



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Almosenberg Erweiterungsfläche 1“

in Wertheim-Dertingen

**Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise und örtliche Bauvorschriften**

30.06.2021

	<p>P4 projekt</p> <p>Stadtplanung & Freiraumplanung</p> <p>Allersberger Str. 185/L1a D-90461 Nürnberg Internet: www.projekt4.net</p>	<p>ANUVA STADT- UND UMWELTPLANUNG</p> <p>Nordostpark 89 D-90411 Nürnberg Internet: www.anuva.de</p>
--	---	---

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 4-15
1.1	Art der baulichen Nutzung	
1.1.1	Gewerbegebiet (GE)	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.2.1	Grundflächenzahl	
1.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	
1.3	Bauweise	
1.4	Verkehrsflächen	
1.5	Überbaubare Grundstücksfläche	
1.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
1.7	Maßnahmen zum Schutz von Natur	
1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	
1.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
1.10	Öffentliche Grünfläche zur Randeingrünung und Außengebietsentwässerung	
1.11	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers	
1.12	Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	
1.13	Mit Geh-,Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	
2.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	Seite 16
2.1	Wasserschutzgebiet	
2.2	Schutz des Grundwassers	
2.3	Waldabstand	
2.4	Autobahn	
3.	HINWEISE	Seite 17-23
3.1	Vorschlagsliste zur Pflanzenverwendung	
3.1.1	Bäume	
3.1.2	Sträucher	
3.1.3	Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung	
3.1.4	Nektarpflanzen	
3.1.5	Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größe für die vorgenannten Pflanzen	
3.2	Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	
3.3	Hinweis aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, Zone IIIa	
3.4	Hinweise zur Abwasserbeseitigung und unvorhergesehenen Erschließung von Grundwasser	

3.5 Regenwassernutzung

3.6 Bodenfunde

3.7 Planunterlage

3.8 Geländehöhen

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Seite 24-25

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

4.2 Dachdeckung

4.3 Werbeanlagen

4.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen
der bebauten Grundstücke

4.5 Einfriedigungen und Stützmauern

4.6 Außenantennen

4.7 Niederspannungsleitungen

4.8 Ordnungswidrigkeiten

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der derzeit gültigen Fassung.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 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 kulturelle und sportliche Zwecke,
4. Ladeinfrastrukturanlagen für Elektrofahrzeuge (sog. Stromtankstellen)

b) Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (soweit unter Buchstabe c) 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
2. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten (soweit unter Buchstabe c) 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

3. Diskotheken
 4. Tankstellen
 5. Anlagen für kirchliche Zwecke,
 6. Lagerungen wassergefährdender Stoffe.
 7. Betriebe, Wirtschafts- oder sonstige Räume für Veranstaltungen i.S. des § 33 a Gewerbeordnung, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. des §§ 33i Gewerbeordnung, sowie Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als drei Spielgeräte aufgestellt oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten i.S. des § 33 d Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig ob in einem oder in verschiedenen Räumen.
 8. Animierbetriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist.
 9. Betriebe eigener Art, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt wie: Bordelle, Sex-Clubs, erotische Massagesalons, erotische Model- und Terminwohnungen.
- c) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten,
 2. Einzelhandelsbetriebe gem. Punkt 1.1.1 c) Nr. 1, die neben nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Sortimente gemäß 1.1.1 b) 1. und 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.
 3. 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 1.1.1 b) 1. und 2. ist hierbei lediglich auf einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig,
 4. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
 5. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht unter Buchstabe b) Nr.7 fallen,

6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
 Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen wird empfohlen, zum Schlafen genutzte Räume von Betriebsleiterwohnungen im Rahmen einer lärmorientierten Grundrissplanung an den Nordseiten 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.
 An schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet dürfen einwirkende Gewerbegeräusche (Summenbetrachtung über alle einwirkenden Betriebe) die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe b), TA Lärm, von tags/ nachts $L_{IRW} = 65 / 50$ dB(A) nicht überschreiten. Entsprechende Schutznachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb in der Planzeichnung.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Siehe Einschrieb in der Planzeichnung.

Die festgesetzten Gebäudehöhen von 15 m dürfen mit Treppenhäusern, Aufzuganlagen, Belichtungselementen, im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen und Dächern (Oberkante First) um 7 m 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 Höhenlinie 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.

Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Auf Dachflächen und an Fassaden sind technische Anlagen für eine aktive Sonnenenergienutzung (z.B. Photovoltaikanlagen) ohne Flächenbegrenzung zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb in der Planzeichnung.

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus dem im Plan festgesetzten Baufenster.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen, siehe Einzeichnung in der Planzeichnung.

