



**STADT WERTHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET**

**WESTLICH DER AUTOBAHN – 1. ÄNDERUNG“**  
**IN BETTINGEN**

**MAIN-TAUBER-KREIS**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)**

Entwurf - Datum: 05.01.2024

Untere Torstraße 21  
97941 Tauberbischofsheim  
Telefon: 09341 8909-0  
[www.ibu-gmbh.com](http://www.ibu-gmbh.com)

**ibu**

Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen und  
Umwelttechnik mbH

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Mass der baulichen Nutzung	4
3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	4
4. Höhenlage der baulichen Anlagen	5
5. Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze	5
6. Verkehrsanlagen	5
7. Ein- bzw. Ausfahrten	5
8. Pflanzgebote	5
9. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
10. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	8
11. Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	8
12. Verbrennungsverbot	9
13. Leitungsrecht	9
14. Flächen für Versorgungsanlagen	9
15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Strassenkörpers	9
16. Pflichten des Eigentümers	9
17. Räumlicher Geltungsbereich	9
<b>II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)</b>	<b>10</b>
1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
2. Dachform, Dachgestaltung	10
3. Werbeanlagen	11
4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	11
5. Einfriedungen	12
6. Ordnungswidrigkeiten	12
<b>III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>13</b>
1. Denkmalschutz	13
2. Bodenschutz	13
3. Baugrund	13
4. Altlasten	13
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen	14
6. Energiegewinnung / Klimaschutz	15
7. Freianlagenplanung	15
8. Gehölzpflanzungen	15
9. Schutzgebiete	17
10. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	18
11. Starkregenvorsorge	18
12. Grundwasserschutz	18
13. Immissionsschutz	18
<b>IV. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>19</b>

Bearbeitung:

E. Göbel

Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH  
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Mit Rechtskraft des **Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“** treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“** in Bettingen wird in Ergänzung zur Planzeichnung folgendes festgesetzt:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO.

#### 1.1 Zulässige Nutzungsarten

- 1.1.1 Gewerbebetriebe aller Art (soweit im Folgenden nichts anderes festgesetzt ist),  
Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 1.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 1.1.3 Anlagen für sportliche Zwecke.

#### 1.2 Unzulässige Nutzungsarten

- 1.2.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (soweit unter Ziffer 1.3) nichts anderes festgesetzt ist); zentrenrelevante Sortimente sind:
  - Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
  - Spielwaren, Baby- / Kinderartikel, Bastelartikel
  - Oberbekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires, Orthopädie- / Sanitätswaren
  - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe)
  - Telekommunikationsbedarf, Fotobedarf, Ton- / Bildträger, Musikalien
  - Haushaltswaren, Geschenkartikel / Souvenirs
  - Kunstgewerbe, Antiquitäten
  - Optik / Hörgeräte, Uhren / Schmuck
- 1.2.2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten (soweit unter Ziffer 1.3 nichts anderes festgesetzt ist); nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente sind:
  - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren
  - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
  - Pharmazie- / Apothekerwaren
  - Schnittblumen
  - Zeitschriften, Briefmarken
- 1.2.3 Tankstellen, mit Ausnahmen von Ladestationen für E-Autos,
- 1.2.4 Anlagen für kirchliche Zwecke,
- 1.2.5 Vergnügungsstätten,
- 1.2.6 Gewerbebetriebe, die im Wesentlichen den Betrieb von Freiflächen - Photovoltaikanlagen als Betriebszweck verfolgen.

#### 1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten:

- 1.3.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG,
- 1.3.2 Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten,
- 1.3.3 Einzelhandelsbetriebe gem. Punkt 1.3.1, die neben nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Sortimente gemäß 1.2.1 und 1.2.2 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.

- 1.3.4 Verkaufsflächen für durch Handwerks- und sonstige produzierende Gewerbebetriebe selbst hergestellte nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Waren auf einer untergeordneten Fläche auf dem Betriebsgelände des jeweiligen Handwerks- oder sonstige produzierenden Gewerbebetriebs. Der Verkauf von diesen nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß 1.2.1 und 1.2.2. ist hierbei lediglich auf einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig,
- 1.3.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind.  
Hinweis: Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen wird empfohlen, zum Schlafen genutzte Räume von Betriebsleiterwohnungen im Rahmen einer lärmorientierten Grundrissplanung auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zu anzuordnen. Sofern dies nicht durchgängig möglich ist, sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen (Einsatz schallgedämmter Fenster und Lüftungseinrichtungen) gem. DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültigen Fassung vorzusehen.
- 1.3.6 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Festlegungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert.

