenwassernutzung.....	8
2.3	Bodenfunde.....	8
2.4	Planunterlage.....	8
2.5	Geländehöhen	8
2.6	Schutz wild lebender Tiere	8
2.7	Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzgut.....	9
2.7.1	Großkronige Bäume.....	9
2.7.2	Mittel- und kleinkronige Bäume	9
2.7.3	Sträucher (über 2 m Höhe)	10
2.7.4	Sträucher (unter 2 m Höhe)	10
2.7.5	Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung	10
2.7.6	Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größe für die vorgenannten Pflanzen.....	11
2.7.7	Im Regelfall empfehlenswerte Vorgaben zur Gestaltung der Pflanzflächen	11

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Almosenberg 2011“

3. Satzung über örtliche Bauvorschriften	11
3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Begrünung	11
3.2 Werbeanlagen.....	12
3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	12
3.4 Einfriedigungen und Stützmauern	12
3.5 Außenantennen.....	12
3.6 Ordnungswidrigkeiten.....	13

1. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Gewerbegebiet

(§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art (soweit im Folgenden nichts anderes festgesetzt ist), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
3. Anlagen für sportliche Zwecke;
4. Kleinkunsthöhlen, Tanzlokale, Theater und Varietees.

b) Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (soweit unter lit. c) nichts anderes festgesetzt ist); nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
 - Reformwaren
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie;

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Almosenberg 2011“
--

- Schnittblumen
 - 2. Tankstellen;
 - 3. Anlagen für kirchliche Zwecke;
 - 4. Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen und Diskotheken – (soweit in lit. a nichts anderes festgesetzt ist);
 - 5. Oberirdische Flüssiggas- und Öltanks.
- c) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten; zentrenrelevante Sortimente sind:
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
 - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
 - Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z. B. Surfboards, Fahrräder
 - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.a.
 - Musikalienhandel, Tonträger
 - optische und feinmechanische Erzeugnisse
 2. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.
 3. Einzelhandelsbetriebe, die neben nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Sortimente auf nicht mehr als 15 % der tatsächlich realisierten Verkaufsfläche anbieten, sofern es sich bei den nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten um Randsortimente der nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimente handelt;
 4. Verkaufsflächen für durch Handwerks- und sonstige produzierende Gewerbebetriebe selbst hergestellte oder eingekaufte nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Waren auf einer untergeordneten Fläche auf dem Betriebsgelände des jeweiligen Handwerks- oder sonstig produzierenden Gewerbebetriebs. Der Verkauf von diesen

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Almosenberg 2011“

nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten ist hierbei lediglich auf einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig;

5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
6. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

Die festgesetzten Gebäudehöhen (Gh max.) dürfen mit Treppenhäusern, Aufzuganlagen, Belichtungselementen, im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen und Dächern (Oberkante First) um die in Klammer () gesetzten Werte überschritten werden.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die Oberkante Attika.

Als unterer Bezugspunkt dienen die in der Planzeichnung angegebenen Höhenlinien. Wird ein Baugrundstück ausschließlich von einer Höhenlinie durchschnitten, so gilt der in der Planzeichnung für diese Höhenlinie angegebene Wert für die gesamte Fläche des Baugrundstücks als unterer Bezugspunkt. Wird ein Baugrundstück von mehr als einer Höhenlinie durchschnitten, so sind die in der Planzeichnung für jede dieser Höhenlinien angegebenen Werte zu addieren und die Summe durch die Anzahl der Höhenlinien, die das Baugrundstück durchschneiden, zu dividieren. Der Quotient gilt für die gesamte Fläche des Baugrundstücks als unterer Bezugspunkt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

1. Siehe Einzeichnungen im Plan.
2. Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Entfernung zu Nachbargrenzen und zu Verkehrsflächen muss in diesem Fall mindestens 2 m betragen.

1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

1.5 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und b BauGB)

1.5.1 Dachbegrünung

Bei Dächern mit einer Neigung von 0° bis 7° (Flachdächer) sind mindestens 50 % der Dachflächen zumindest extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte gebietsheimische Arten zu verwenden.

Ausnahmsweise kann - wenn eine Dachbegrünung technisch nicht möglich oder aus anderen Gründen nicht erwünscht ist - alternativ eine Gehölzpflanzung auf dem Baugrundstück erfolgen. Aufgrund der höheren Umweltwirksamkeit eines Gehölzstreifens kann die für die Dachbegrünung ermittelte Flachdachfläche (= 50 % der Gesamtdachfläche) mit dem Minderungsfaktor von 0,3 multipliziert werden. Der resultierende Wert ist die Flächengröße, auf der Baum- oder Strauchpflanzungen mit gebietsheimischen Arten durchzuführen sind.