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

1. Siehe Einzeichnungen der Baugrenzen in der Planzeichnung,
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.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Menschen und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen, Up-Lights) sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben sind unzulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Je 100 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zur Biodiversitätsförderung mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer und die Insektenvielfalt fördernder Hochstamm-Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur fachgerechten Pflanzung muss die Pflanzengrube mindestens 12 m³ groß sein, ihre Tiefe beträgt mindestens 1,50 m und der Mindestradius von 2,50 m um den Stamm ist von

Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. wird verwiesen.

1.7.2 Auf 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Biodiversitätsförderung **eine oder eine Kombination** der folgenden Maßnahmen durchzuführen:

1. Ansaat und naturschutzfachlich orientierte Pflege von Extensivgrünland

Um nährstoffarme Standortbedingungen zu erzielen, ist bei der Anlage auf bodenverbessernde Maßnahmen, wie z.B. Humusauftrag oder Düngung, zu verzichten.

Herstellung durch Ansaat einer auf den Standort abgestimmten Saatgutmischung zur Entwicklung von magerem Extensivgrünland bzw. zur Entwicklung von Sandmagerrasen mit einem Anteil von Kräutern von mindestens 40%. Es ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Zur Pflege ist die Fläche mindestens einmal und höchstens zweimal pro Jahr zu mähen (frühester Schnitzeitpunkt: 15. Juli) um die Fläche von Gehölzen freizuhalten. Das Mahdgut ist auf der Fläche zu trocknen und dann von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

2. Entwicklung und dauerhafter Erhalt einer Blühfläche zur Förderung blütenbesuchender Insekten

Herstellung durch Anpflanzung oder Ansaat von geeigneten Blühpflanzen mit einem für Blütenbesucher attraktiven Nektar- und Pollenangebot („Nektarpflanzen“). Bei der Artenauswahl ist auf ein durchgängiges Trachtfließband zu achten, das heißt, die Arten sind so auszuwählen, dass während der Vegetationsperiode (regelmäßig von Anfang April bis Ende September) möglichst durchgängig Pollen oder Nektar bereitgestellt wird. Mindestens 40% des Saat- bzw. Pflanzguts ist aus zertifiziert gebietsheimischem Material zu wählen.

Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist unzulässig.

Auf die Vorschlagsliste zur Pflanzenverwendung (vgl. Ziffer 3.1) und Anlage 6 zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

3. Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern zur Entwicklung eines standortgerechten Gehölzes

Herstellung eines flächigen oder mindestens 3-reihigen, linearen, dichten Gehölzes durch Anpflanzung von standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Gehölzarten. Dabei sind auf mindestens 50% der Fläche Arten zu pflanzen, die die Insektenvielfalt fördern oder als Vogelnährgehölze dienen.

Auf die Vorschlagsliste zur Pflanzenverwendung (vgl. Ziffer 3.1) und Anlage 6 zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

4. Anlage einer Sukzessionsfläche

Herstellung durch Selbstbegrünung durch Samenanflug oder im Boden vorhandene Samen auf vegetationsfreien, nicht verdichteten natürlichen Böden ohne Oberbodenauftrag. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden ist nicht zulässig.

5. Anlage eines Totholz-Biotops

Herstellung durch Ablagerung von natürlichem Stamm-, Ast- und Zweigholz in Mischung auf einer Fläche von mindestens 20 m². Das Holz ist sowohl liegend als auch als stehendes Totholz einzubringen. Auf mindestens 50% der Oberfläche der Haufen ist eine gute Besonnung sicherzustellen. Die Haufen sind für einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens 5-8 Jahren ohne Materialaustausch zu erhalten.

Aufgrund der besonderen ökologischen Wirksamkeit der Maßnahme und des erhöhten Herstellungsaufwands kann die gestaltete Fläche multipliziert mit einem Faktor von 1,5 auf die zur Förderung der Biodiversität naturnah zu gestaltende Fläche (20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) angerechnet werden.

6. Anlage eines naturnahen Kleingewässers mit Ufersaum

Anlage eines dauerhaft wasserführenden, naturnahen Kleingewässers mit einer Größe von mindestens 4-6 m² und einer Tiefe von mindestens 0,5 m durch Bodenaushub und Abdichtung mit Lehm oder einer Teichfolie. Mindestens ein Viertel der Uferlänge ist auf der sonnenexponierten Seite flach auszuprägen (Neigung maximal 1:5). Die Ufer sind als mindestens 1 m breiter, krautiger Saum aus ausschließlich standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Wasser- und Sumpfpflanzen zu gestalten. Ein künstlicher Besatz mit Fischen ist nicht zulässig. Aufgrund der besonderen ökologischen Wirksamkeit der Maßnahme und des erhöhten Herstellungsaufwands kann die gestaltete Fläche multipliziert mit einem Faktor von 1,5 auf die zur Förderung der Biodiversität naturnah zu gestaltende Fläche (20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) angerechnet werden.