### 2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit maximal 0,8 festgelegt.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) wird im Planbereich mit max. 15,00 m festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Untergeordnete technische Dachaufbauten z.B. für die Lüftungs- und Heizungstechnik, für Aufzugüberfahrten, für Aufzugsmaschinenräume, Belichtungselementen etc. sind zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (maximal 15 m) durch untergeordnete technische Dachaufbauten ist bis zu max. 3 m zulässig. Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen 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 Höhenlinie angegebenen Werte zu addieren und die Summe durch die Anzahl der Höhenlinien, die das Baugrundstück durchschneiden, zu dividieren. Der Quotient (= Mittelwert) gilt für die gesamte Fläche des Baugrundstücks als unterer Bezugspunkt.

## 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

### 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umfasst (ein Baufenster pro Grundstück – siehe Planeinschrieb).

Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Der Abstand der überbaubaren Flächen zur geplanten Erschließungsstraße und zum Dertinger Weg ist mit 5,00 m festgesetzt. Der Abstand der Baugrenzen zur westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist mit 2,50 m und zum Fahrbahnrand der östlich gelegenen Autobahn mit 40,00 m („Anbauverbotszone“) festgelegt. Der Grenzabstand der Baugrenzen zwischen den Grundstücken 1 - 7 ist mit 3,00 m festgesetzt. Bei Grenzveränderungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind die Abstände der überbaubaren Flächen mit 3,00 m zur geänderten Grundstücksgrenze beizubehalten.

### **3.2 Bauweise**

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt sinngemäß die offene Bauweise, allerdings wird die Gebäudelänge durch die festgesetzten Baugrenzen begrenzt, d.h. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

## **4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festlegung der exakten Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## **5. GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN UND STELLPÄTZE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

### **5.1 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen**

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5.2 Stellplätze**

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es darauf hingewiesen, dass in Baden-Württemberg eine Pflicht zur Installation von Photovoltaik-Anlagen auf offenen Stellplatzflächen bzw. Parkplatzflächen nach § 8b KSG BW besteht. Die Verpflichtung gilt für Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen.

Bei Parkplätzen mit weniger als 35 Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum je 6 Stellplätze zur Untergliederung der Stellplätze zu pflanzen, sofern die Stellplätze zusammenhängend errichtet werden. Zur fachgerechten Pflanzung soll die Pflanzgrube des Baums mindestens 12 m<sup>3</sup> groß und ihre Tiefe mindestens 1,50 m betragen. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. wird verwiesen.

## **6. VERKEHRSANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsanlagen entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

## **7. EIN- BZW. AUSFAHRTEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstücksbereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu den im direkten Anschluss liegenden öffentlichen Verkehrsanlagen entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

## **8. PFLANZGEBOTE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **8.1 Pflanzgebot – Baumpflanzung**

Auf den privaten Baugrundstücken ist mindestens ein standortgerechter gebietsheimischer Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

50 Prozent der Bepflanzung muss mit trockenheitsresistenten Bäumen erfolgen. Geeignete Baumarten sind der Ziffer 8.1 „Heimische standortgerechte Gehölze“, Kapitel III zu entnehmen.

Zur fachgerechten Pflanzung muss die Pflanzgrube mindestens 12 m<sup>3</sup> groß und ihre Tiefe mindestens 1,50 m betragen. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. wird verwiesen.

## 8.2 Pflanzgebot – Fassadenbegrünung

Ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> sind geschlossene Wandflächen auf mindestens 50 Prozent der Wandlänge zu begrünen. Dabei ist mindestens ein Klettergehölz je 2 m Wandlänge zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Kletterpflanzen sind der Ziffer 8.1 „Heimische standortgerechte Gehölze“, Kapitel III zu entnehmen.

## 8.3 Umsetzung der Anpflanzungen

Alle zur Gestaltung und zum Ausgleich auf privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind entsprechend des Baufortschritts bzw. der fertiggestellten Bebauung auf den privaten Baugrundstücken (spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung) zu realisieren. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

# 9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 9.1 Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität

Auf je 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität umzusetzen. Die Maßnahmentypen sind im „Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität“ als Anlage zur Begründung dargestellt und erläutert.

Es sind entweder eine der aufgeführten Maßnahmen oder eine Kombination mehrerer Maßnahmen auszuführen. Bei einer Maßnahmenkombination muss die Summe der einzelnen Maßnahmen dem vorgegebenen 20%-Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen.

## 9.2 Besonderer Artenschutz – Bauvorbereitende Maßnahmen

Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen von gemeinschaftsrechtlich und streng geschützten Arten zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Maßnahmen und Vorkehrungen.