1.5.2 Baumanpflanzungen

Je 300 qm unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte gebietsheimische Arten zu verwenden.

Werden auf einem Baugrundstück 6 oder mehr Stellplätze hergestellt, so ist jeweils für 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Hinweise

2.1 Schutz des Grundwassers

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

2.2 Regenwassernutzung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen als Brauchwasser genutzt werden. Die Inbetriebnahme einer Anlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung 2001 ist dem Gesundheitsamt mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeige sollte auch gegenüber den Stadtwerken Wertheim erfolgen.

2.3 Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zu einem keltischen Friedhof. Auf die Meldepflicht von Funden und die übrigen Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.4 Planunterlage

Planunterlage auf der Grundlage von BGRUND-Daten des Staatlichen Vermessungsamtes Tauberbischofsheim.
Stand: 2010

2.5 Geländehöhen

Aufnahme der Geländehöhen durch das Ingenieurbüro Walter + Partner, Tauberbischofsheim
Stand: April 1991

2.6 Schutz wild lebender Tiere

Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 des Gesetzes über Natur- und Landschaftspflege (BNatSchG) dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden; zulässig sind jedoch

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Almosenberg 2011“

schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Nach Satz 2 gilt das Schnittverbot im Übrigen u.a. nicht für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodung von Gehölzen ist zur Vermeidung von Tötungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Jungtieren der feld- und heckenbrütenden Vogelarten wie z. B. Feldlerche, Dorngrasmücke oder Goldammer und anderen in Hecken lebenden Tierarten nach Anh. IV FFH-RL also regelmäßig außerhalb der Zeit vom 15. März bis 30. August durchzuführen.

2.7 Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzgut

2.7.1 Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

2.7.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche, Vogelbeerbaum
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe

2.7.3 Sträucher (über 2 m Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus, in Arten wie Abs. B.	Kirsche, Zwetschge
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa, in Arten wie	
R. canina	Hundsrose
R. rubiginosa	Weinrose
R. rugosa	Apfelrose
Salix, in Arten wie	
S. caprea	Kätzchenweide
S. purpurea	Purpurweide
S. rubens	Fahlweide
S. viminalis	Korbweide

2.7.4 Sträucher (unter 2 m Höhe)

Cytisus scoparius	Besenginster
Genista tinctoria	Färberginster
Rubus fruticosus	Brombeere

2.7.5 Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Sedum, Arten wie	
S. acre	Scharfer Mauerpfeffer
S. album	Weißer Mauerpfeffer
Kräuter / Stauden, Arten wie	
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Gräser, Arten wie	
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Almosenberg 2011“
--

Auf die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen oder vergleichbare Richtlinien wird hingewiesen.

2.7.6 Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größe für die vorgenannten Pflanzen

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche
mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
Solitärsträucher
3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
Sträucher
verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
Bodendeckende Gehölze
3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

2.7.7 Im Regelfall empfehlenswerte Vorgaben zur Gestaltung der Pflanzflächen

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte pro Baum ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ vorgesehen werden. Die Pflanzflächen sollten gegen Befahren und Beparken gesichert werden.

Dachbegrünungen können als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen. Die Stärke der Substratschicht sollte mindestens 0,08 m betragen.

3. Satzung über örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus matten Blechmaterialien sind zulässig. Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

3.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 7 m über dem Erdgeschoss-Fußboden zulässig. Werbeanlagen müssen dem Gebäude untergeordnet sein. Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Je Grundstück ist im Bereich zwischen der Erschließungsstraße (Verkehrsfläche) und dem Gebäude eine Werbeanlage als bauliche Anlage mit einer Höhe von maximal 7 m zulässig. Der Abstand zu Verkehrsflächen muss mindestens 2 m betragen.

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie der zulässigen Arbeits- und Lagerflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.4 Einfriedigungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang den Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind Einfriedigungen als Draht- und Metallzäune bis 2,5 m Höhe zulässig, dabei ist entlang den Wegen für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr (LFW) ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten,

Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedigungen mit geschnittenen Hecken sowie Draht- und Metallzäune bis 2,5 m Höhe zulässig. Stützmauern im Sinn von § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 7 LBO sind entlang von Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen nur mit einem Abstand von mindestens 2 m hinter der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.

3.5 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Almosenberg 2011“

3.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.