7. Anlage eines Kleinhabitates für trockenwarme Lebensräume bevorzugende Arten

Schaffung eines Sand-, Kies- oder Gesteinsbiotops mit einer Mindesthöhe von 0,5 m auf vegetationsfreien, nicht verdichteten natürlichen Böden ohne Oberbodenauftrag. Die Anlage und Pflege erfolgen wie folgt:

Sandbiotop: Aufschüttung eines Haufens mit gebietsheimischem Mainsand, der einer Selbstbegrünung durch Samenanflug oder im Boden vorhandene Samen überlassen wird. Bei Bedarf sind geeignete Maßnahmen wie Jäten oder mechanische Störungen durchzuführen, um einen Offenbodenanteil von mindestens 40% dauerhaft zu gewährleisten.

Kiesbiotop: Aufschüttung eines Kieshaufens mit gebietsheimischem Mainkies (Mischung aus gleichen Anteilen von Grob-, Mittel- und Feinkies, Korngröße 2-20 mm), der einer Selbstbegrünung durch Samenanflug oder im Boden vorhandene Samen überlassen wird. Bei Bedarf sind geeignete Maßnahmen wie Jäten oder mechanische Störungen durchzuführen, um einen Offenbodenanteil von mindestens 40% dauerhaft zu gewährleisten.

Gesteinsbiotop: Aufschüttung eines Natursteinhaufens oder -riegels mit gebietsheimischem Steinmaterial (Buntsandstein, gleichmäßige Korngrößenverteilung zwischen 60 und 200 mm). Um den Steinhaufen herum ist ein mindestens 0,5 m breiter und 0,3 m tiefer Saum aus Sand anzuschütten. Das Biotop ist von Gehölzbewuchs freizuhalten.

Der Einsatz von Düngern und Pestiziden in den Kleinhabitaten ist nicht zulässig. Aufgrund der besonderen ökologischen Wirksamkeit der Maßnahme und des erhöhten Herstellungsaufwands kann die gestaltete Fläche multipliziert mit einem

Faktor von 1,5 auf die zur Förderung der Biodiversität naturnah zu gestaltende Fläche (20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) angerechnet werden.

8. Anlage von Wildbienen-Nisthilfen

Aufstellen von Wildbienen-Nisthilfen (z.B. Holznistblöcke, Stein- und Erdnistblöcke, Hohle Pflanzenstängel, Markhaltige Pflanzenstängel, Künstliche Erdsteilwände, Trockenmauern, Ziegelsteinmauern mit Mörtelfugen) an sonnigen und windgeschützten Standorten mit einer Ausrichtung nach Süden, Südwesten oder Südosten. Jede Nisthilfe hat eine Funktionsfläche (Fläche mit wirksamen Nistmöglichkeiten) von mindestens 2 m² aufzuweisen. Aufgrund der besonderen ökologischen Wirksamkeit der Maßnahme und des erhöhten Herstellungsaufwands kann die Funktionsfläche multipliziert mit einem Faktor von 1,5 auf die zur Förderung der Biodiversität naturnah zu gestaltende Fläche (20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) angerechnet werden.

9. Installation von Brut- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Installation von maximal vier Vogelnistkästen und maximal vier Fledermausflachkästen an Bäumen oder Gebäuden. Die Nisthilfen sind mit einem Abstand von mindestens 10 m anzubringen. Die Funktionstüchtigkeit der Nisthilfen ist jährlich vor Beginn der Brutsaison der Vögel zu prüfen und bei Bedarf durch Säuberung oder Erneuerung der Bruthilfen zu gewährleisten. Jede Nisthilfe kann mit jeweils 1,0 m² auf die zur Förderung der Biodiversität naturnah zu gestaltende Fläche (20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) angerechnet werden.

1.7.3 Senkrechte, transparente Glasflächen und stark spiegelnde Fassaden (Außenreflexionsgrad > 15%) mit einer Fläche über 5 m² sind zur Minimierung des Vogelschlagrisikos mit geeigneten Vogelschutzmustern (keine Greifvogelsilhouetten) zu versehen.