### ⊕ Maßnahme V1: Bauzeitenregelung zur Vermeidung der Tötung von Individuen (Feldlerche)

Das Abschieben von Oberboden und die Beseitigung der Bodenvegetation sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode der Feldlerche (Anfang März bis Ende August), d. h. nur vom 01. September bis 28. Februar möglich.

Der Eingriffsbereich muss anschließend bis zum Beginn der Bautätigkeit vegetations- und strukturfrei gehalten werden, um die Ansiedlung von feldbrütenden Vogelarten zu vermeiden (mindestens alle vier Wochen fein geeggte Schwarzbrache).

Bei Baufeldräumungen zu anderen Zeiten ist im Vorfeld zu kontrollieren, ob Vogelbruten vorliegen. Nur wenn fachgutachterlich bestätigt werden kann, dass keine aktuellen Bruten vorhanden sind, ist ein Abschieben des Oberbodens zulässig.

### ⊕ Maßnahme V2: Schutz angrenzender Biotopstrukturen

Baustelleneinrichtungen und Einrichtung von Lager- und Verkehrsflächen im Zuge der Baugebieterschließung sind generell auf den Geltungsbereich des Baugebiets zu beschränken. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht bzw. beeinträchtigt werden.

#### ⊕ **Maßnahme V3: Maßnahmen gegen Vogelschlag**

Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos sind großflächige, spiegelnde Glasflächen zu vermeiden. Großflächige Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Großflächige Fensterfronten, aber auch Übereckverglasungen und transparente Absturzsicherungen sind daher mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag / Vogelkollisionen auszubilden.

Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen an transparenten Glasfassadenteile sind alle unzerlegten Glasflächen über 5 m<sup>2</sup> mit geeigneten Vogelschutzmustern zu versehen – keine Greifvogelsilhouetten, sondern getestete Muster nach dem Vorbild der österreichischen Test-Norm ONR 191040.

### **9.3 Zuordnung planexterner Vorkehrungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Für Eingriffe, die im Planbereich nicht ausgeglichen werden können, werden planexterne Vorkehrungs- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die Maßnahmen sind notwendig, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Folgende externe Vorkehrungs- und CEF-Maßnahmen werden dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

#### ⊕ **Maßnahme V4: Umsiedlung bzw. Umsetzen der Ameisennester Fl.St.Nr. 6917/5**

Im Frühjahr vor Baubeginn sind die beiden Nester zu suchen, auszupflocken und fachgerecht umzusiedeln. Umsiedlungszeitraum für die Ameisenvölker ist ein Termin zwischen Mitte März und Anfang Juni (spätestens bis Anfang Juli). Eine Woche nach dem Versetzen des Volkes erfolgt eine Nachkontrolle, bei der verbliebene Tiere gefangen und ebenfalls an den neuen Standort verbracht werden.

Als Zielfläche wurde ein besonderer Standort im nahen Umfeld ausgewählt. Beim Grundstück Fl.St.Nr. 6917/5, Gemarkung Bettingen (nördlich des Planbereichs, siehe Lageplan unter Ziffer 4.6.2 der Begründung zum Bebauungsplan) handelt es sich zwar um eine mit Gehölzen bestandene Fläche, an ihrem südlichen Rand entlang des Wegflurstücks jedoch weist sie mehrere offene und damit ausreichend besonnte Stellen auf. Ein Offenhalten dieser Standorte durch Pflegemaßnahmen wie bspw. ein zeitweiser geringfügiger Rückschnitt von Gehölzen ist zu empfehlen.

Das Baugebiet ist im Sommer des Jahres des Baubeginns – vor Beginn der Erdarbeiten – nochmal auf Waldameisennester zu kontrollieren und diese ggf. ebenfalls umzusiedeln.

Das für die Umsiedlung notwendige fachkundige Personal sollte im Vorfeld nochmals die Eignung der Zielfläche überprüfen. Für die Umsiedlung bedarf es der Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

#### Dokumentationspflicht:

Die Stadt Wertheim dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der Maßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

#### ⊕ **CEF-Maßnahme 1: Lebensraum Bodenbrüter – Feldlerche Fl.St.Nr. 7444**

Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes von 2 Feldlerchen-Revieren muss eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor dem nächsten Bruttermin nach Baubeginn (d. h. im Frühjahr) durch geeignetes Fachpersonal auf einer planexternen Fläche durchzuführen.

⊕ Anlage von 2.000 m<sup>2</sup> Blühfläche / Blühbrache (1.000 m<sup>2</sup> pro Brutpaar) auf der landwirtschaftlichen Fläche Fl.St.Nr. 7444. Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 0,7 ha befindet sich südlich von Bettingen bzw. südlich der Landesstraße 2310 (siehe Ziffer 4.6.2 in der Begründung).

