



Bebauungsplan

„Sondergebiet Einzelhandel

Mühlenweg / L 2310“

in Wertheim-Bestenheid

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Hinweise

Stand: 12. Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 3-4
1.1	Art der baulichen Nutzung	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	
1.4	Verkehrsfläche	
2.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	Seite 5
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	
2.2	Werbeanlagen	
2.3	Ordnungswidrigkeiten	
3.	HINWEISE	Seite 5-6
3.1	DIN 45691	
3.2	Bodenfunde	
3.3	Altlastenverdachtsfläche	
3.4	Dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers	

1. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

- 1.1.1 Das Sondergebiet Einzelhandel Mühlenweg / L2310 dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie mit den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten „Tiere, Tiernahrung, zoologischer Bedarf“.
- 1.1.2 Zulässig sind Lebensmittel-Discounter, Metzgereien (auch mit integriertem Bistro) und Zoofachmärkte. Für die vorgenannten Einzelhandelsbetriebe gelten die folgenden Verkaufsflächenzahlen als Obergrenzen:
 - 1.1.2.1 Die Verkaufsfläche von Lebensmittel-Discountern darf eine Verkaufsflächenzahl von 0,187 nicht überschreiten.
 - 1.1.2.2 Die Verkaufsfläche von Metzgereien darf eine Verkaufsflächenzahl von 0,0179 nicht überschreiten.
 - 1.1.2.3 Die Verkaufsfläche von Zoofachmärkten darf eine Verkaufsflächenzahl von 0,0798 nicht überschreiten.
- 1.1.3 Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des folgenden Satzes zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Quadratmeterzahl der Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt, mit der Verkaufsflächenzahl zu multiplizieren.
- 1.1.4 Die in Ziff. 1.1.2 genannten Betriebe und Anlagen sind nur zulässig, wenn deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691, weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent tagsüber und nachts in dB

	Richtung der Schallausbreitung									
	Nordost		Ost (WA)		Süd (MI)		Süd und Südost		Südwest, West, Nord	
Gebiet k	MI Mühlenweg Süd		WA zw. Kleiner Weg und Ulmenweg		MI südl. Bestenheider Landstr.		MI zw. Ulmenweg und Bestenheider Landstr. WA zw. Breslauer Str. und Bestenheider Landstr. WR südl. der Breslauer Straße		WA zw. Breslauer Str. und Stettiner Str. WA nördl. Bestenheider Landstr. MI Mühlenweg Nord	
Teilfläche i	L _{EK} tags	L _{EK} nachts	L _{EK} tags	L _{EK} nachts	L _{EK} tags	L _{EK} nachts	L _{EK} tags	L _{EK} nachts	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
SO	60	45	59	44	64	49	62	47	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2.2 Die Oberkanten baulicher Anlagen (OK) dürfen nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt liegen. Ausnahmsweise dürfen die Oberkanten von Teilen baulicher Anlagen auf bis zu 20 % der Dachfläche bis zu 1,5 m darüber liegen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.4 Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S.612)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an 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. Dacheindeckungen mit Kupfer, Zink und Blei sind nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig. Schwarze und grelle Farben sowie glänzende und reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen unzulässig. Ausnahmen können von den örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder grellen Farben sind unzulässig.

2.3 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3 Hinweise

3.1 DIN 45691

Die DIN 45691 kann von jedermann in der Stadtverwaltung Wertheim, Referat 31 (Stadtplanung, Hochbau), Mühlenstraße 26, 97877 Wertheim, eingesehen werden.

3.2 Bodenfunde

Auf die Meldepflicht von Funden und die übrigen Bestimmungen gemäß § 20 und § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3.3 Altlastenverdachtsfläche

Der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren“ der ARGEBAU-Fachkommission „Städtebau“ vom 28.09.2001 ist zu beachten.

Bei Abbrucharbeiten und Eingriffen in den Boden ist auf dem gesamten Plangebiet Folgendes zu beachten:

Der Abbruch/Aushub ist durch einen erfahrenen Gutachter zu begleiten (baubegleitende Aushubkontrolle). Gleiches gilt auch für die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung des Aushubmaterials. Hierzu sind bereits im Vorfeld chemische Analysen der Materialien durchzuführen; die Analyseergebnisse sind dem Umweltschutzamt unverzüglich zu übermitteln.

Bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) sind von unbelasteten Materialien zu trennen. Dem Umweltschutzamt ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu berichten.

Bei der Entsorgung des Materials auf der Hausmülldeponie des Main-Tauber-Kreises ist der Analysenbericht dem Abfallwirtschaftsbetrieb Main-Tauber-Kreis vorzulegen.

Vor der Versiegelung der Fläche ist die Schadstofffreiheit von Fundamentsohle und –wand dem Umweltschutzamt nachzuweisen (z.B. durch Analysen).

Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt schriftlich erteilt wurde.

Nach Abschluss der baubegleitenden Aushubkontrolle ist ein Abschlussbericht zu fertigen, der über die Stadt Wertheim dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis (Umweltschutzamt) vorzulegen ist.

3.4 Dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers

Bei dezentraler Beseitigung des auf Dach- und/oder befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers (z.B. Versickerung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Unterlagen sind durch den Betreiber beim Umweltschutzamt einzureichen.

Stadtverwaltung Wertheim

Referat Stadtplanung, Hochbau

Thomas Müller