1.7.4. Zum Schutz des Wasserschutzgebietes Dertingen Nr. 128-116 Main-Tauber-Kreis sind Straßen, Parkplätze und Ladeflächen innerhalb des Wasserschutzgebiets wasserundurchlässig mit Asphalt zu befestigen und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Eine dezentrale Beseitigung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswassers ist innerhalb des Wasserschutzgebiets nicht zulässig. Landwirtschaftliche Wege sind wasserundurchlässig zu befestigen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Ein Umbruch wiesenartiger Bestände ist zur Vermeidung von Tötungen des Großen Feuerfalters nur in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar) und nach Durchführung einer Vergrümmungsmahd im vorausgehenden Sommer (zweimalige Mahd im Zeitraum Mitte bis Ende August im Abstand von ca. 2 Wochen) zulässig.

1.8.2 Zur Vermeidung von bauzeitlichen Tötungen von Zauneidechsen und Schlingnattern sind Baustellen im Radius von 40 m um essenzielle Austauschbeziehungen und Lebensräume dieser Arten (Planeintrag: Reptilienschutzzaun) reptiliensicher

einenzäunen. Die Zäunung ist rechtzeitig vor Baubeginn (d.h. bis spätestens Ende Februar vor Beginn der Bauarbeiten) zu errichten und bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrecht zu erhalten.

1.8.3 Die Baufeldfreimachung ist zum Schutz brütender Feldlerchen im Zeitraum 1. September bis 1. März, also außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit, durchzuführen. Alternativ kann eine Vergrämung erfolgen. Dazu werden im Winter vor der Baufeldfreiräumung (spätestens bis Ende Februar) in Abständen von maximal 10 m Flatterbänder auf den baulich benötigten Flächen platziert. Die Flatterbänder sind bis zum Beginn der Baumaßnahmen funktional zu erhalten.

1.8.4 Für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote ist insbesondere der Zeitplan der Baumaßnahmen an die Ansprüche der betroffenen Arten (Zauneidechse, Schlingnatter, Feldlerche Großer Feuerfalter, vgl. Ziffern 1.8.1 bis 1.8.3) anzupassen. Die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Ackerbrachen für die Feldlerche, Entwicklung einer Hecke für den Neuntöter) sind im Vorfeld der Baumaßnahmen umzusetzen und ihre Wirksamkeit sicherzustellen.

1.8.5 Die fachgerechte Umsetzung der in den Ziffern 1.8.1 bis 1.8.4 genannten Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu gewährleisten.

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Baumstandorte (siehe Einzeichnungen und Einschriebe in der Planzeichnung):

Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte Arten zu verwenden, deren Blüten und Früchte als Vogelnahrung geeignet sind.

Die in der Planzeichnung festgelegten Standorte der Bäume können zur Optimierung der Sichtverhältnisse (Sichtdreiecke) verändert werden.

Zur fachgerechten Pflanzung muss die Pflanzgrube mindestens 12 m³ groß sein, ihre Tiefe beträgt mindestens 1,50 m und der Mindestradius von 2,50 m um den Stamm ist von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. wird verwiesen.

Die Bäume sind mindestens in einem Radius von 2,5 m um den Stamm gegen Befahren und Beparken zu sichern.

2. Dachbegrünung:

Bei Flach- und Pultdächern mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mindestens 50 v. H. der Dachflächen intensiv oder extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,10 m betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen. Kupfer-, zink- oder bleigedackte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.

Ausnahmsweise kann – wenn eine Dachbegrünung technisch nicht möglich ist – alternativ eine Gehölzpflanzung auf dem Baugrundstück erfolgen. Aufgrund der höheren Umweltwirksamkeit eines Gehölzstreifens kann die für die Dachbegrünung ermittelte Dachfläche (= 50% der Gesamtdachfläche) mit dem Minderungsfaktor von 0,3 multipliziert werden. Der resultierende Wert ist die Flächengröße, auf der Baum- oder Strauchpflanzungen mit standortgerechten, gebietsheimischen Arten, die die Insektenvielfalt fördern, durchzuführen ist. Pro mittel- bis großkronigem Hochstamm-Baum kann eine Fläche von 16 m² in Anrechnung gebracht werden, pro Strauch eine Fläche von 2,25 m².

3. Fassadenbegrünung:

Geschlossene Wandflächen sind ab einer Fläche 50 m² mindestens zu 50 v. H. der Wandlänge zu begrünen. Dabei ist mindestens ein Klettergehölz je 2 m Wandlänge zu pflanzen und zu unterhalten.

4. Stellplätze:

Bei mehr als drei oberirdischen Stellplätzen außerhalb von Parkdecks oder Parkhäusern je Grundstück ist jeweils für sechs Stellplätze ein Baum standortgerechter Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten. Für mindestens 50% der gepflanzten Bäume sind Arten zu verwenden, die die Insektenvielfalt fördern.