Für die Bewirtschaftung der Blühflächen / Blühbrachen werden die nachfolgenden Auflagen festgesetzt.

Je Brutrevier ist ein Blühbrachestreifen und ein selbstbegrünender Ackerbrachestreifen anzulegen:

#### Blühstreifen – Maßnahmenbeschreibung:

- Einsaat einer niedrigwüchsigen, standortspezifischen Saatgutmischung regionaler Herkunft (z. B. „Acker- randstreifen / Blühbrache“ von Saaten Zeller oder vergleichbare Produkte anderer Hersteller); Saatzeit- punkt günstigerweise Anfang August;
- Lückige Aussaat mit 50 % Deckung, Erhalt von Rohbodenstellen;
- Keine Düngung, kein Pestizideinsatz, keine mechanische Beikrautbekämpfung
- Keine Bearbeitung der Streifen während der Brut- und Aufzuchtzeit von Feldvögeln, d. h. von Anfang März bis Ende August, Bearbeitung nur von Sept. bis Feb. möglich;
- Erhalt durch Grubbern oder Mulchen ab Anfang September jedes 2. Jahr von im Wechsel jeweils 50% der Fläche (falls Fläche mehrere Jahre genutzt wird)
- Jährliche Wiederherstellung; die Lage des Streifens kann rotieren bzw. auf wechselnden Ackerflächen angelegt werden, die Rotation bzw. der Wechsel kann jährlich bis spätestens nach 4 Jahren erfolgen

#### Ackerbrache – Maßnahmenbeschreibung:

- Herstellen des Ackerbrachestreifens mit Selbstbegrünung durch zeitweise Herausnahme aus der landwirt- schaftlichen Nutzung in der Folge von Getreideanbau.
- Dabei Erhalt der Stoppelbrache nach der Getreideernte ohne Bodenbearbeitung, ohne Verwendung von Bioziden (z. B. Abspritzen des Ausfallgetreides) und ohne mechanische Unkrautbekämpfung.
- Umbruch der Ackerbrache frühestens ab Anfang Oktober. Ein weiteres Standjahr ist möglich.

Änderungen sind nur in Absprache mit dem Landratsamt - Umweltschutzamt - möglich.

#### Zeitrahmen zur Umsetzung:

Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen muss vor dem Eingriff gegeben sein, da sonst der Verbotstatbestand erfüllt wird; deshalb ist die Blühbrache im Frühjahr (oder August) im Jahr vor Beginn der Bautätigkeiten ein- zurichten.

Der Ackerbrachestreifen ist spätestens nach der Getreideernte im Jahr vor Beginn der Bautätigkeiten (op- timalerweise zwei Jahre im Vorlauf) einzurichten, um im Jahr vor Baubeginn funktionsfähig zu sein.

#### Dokumentationspflicht

Die Stadt Wertheim dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der Maßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatschG).

## **10. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Wertheim ent- schieden wird.

## **11. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen bis 3.000 K) zu verwenden.

Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichteten Leuchten (z. B. Lichtstelen, nach oben gerichtete Strah- ler, o.ä.) sind nicht zulässig. Die Lichtquellen sind so zu installieren, dass raumwirksame Lichtemissionen ver- mieden werden. Es sind zudem vollständig geschlossene, staubdichte Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden. Lichtpunkthöhen > 6 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben sind des Weiteren un- zulässig.

Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der angrenzenden Bundesautobahn A3 und den sonstigen Straßen in der unmittelbaren Nachbarschaft ist auszuschließen.



## 12. VERBRENNUNGSVERBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Verwendung von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger ist im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht zulässig.

## 13. LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den Grundstücken 1 und 4 werden Flächen mit einem Leitungsrecht ausgewiesen. Diese Flächen dienen der Stadt Wertheim bzw. dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Wertheim (ABW) zur Einlegung sowie zum Betrieb und zur Unterhaltung von Entsorgungsleitungen oder -anlagen und sind mit einem entsprechendem Leitungsrecht zu belasten.

Die Ausübung der Rechte darf auf Dritte übertragen werden.

## 14. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Fläche für Versorgungsanlagen dient zur Unterbringung einer Trafo- bzw. Ortsnetzstation.

## 15. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Bebauungsplan sind keine Straßenböschungen oder andere bautechnische Maßnahmen (Stützmauern, etc.) zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Auf den privaten Baugrundstücken ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen.

Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten und Bordsteinen, Fundamente der Straßenbeleuchtung), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind ebenfalls von den Grundstückseigentümern zu dulden.

## 16. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Insbesondere darf die öffentliche Straßenbeleuchtung bis 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken erstellt bzw. angelegt werden.

## 17. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)

Mit Rechtskraft des **Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“** treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“** in Bettingen werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung stark reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Es sind lediglich reflexionsarme Materialien und Farben an baulichen Anlagen zulässig. Bei der Fassadengestaltung dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbige abgesetzte Fassadendetails.

Analog zu den Metalleindeckungen sind Fassadenverkleidungen aus Metall nur in beschichteter Ausführung zulässig.

### 2. DACHFORM, DACHGESTALTUNG

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1 Dachform / Dachneigung

Im Geltungsbereich ist die freie Dachform festgelegt, d.h. im Geltungsbereich sind alle Dacharten zulässig.

Generell wird die Dachneigung auf max. 20° beschränkt.

#### 2.2 Dachgestaltung

Dacheindeckungen mit blendenden oder reflektierenden Materialien sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen (PVA) und thermische Solarkollektoren.

Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind mit Ausnahme der mit Photovoltaikmodulen überdeckten Dachfläche zu begrünen (intensive oder extensive Dachbegrünung). Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten für eine extensive Dachbegrünung sind der Ziffer 8.1 „Heimische standortgerechte Gehölze / Pflanzen“ im Kapitel III zu entnehmen.

Unbeschichtete Metalleindeckungen sind nicht zulässig (Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern darf nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden.).

Beim Bau von photovoltaischen und thermischen Solaranlagen sind blendfreie Photovoltaikmodule / Solarkollektoren (z.B. mit einer Antireflexschicht) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer bzw. eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A3 und auf der angrenzenden Ortsstraße durch Blendung ausgeschlossen werden kann.

#### 2.3 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-V0)

Die Regelungen zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-V0) sind zu beachten.

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 PVPf-V0 sind Photovoltaikanlagen (PVA) auf zur Solarnutzung geeigneten Dachflächen (Dachneigungen von bis zu 20 °) in einem Mindestumfang von 60 Prozent der Dachfläche zu installieren (Standardnachweis).

Der Umfang des PVA-Mindestumfangs auf der Dachfläche verringert sich um die Hälfte, sofern eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung besteht (§ 6 Abs. 5 PVPf-V0).

### 3. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen nur mit dem jeweiligen Firmennamen und -logo des ansässigen Unternehmens zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 7 m über dem Erdgeschoss-Fußboden zulässig. Werbeanlagen müssen dem Gebäude untergeordnet sein.

Je Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 7,00 m über dem seitlich anstehenden Gelände zulässig. Freistehende Werbeanlagen werden nur entlang der Erschließungsstraße 1 und entlang dem Dertinger Weg zugelassen; diese Werbeanlagen sind zwischen dem Gebäude und der Erschließungsstraße 1 / Dertinger Weg zu errichten. Der Abstand der freistehenden Werbeanlage zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 2 m betragen.

Beleuchtete bzw. mit Leuchtmitteln angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig. Zur Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur Licht mit einer geringen Abstrahlung von ultraviolettem Licht verwendet werden. Es dürfen nur Beleuchtungskörper mit geringer Hitzeentwicklung bzw. geringer Oberflächentemperatur eingesetzt werden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der angrenzenden Bundesautobahn A3 und den sonstigen Straßen in der unmittelbaren Nachbarschaft ist auszuschließen.

Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesautobahn A3 sind nicht zulässig.

### 4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 4.1 Grünflächen

Grundstücksflächen, die nicht als Arbeits-, Lager-, Abstell-, Stellplatz- und Verkehrsflächen dienen, sind als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung naturnah und artenreich mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität verwiesen.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig.

#### 4.2 Stellplätze

Im Sinne einer nachhaltigen und „naturnahen“ Entwässerung ist das auf den PKW-Stell- bzw. Parkplatzflächen oberflächlich anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung / Verdunstung zuzuführen, sofern es entsprechend den aktuellen technischen \*DWA-Regelwerken möglich ist und sofern von den Flächen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht.

Die Entwässerung der PKW-Stell- bzw. Parkplätze ist wie folgt auszuführen:

- ⊕ flächige Ableitung und Versickerung / Verdunstung über die angrenzende bewachsene Bodenschicht oder
- ⊕ flächige Ableitung in eine Versickerungsanlage (Mulden-Rigolen) und / oder
- ⊕ Versickerung durch Ausbildung der PKW-Stell- bzw. Parkplatzoberflächen mit Rasengittersteinen, die mit Humus gefüllt und mit Rasen bewachsen sind.