Zur fachgerechten Pflanzung muss die Pflanzengrube mindestens 12 m³ groß sein, ihre Tiefe beträgt mindestens 1,50 m und der Mindestradius von 2,50 m um den Stamm ist von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. wird verwiesen. Alternativ zu den oben genannten Mindestwerten sind die Baumscheiben mit Belüftungs- und Bewässerungsschleifen ausstatten.

Die Baumscheiben sind auf mindestens 50% ihrer Fläche mit Nektarpflanzen zu begrünen.

Die Bäume sind mindestens in einem Radius von 2,5 m um den Stamm gegen Befahren und Beparken zu sichern.

5. Überdachte Stellplätze:

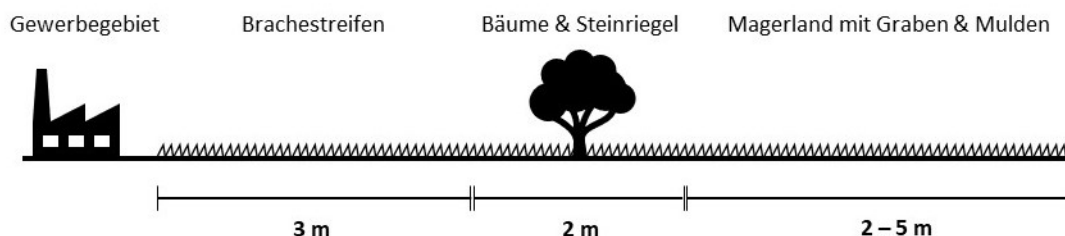
Überdachte Stellplätze (Carports) sind zu begrünen. Dabei ist je Stellplatz mindestens ein Klettergehölz zu pflanzen und zu unterhalten.

6. Böschungen:

Böschungen mit einer Höhe > 1,50 m und einer geneigten Fläche >15 m² sind zur Durchgrünung des Gewerbegebiets und Einbindung in das Landschaftsbild mit standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Straucharten zu befestigen und zu begrünen. Pro 30 m Böschungslänge, gemessen am Böschungsfuß, ist zusätzlich ein standortgerechter, zertifiziert gebietsheimischer Baum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.10 Randeingrünung und Außengebietsentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Randeingrünung, zur Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild, zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und zur Außengebietsentwässerung sind die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen wie folgt zu entwickeln:



Schematischer Schnitt

- 1) Dem Gewerbegebiet zugewandt ist ein ca. 3 m breiter Ackerbrachestreifen anzulegen.
Die Anlage erfolgt durch Spontanbegrünung mit dem vorhandenen Samenpotential. Ab dem 2. Jahr nach Anlage erfolgt eine abschnittsweise Pflege durch Grubbern im Winterhalbjahr, um den Ackerbrachecharakter zu erhalten. Dazu werden jedes Jahr drei räumlich getrennte 100 m -Abschnitte gegrubbert, so dass innerhalb von 4 Jahren der gesamte Ackerbrachestreifen einmal gegrubbert wird.
- 2) Anschließend an den Ackerbrachestreifen ist ein ca. 2 m breiter Magerwiesenstreifen zu entwickeln. Zur Entwicklung ist auf den Standort abgestimmtes, zertifiziert gebietsheimisches Saatgut zur Entwicklung von magerem Extensivgrünland bzw. von Sandmagerrasen mit einem Anteil von Ackerwildkräutern von mindestens 40% einzusäen. Zur Pflege ist eine Mahd alle 1-2 Jahre im Winterhalbjahr durchzuführen. Das bei der Mahd anfallende Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und anschließend flächenextern zu entsorgen.
Zusätzlich ist je laufende 50 m des Magerwiesenstreifens zur Randeingrünung des Gewerbegebiets ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, zertifiziert gebietsheimische Arten zu wählen, die die Insektenvielfalt fördern oder Arten, deren Früchte als Vogelnahrung geeignet sind (Vogelnährgehölze). Zur Anpflanzung ist Pflanzgut mit einem Stammumfang von mindestens 16–18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden. Zur fachgerechten Pflanzung muss die Pflanzgrube mindestens 12 m³ groß sein, ihre Tiefe beträgt mindestens 1,50 m und der Mindestradius von 2,50 m um den Stamm ist von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. wird verwiesen.
Ferner ist je laufende 200 m des Magerwiesenstreifens ein unverfugter Steinriegel aus gebietsheimischem Naturstein (Buntsandstein) aufzuschichten und dauerhaft zu erhalten (mindestens 0,5 m hoch, 5 m lang und 2 m breit). Um den Lebensraum für Reptilien attraktiv zu gestalten ist zur Anlage die Standfläche des Steinriegels etwa 1 m tief auszukoffern und dann zunächst mit grobem Steinmaterial (Korngröße ca. 20 – 40 cm) und anschließend mit

feinerem nährstoffarmen und gut drainierten Substrat (z.B. Kies) zu verfüllen. Ferner ist im 10 m-Radius um jeden Steinriegel eine mindestens 1 – 2 m² große Linse mit einer Mächtigkeit von ca. 50 – 70 cm in sonnenexponierter Lage aus sandig bis leicht lehmigem Material (z.B. Flusssand) zu schaffen. Der Steinriegel ist durch regelmäßigen Rückschnitt von Gehölzbewuchs freizuhalten.