\*DWA – Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.

## 5. EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind in offener Form (Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Gegenüber dem nördliche angrenzenden Wirtschaftsweg Fl.St.Nr. 7129 ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

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.

Bei freiwachsenden Hecken als Einfriedung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist zu beachten, dass der Querschnitt des öffentlichen Verkehrsraumes durch den Bewuchs nicht eingeengt wird.

## 6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1. DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zu einem keltischen Friedhof.

Beim Vollzug der Planung können daher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle 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 (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

#### 2. BODENSCHUTZ

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Umweltschutzamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und die Stadtverwaltung Wertheim ist unverzüglich zu verständigen; die erforderlichen Maßnahmen sind abzustimmen.

Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden (Massenausgleich). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden, max. 2,50 m mit wenig Pflanzenresten, Schutz vor Verwässerung und Staunässe etc.).

Der humose Oberboden (Mutterboden) sowie der Unterboden können nur dann verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV). Bei der Erst-Bebauung dürfte der Aushubboden vermutlich weitgehend frei verwertbar sein. Bei einer Folge-Bebauung/bauliche Änderungen können z. B. schädliche Bodenveränderungen oder entsorgungsrelevante Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

#### 3. BAUGRUND

Aussagen (Baugrundgutachten) zum anstehenden Untergrund liegen nicht vor.

#### 4. ALTLASTEN

Im Planbereich sind keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten bzw. Verdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

## 5. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

### 5.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt mit Anschluss an die vorhandenen Mischwassersysteme im Norden (Fl.St.Nr. 7129 Weg) sowie im Süden („Dertinger Weg“) des Plangebiets:

1. Die Entwässerung der Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 7 erfolgt mit direktem Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im "Dertinger Weg".
2. Das gesamte Baugrundstück Nr. 4 und der nördliche Teilbereich des Grundstücks Nr. 5 (ab Wendehammer) sind über den bestehenden Mischwasserkanal im Weg Fl.St.Nr. 7129 zu entwässern.
3. Zur Entwässerung der Grundstücke Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 6 sowie des südlichen Teilbereichs des Baugrundstücks Nr. 5 wird in der geplanten Erschließungsstraße ein neuer Mischwasserkanal mit Anschluss an den Bestand im „Dertinger Weg“ vorgesehen.
4. Die Entwässerung des Grundstücks Nr. 3 ist über einen neuen Mischwasserkanal am westlichen Rand des Grundstücks Nr.1 (Leitungsrecht) mit Anschluss an den Bestand im „Dertinger Weg“ vorgesehen. Alternativ zur Ziffer 1 ist die Entwässerung des Grundstücks Nr. 1 über den neuen Mischwasserkanal am Westrand des Grundstücks möglich.

Hinweis: Gemäß DIN 1986-100 bzw. DIN EN 12056 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirksam und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Die maßgebende Rückstauenebene wird von der örtlichen Behörde festgelegt. Sofern von der zuständigen örtlichen Behörde die Rückstauenebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauenebene die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

### 5.2 Zisternen

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

Regenwasserbehälter / Zisternen müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf z.B. in eine Regenwasserab-  
leitung verfügen.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Querverbindung zum Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen. Die Gesamtzähleranlage ist zweckmäßigerweise mit der Gemeinde vor Installation abzustimmen.

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) AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

### 5.3 Wasserversorgung

Die in Bettingen zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit Anschluss an das vorhandene angrenzende Wasserversorgungsnetz im Dertinger Weg und ist somit sichergestellt.

### 5.3 Löschwasserversorgung

Im „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“ ist der Löschwasserbedarf als Grundschutz über das öffentliche Wasserversorgungsnetz gewährleistet. Der private Objektschutz wird in Abhängigkeit von den objektspezifischen brandschutztechnischen Kenngrößen ermittelt. Wenn die erforderliche Löschwasserrate für den privaten Objektschutz höher ist als die Löschwasserrate aus dem Grundschutz, ist die Differenz vom Objektbetreiber (Bauherr) über eine zusätzliche private Löschwasservorhaltung abzudecken.

## 5.4 Sonstige Versorgung

Einrichtungen der Strom- und Gasversorgung sowie der Telekommunikation sind im Dertinger Weg bereits vorhanden.

Im Zuge der weiteren Planungen wird die Versorgung des Baugebiets mit den einzelnen Versorgungsträgern abgestimmt.

## 6. ENERGIEGEWINNUNG / KLIMASCHUTZ

Folgende Hinweise zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung sollten bei der Objektplanung Berücksichtigung finden:

- ⊕ Durchgrünung der Baugrundstücke zur Verbesserung der mikroklimatischen Funktionen (Kühlung, Frischluftgenerierung) und der Luftqualität;
- ⊕ Förderung der Biodiversität durch gezielte ökologisch wertvolle und standortgerechte Bepflanzung;
- ⊕ Schaffung von Retentionsflächen zur Minimierung negativer Auswirkungen bei Starkregenereignissen;
- ⊕ Wahl heller Außenflächen verringert die Aufheizung von Gebäuden;
- ⊕ Nutzung solarer Gewinne bei der Gebäudestellung (Südorientierung und großflächige Verglasungen nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung;
- ⊕ Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (Kompaktheit, Vermeidung von Gebäudevorsprüngen in der wärmedämmenden Gebäudehülle);
- ⊕ Optimierte Gebäudeausrichtung für den Luftaustausch durch natürliche Frischluftzufuhr zur nächtlichen Abkühlung;
- ⊕ Erhöhung der Energieeffizienz durch den Einsatz hochwirksamer Dämmmaterialien mit optimierten Dämmstärken;
- ⊕ Wahl einer Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung mit gedämmten Fensterrahmen;
- ⊕ Dach- und Fassadenbegrünungen zur Wärmedämmung, zum Schutz der Gebäudehülle sowie zum Wasserrückhalt sowie zur Minderung der Aufheizung durch Verdunstungskühle;
- ⊕ Nutzung von Solarelementen an der Fassade;
- ⊕ Folgende Wärmetechnischen Systeme sollten u.a. in Betracht gezogen werden:
  - Holz-Pellet-Heizung mit Brennwerttechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
  - Luftwärmepumpen;
  - Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung;
  - Erdwärmesonden, -kollektoren

[Hinweis: Für die Wärmegewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.](#)

## 7. FREIANLAGENPLANUNG

Einfriedigungen als Metall- und Maschendrahtzaun sollten mit freiwachsenden Sträuchern hinterpflanzt werden.

## 8. GEHÖLZPFLANZUNGEN

### 8.1 Heimische standortgerechte Gehölze / Pflanzen

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Bei der Auswahl der Pflanzungen sind zudem heimische beerentragende Straucharten zu berücksichtigen.

Des Weiteren müssen mindestens 50 Prozent der Anpflanzungen aus trockenresistenten Gehölzen bestehen. Auf Bodendeckerpflanzungen und Ziergehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen und unter Berücksichtigung der Erhaltung und Schaffung eines naturnahen Landschaftsbildes zu verzichten.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind bei Anpflanzungen zu beachten.

Folgende Arten zählen zur heimischen standortgerechten Vegetation:

Pflanzenliste 1: Laubbäume, großkronig

⊕ Bergahorn*	Acer pseudoplatanus
⊕ Buche*	Fagus sylvatica
⊕ Esche	Fraxinus excelsior
⊕ Hängebirke	Betula pendula
⊕ Silberweide	Salix alba
⊕ Sommerlinde*	Tilia platyphyllos
⊕ Spitzahorn*	Acer platanoides
⊕ Stieleiche*	Quercus robur
⊕ Traubeneiche*	Quercus petraea
⊕ Winterlinde*	Tilia cordata
⊕ Zitterpappel	Populus tremula

Pflanzenliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

⊕ Elsbeere*	Sorbus torminalis
⊕ Faulbaum	Frangula alnus
⊕ Feldahorn*	Acer campestre
⊕ Hainbuche*	Carpinus betulus
⊕ Salweide	Salix caprea
⊕ Schwarzerle	Alnus glutinosa
⊕ Speierling*	Sorbus domestica
⊕ Traubenkirsche	Prunus padus
⊕ Vogelkirsche	Prunus avium

Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

⊕ Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
⊕ Fahlweide	Salix rubens
⊕ Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
⊕ Grauweide	Salix cinerea
⊕ Hasel*	Corylus avellana
⊕ Hundsrose*	Rosa canina
⊕ Korbweide	Salix viminalis
⊕ Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
⊕ Liguster*	Ligustrum vulgare
⊕ Mandelweide	Salix trandra
⊕ Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
⊕ Purpurweide	Salix purpurea
⊕ Roter Hartriegel*	Cornus sanguinea
⊕ Schlehe*	Prunus spinosa
⊕ Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
⊕ Traubenholunder	Salix racemosa
⊕ Weinrose	Rosa rubiginosa
⊕ Zweigrifflicher Weißdorn*	Crataegus laevigata

\* Trockenresistente Baum- und Gehölzarten

Pflanzenliste 4: Obstbäume (lokale Obstsorten)

⊕ Apfelsorten:	Bittenfelder, Blenheim, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Engelsberger, Gehrers Rambour, Glockenapfel, Hauxapfel, Jakob Fischer, Kardinal Bea, Öhringer Blutstreffling, Teuringer Rambour.
⊕ Birnensorten:	Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneu, Luxemburger Mostbirne, Palmischbirne, Pastorenbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.