- 3) Dem Gewerbegebiet abgewandt ist zur Außengebietsentwässerung ein 2-5 m breiter Magerwiesenstreifen mit Gräben und Mulden anzulegen. Die Fläche ist als artenreiches Extensivgrünland anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Zur Entwicklung ist auf den Standort abgestimmtes, zertifiziert gebietsheimisches Saatgut zur Entwicklung von magerem Extensivgrünland bzw. von Sandmagerrasen mit einem Anteil von Ackerwildkräutern von mindestens 40% einzusäen. Zur Pflege ist eine Mahd alle 1-2 Jahre im Winterhalbjahr durchzuführen.

Die Anlage und Unterhaltung von Gräben und einzelnen Sicker- und Retentionsmulden mit einer maximalen Fläche von 10 m² bei einer maximalen Tiefe von 0,5 m zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses ist zulässig. Gräben und Mulden sind unmittelbar nach ihrer Anlage mit einer Saatgutmischung aus mindestens 20 auf den Standort abgestimmten ein-, zweijähriger und ausdauernder, nicht verholzender Arten einzusäen. Es ist zertifiziert gebietseigenes Saatgut zu verwenden.

Die Mulden sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen (frühester Schnitzeitpunkt: 15. Juli).

Das bei der Mahd anfallende Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und anschließend flächenextern zu entsorgen.

Bodenverbessernde Maßnahmen, sowie Düngung oder der Einsatz von Pestiziden sind in der Randeingrünung nicht zulässig. Der Randstreifen darf durch Wege mit einer Breite von maximal 4 m unterbrochen werden.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Breite bis zu 4 m zu dulden.

1.12 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.13 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorger zu belastende Flächen für Abwasserkanal (Regenwasser/ Schmutzwasser) und für Wasserleitung, Gasleitung, Stromkabel festgesetzt (siehe Einzeichnung in der Planzeichnung).

2 Nachrichtliche Übernahmen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

2.1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß Planeintrag größtenteils innerhalb der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Dertingen Nr. 128-116 Main-Tauber-Kreis. Auf die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung wird hingewiesen.

2.2 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 ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

2.3 Waldabstand

Innerhalb des 30 m-Abstandes zum bestehenden Wald (§ 4 Abs. 3 Satz 1 LBO, Waldabstandzone) sind gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO Gebäude, die dem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig.

2.4 Autobahn

Die Autobahndirektion weist auf folgendes hin:

1. Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges sowie das Errichten von Hochbauten dürfen nur außerhalb der 40 m Bauverbotszone (Hauptfahrbahn und Anschlussstelle) gemäß § 9 Abs. 1 FStrG durchgeführt werden.
2. Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 und der Anschlussstelle ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
3. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 und der Anschlussstelle nicht geblendet werden können.
4. Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB A3 zugeführt werden.
5. Vom geplanten Sondergebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 und der Anschlussstelle beeinträchtigen.
6. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

3. Hinweise

3.1 Vorschlagsliste zur Pflanzenverwendung

3.1.1 Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung								
		1	2	a	b	c	d	e	f	g	h	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		X		X	X	X	X	X	X	X	X*
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X		X	X	X	X	X	X	X	X	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	X		X	X	X	X	X	X	X	X	
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	X	X	(X)	(X)	X	X	X	X			X
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		X	(X)	X	X	X	X				
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie	X				X	X				X	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn		X	(X)	(X)	X	X	X	X	X	X	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn		X	(X)	(X)	X	X	X	X	X	X	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	X				X	X	X	X			
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche		X	X	X	X	X	X				T
<i>Juglans regia</i>	Walnuss		X			X	X					
<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel		X			X	X	X	X	X	X	
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		X			X	X	X		X		
<i>Prunus avium</i> (ssp. <i>avium</i> *)	Vogelkirsche		X			X	X	X	X			X*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		X			X	X	X	X			
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne		X			X	X	X	X			
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	X		X	X	X	X	X	X			
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	X		X	X	X	X	X	X			
<i>Salix alba</i>	Silberweide		X			X	X				X	
<i>Salix caprea</i>	Salweide		X		X	X	X	X			X	
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere		X			X	X	X	X			X*
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		X			X	X	X	X	X		
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling		X			X	X		X	X		
<i>Taxus baccata</i>	Eibe		X			X	X	X	X			
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	X				X	X	X	X	X		
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	X				X	X	X	X	X		