#### Pflanzliste 5: Extensive Dachbegrünung

⊕ Schnitt-/ Graslauch	Allium schoenoprasum
⊕ Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
⊕ Kart(h)äuser Nelke	Dianthus carthusianorum
⊕ Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
⊕ Felsennelke	Petrohagia saxifraga
⊕ Seifenkraut	Saponaria ocymoides
⊕ Rotmoos Mauerpfeffer	Sedum album "Coral carpet"
⊕ Dickrosettiges Fettblatt	Sedum reflexum
⊕ Teppichsedum	Sedum spurium
⊕ Reichblühendes Fettblatt	Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"
⊕ Spinnweb-Hauswurz	Sempervivum arochnoideum
⊕ Berg-Hauswurz	Sempervivum montanum
⊕ Sand-Thymian	Thymus serpyllum
⊕ Sedum als Sprossensaat (Ansaat mit verschiedenen Sedumarten)	

#### Pflanzliste 6: Heimische Kletterpflanzen:

⊕ Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
⊕ Jungfernebe	Parthenocissus inserta
⊕ Brombeeren	Rubus fruticosus
⊕ Echter Wein	Vitis vinifera
⊕ Heckenrose	Rosa canina
⊕ Pfeifenwinde	Aristolochia macrhoplla
⊕ Schlingknöterisch	Polygonum aubertii
⊕ Blauregen	Wisteria sinensis

#### Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

⊕ Großkroniger Laubbaum:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm bis 18 cm
⊕ Obstbaum:	Hochstamm, Stammumfang 10 cm bis 12 cm
⊕ Heister:	2 x verpflanzt, 150-175 cm / 175-200
⊕ Sträucher:	Solitär, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe mindestens 150 cm

### **8.2 Baumpflanzung**

Zur fachgerechten Baumpflanzung muss die Pflanzengrube mindestens 12 m<sup>3</sup> groß sein, ihre Tiefe beträgt mindestens 1,50 m und der Mindestradius von 2,50 m um den Stamm ist von.

### **8.3 Baum- und Vegetationsschutz**

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten.

### **8.4 Leitungen**

Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

## **9. SCHUTZGEBIETE**

Schutzwürdige Objekte wie Biotope, Naturdenkmale etc. oder Schutzgebiete wie Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Quellenschutzgebiete etc. sind von der Planung nicht betroffen.

## 10. UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf 2 1/2 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen B, C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen."

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, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.

## 11. STARKREGENVORSORGE

Die Stadt Wertheim ist derzeit in der Ausarbeitung der Karten für die Vorsorge für Starkregenereignisse. Aufgrund erster Erkenntnisse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von keiner Gefahr ausgegangen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Starkregenvorsorge zu prüfen ist, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz erforderlich werden. Diese sollen darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzuschirmen und das Eindringen über tieferliegende Gebäudezugänge, Kellertreppen, Fenster und Lichtschächte o.ä. zu vermeiden.

Auf die Anpassungspflicht wird verwiesen.

## 12. GRUNDWASSERSCHUTZ

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

Für eine temporäre Ableitung von Grundwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die erforderlichen Antragsunterlagen sind rechtzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - abzustimmen.

## 13. IMMISSIONSSCHUTZ

Soweit im Plangebiet „schutzbedürftige Räume“ geplant werden, ist ein Nachweis über die Zulassung von schützenswerten Räumen nach DIN 4109 seitens des Bauherrn im Zuge der Baugenehmigung zu erbringen.

Die Anforderungen der DIN 4109 beziehen sich auf den Mindestschallschutz in „schutzbedürftigen Räumen“ wie Büroräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume sowie Räume, die dem dauernden Aufenthalt dienen.

Wertheim, den 05.01.2024

Kai Ballweg

Referat Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz

## IV. RECHTSGRUNDLAGEN

### Baugesetzbuch - BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), [das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 394\) geändert worden ist.](#)

### Baunutzungsverordnung - BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

### Planzeichenverordnung - PlanZV

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), [letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 \(GBl. S. 422\).](#)

### Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO

Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen vom 11. Oktober 2021, [letzte berücksichtigte Änderung: § 7 geändert durch Verordnung vom 21. November 2022 \(GBl. S. 610\)](#)