Verwendung

a: Straßen; b: Parkplätze; c: Ortsränder, Hecken; d: Grünanlagen; e: gebietsheimische, standortgerechte Arten; f: Vogelnährgehölz; g: Förderung der Insektenvielfalt, h: Eignung für sehr trockene Standorte (*: Eignung für eine Verwendung im Stadtbereich bei prognostiziertem Klimawandel)

Größe

1: Baum I. Ordnung (Mindesthöhe > 20 m)

2: Baum II. Ordnung (Maximalhöhe < 20 m)

3.1.2 Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung								
		a	b	c	d	e	f	g	h	i
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		X	X	X		X	X	X	X*
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde		X		X	X				
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	(X)	X	X	X		X			
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe		X	X	X	X				
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche			X	X			X	X	X*
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel			X	X		X	X		X
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			X	X		X	X		
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	(X)	(X)	X	X		X	X	X	X
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn			X	X		X	X	X	X
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster			X	X		X			
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen			X	X		X	X		
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche (Hecke)			X	X		X	X		
<i>Genista tinctoria</i>	Färberginster			X	X		X			
<i>Hedera helix</i>	Efeu			X	X		X	X		
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie		X		X	X				
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterjasmin					X				
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide			X	X		X	X	X	X
<i>Lonicera periclymenum</i>	Weißgeißblatt			X	X			X		
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche			X	X		X	X		
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein		X			X		X		
<i>Polygonum aubertii</i>	Schling-Knöterich		X			X				
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche			X	X		X	X		
<i>Prunus spinosa</i> (ssp. <i>spinosa</i> *)	Schlehe			X	X		X	X	X	X*
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn			X	X			X		X*

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung								
		a	b	c	d	e	f	g	h	i
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum			X	X			X	X	
<i>Ribes alpinum</i>	Bergjohannisbeere			X	X			X		
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose			X	X		X	X		X*
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose			X	X		X	X		
<i>Rosa rubrifolia</i>	Hechtrose			X	X			X		
<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose			X	X		X	X		
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere			X	X		X	X	X	
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide			X	X				X	
<i>Salix caprea</i>	Salweide			X	X		X		X	
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide			X	X				X	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide			X	X		X		X	
<i>Salix rubens</i>	Fahlweide			X	X		X		X	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide			X	X		X		X	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder			X	X		X	X		
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder			X	X		X	X		
<i>Taxus baccata</i>	Eibe			X	X		X	X		
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball			X	X			X		X*
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball			X	X		X	X		
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen		X		X	X				

Verwendung

a: Straßen; b: Parkplätze; c: Ortsränder, Hecken; d: Grünanlagen; e: Fassadenbegrünung; f: gebietsheimische, standortgerechte Arten; g: Vogelnährgehölz; h: Förderung der Insektenvielfalt, i: Eignung für sehr trockene Standorte (*: Eignung für eine Verwendung im Stadtbereich bei prognostiziertem Klimawandel)

3.1.3 Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Sedum</i> , Arten wie	
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
Kräuter / Stauden, Arten wie	
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Potentilla verna</i>	Frühlingsfingerkraut
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Felsennelke

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Thymus vulgaris</i>	Thymian
Gräser, Arten wie	
<i>Agrostis tenuis</i>	Rotes Straußgras
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel
<i>Festuca rubra</i>	Rotschwingel

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

3.1.4 Nektarpflanzen

Als Nektarpflanzen eignen sich unter anderem die Arten in der folgenden Tabelle. Weitere geeignete Arten können dem Bienenweidekatalog entnommen werden (MLR 2018).

Botanischer Name	Deutscher Name
Gehölze, wie	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix</i> , in Arten wie zum Beispiel	
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix rubens</i>	Fahlweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
	Obstbäume
Kräuter / Stauden, Arten wie	
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Campanula rotundifolia</i>	Glockenblume
<i>Centaurea nigra</i>	Flockenblumen
<i>Clinopodium menthifolium</i>	Bergminze
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Lamium maculatum</i>	Taubnessel
<i>Lavendula angustifolia</i>	Lavendel
<i>Lupinus</i> , in Arten wie	Lupine

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Lupinus albus</i>	
<i>Lupinus angustifolius</i>	
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Securigera varia</i>	Bunte Kronwicke
Sorten, wie zum Beispiel	Disteln
<i>Sonchus arvensis</i>	
<i>Stachys recta</i>	Ziest
<i>Symphytum officinale</i>	Beinwell
<i>Thymus vulgaris</i>	Thymian
<i>Trifolium pratense</i>	Klee

3.1.5 Im Regelfall zu verwendende 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 Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

3.2 Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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 Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

3.3 Hinweise aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, Zone IIIa

Die Gewerbegebietsflächen liegen größtenteils in der Zone IIIa des Wasserschutzgebiets Dertingen. Zum Schutz des Grundwassers ist innerhalb der Zone IIIa folgendes zu berücksichtigen:

3.3.1 Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 13.02.2003 zum Schutze des festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG Dertingen (128-116) sind zu beachten.

3.3.2 Hinsichtlich der Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird insbesondere auf die Vorgaben, welche in § 49 Abs. 2 und 3 AwSV bezüglich der

Anforderungen an Anlagen in Schutzgebieten formuliert sind, verwiesen. Zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zum Schutze des Grundwassers in Havariefällen sind vorzusehen.

3.3.3 Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 2 ½ 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 5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

3.3.4 Die Entwässerung ist entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 142 zu planen. Es gelten für die Ausführung neuer und wesentlich veränderter Entwässerungsanlagen erhöhte Anforderungen. Das Gefährdungspotenzial des Entwässerungssystems ist nach den Erkenntnissen aus dem hydrogeologischen Gutachten vom 09.04.2020 als "sehr hoch" einzustufen.

Die Entwässerungsplanung hat in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Sachgebiet Wasserwirtschaft - Gewässerschutz, zu erfolgen.

3.4 Hinweise zur Abwasserbeseitigung und unvorhergesehenen Erschließung von Grundwasser

Bei der Abwasserbeseitigung werden erhöhte Anforderungen an die Bauausführung und Dichtheitsprüfung gestellt (RVO + ATV-A-142).

Es wird auf § 43 Abs. 6 Wassergesetz Baden-Württemberg hingewiesen. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabenträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte der Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Die Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

3.5 Hinweise zur Regenwassernutzung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) als Brauchwasser genutzt werden. Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z. B. in eine Regenwasserableitung) verfügen.

Die Errichtung, Inbetriebnahme oder Wiederinbetriebnahme einer Anlage zur Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist nach § 13 Abs. 1 und 4 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt und der zuständige Behörde vorher anzuzeigen. Die Anzeige sollte auch gegenüber den Stadtwerken Wertheim erfolgen. Auf die Mitteilungspflicht an die Stadtwerke Wertheim als Wasserversorgungsunternehmen nach §15 Abs. 2 AVB-WasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, wird verwiesen.

Gem. §17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind.

3.6 Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zu einem Bodendenkmal; es liegt an der nächsten Stelle im Nordosten 12 m vom Geltungsbereich entfernt. Bei dem Bodendenkmal mit der Archivkennung DERT002 handelt es sich um eine Grabenanlage mit unbestimmter Zeitstellung. Auf die Meldepflicht von Funden und die übrigen Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Bei der Baustelleneinrichtung sollte auf das Bodendenkmal und den notwendigen Schutz hingewiesen werden.

3.7 Planunterlage

Planunterlage auf der Grundlage von BGRUND-Daten des Staatlichen Vermessungsamtes Tauberbischofsheim. Stand: November 2015.

3.8 Geländehöhen

Die im Planteil eingetragenen Höhenlinien beruhen auf dem Digitalen Geländemodell des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand 07/2018

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBR. S. 357, ber. S. 416)

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Fassaden mit einer Länge von mehr als 50,0 m sind mindestens alle 30,0 m zu gliedern.
2. Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus Materialien sind zulässig. Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert (HBW) von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails. Der HBW misst die Helligkeit eines Farbtons und gibt an, welche Energiemengen im Bereich des sichtbaren Lichts von der Fassade reflektiert wird. Der Wert für Schwarz entspricht 0, der für Weiß 100.

4.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

4.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1. Werbeanlagen an Gebäuden sind bis auf eine Höhe von 7 m über dem Erdgeschoss-Fußboden zulässig,
2. Werbeanlagen müssen dem Gebäude untergeordnet sein,
3. Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
4. Je Grundstück ist im Bereich zwischen 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.

4.4 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.

4.5 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1. 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,
2. Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedigungen mit geschnittenen Hecken sowie Draht- und Metallzäune bis 2,5 m Höhe zulässig. Stützmauern im Sinne von § 50 Abs. 1 Anhang Nr. 47 LBO sind entlang von Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen nur mit einem Abstand von mindestens 2 m hinter der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.

4.6 Außenantennen (§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)

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

4.7 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sowie Telefonleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

4.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

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

Stadtverwaltung Wertheim

Referat Stadtplanung, Umweltschutz

Thomas Müller