

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
1.1	Art der baulichen Nutzung	2
1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
1.3	Bauweise.....	7
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	7
1.5	Verkehrsflächen	7
1.6	Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen; Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	7
1.7	Versorgungsflächen.....	8
1.8	Private Grünfläche.....	8
1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
1.10	Geh-/Fahr- und Leitungsrechte	8
1.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
1.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
1.13	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
1.14	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	11
2	Nachrichtliche Übernahmen.....	11
3	Hinweise	12
3.1	Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung.....	12
3.2	Regenwassernutzung	12
3.3	Bodenfunde	13
3.4	Planunterlage	13
3.5	Geländehöhen.....	13
3.6	Bodenuntersuchungen	13
3.7	Schallschutzmaßnahmen	13
3.8	Maßnahmen zum Ausgleich	13
3.9	Baufeldräumung	13
3.10	Landesstraßen L 2310, L 508	14
3.11	Kennzeichnungen	14
4	Örtliche Bauvorschriften	16
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	16
4.2	Dachdeckung	16
4.3	Werbeanlagen	16
4.4	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	16
4.5	Einfriedigungen und Stützmauern	17
4.6	Niederspannungsleitungen	17
4.7	Ordnungswidrigkeiten	17

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S.3316),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.1.1 Sondergebiet (SO): Großflächiger Einzelhandel

(§ 11 Abs. 2, 3 Ziff. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der besonderen Gestalt eines SB-Warenhauses.

- a) Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit einer höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche von 4.150 m² (einschließlich Kassenvorzone). Die Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb des SB-Warenhauses beträgt maximal 3.700 m².

Innerhalb der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb des SB-Warenhauses von maximal 3.700 m² dürfen

Lebensmittelsortimente:	maximal 2.510 m ²
Nicht-Lebensmittel-Sortimente:	maximal 1.090 m ²

Verkaufsfläche in Anspruch nehmen.

Funktionsflächen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb des SB-Warenhauses, wie Kassenzonen oder Kundeninformationsbereiche sind Teil der Verkaufsfläche.

- b) Innerhalb der höchstzulässigen Verkaufsfläche für Nicht-Lebensmittel-Sortimente von 1.090 m² dürfen

Lebensmittelnaher Sortimente	maximal	400 m ²
Nicht-Lebensmittel-Sortimente i. e. S.	maximal	600 m ²
Tiernahrung/Tierpflege	maximal	90 m ²

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“

Verkaufsfläche in Anspruch nehmen.

- c) Die Verkaufsfläche der Kassenvorzone ist auf 450 m² begrenzt. Der Anteil der höchstzulässigen Verkaufsfläche der Kassenvorzone, der auf selbstständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe entfällt, ist auf 200 m² Verkaufsfläche begrenzt. Die Verkaufsfläche des einzelnen selbstständig nutzbaren Einzelhandelsbetriebes in der Kassenvorzone ist auf 80 m² begrenzt.
- d) Die Sortimente Arzneimittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Keramik/Porzellan, Haushaltswaren, Schmuck, Foto/Optik, Elektrowaren (ohne Telekommunikation) dürfen in der Kassenvorzone nicht zum Verkauf angeboten werden.
- e) Definitionen
- ◆ Ein SB-Warenhaus i. S. der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmittelsortimenten ganz oder überwiegend in Selbstbedienung anbietet.
 - ◆ Verkaufsflächen i. S. der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind alle Flächen, die vom Kunden zum Zwecke der Abwicklung von Einzelhandelsgeschäften bestimmungsgemäß betreten werden dürfen einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger und der Kassenvorzonen. Verkaufsflächen i. S. der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind auch solche Flächen, die vom Kunden aus betrieblichen oder hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber Ware für den Kunden sichtbar ausliegt, sowie solche Bereiche, in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Keine Verkaufsflächen i. S. der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind solche Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbare handwerkliche und sonstige Vorbereitungen erfolgen.
 - ◆ Lebensmittelsortimente i. S. dieser Festsetzungen sind die Sortimente Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortimente und Getränke.
 - ◆ Nicht-Lebensmittel-Sortimente i. S. dieser Festsetzungen sind lebensmittelnahe Sortimente, Nicht-Lebensmittel-Sortimente im engen Sinne sowie Tiernahrung/Tierpflege.
 - ◆ Lebensmittelnahe Sortimente i. S. dieser Festsetzungen sind die Sortimente Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Hygieneartikel, Körperpflegeartikel, Kosmetika.
 - ◆ Nicht-Lebensmittel-Sortimente im engen Sinne (i. e. S.) i. S. dieser Festsetzungen sind die Sortimente Haushaltswaren, Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Spielwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Autozubehör, Blumen und Pflanzen sowie

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“

Aktions- und Saisonartikel.

- ◆ Kassenvorzone i. S. dieser Festsetzungen ist die vom Kunden bestimmungsgemäß begehbare Fläche zwischen dem Kassbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb des SB-Warenhauses und dem Ein- bzw. Ausgangsbereich des SB-Warenhauses (einschließlich Windfang) auf der Verkaufsebene.

1.1.2 Gewerbegebiete (GE 1, 2 und 3)

(§ 8 BauNVO)

a) Siehe Einschriebe im Plan.

b) Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3, § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9, Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, nicht jedoch Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten (zentrenrelevante Sortimente):
 - Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke) inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren
 - Reformwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
 - Spielwaren, Bastelartikel
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
 - Schnittblumen
 - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
 - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
 - Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Surfboards, Fahrräder
 - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, u.a.
 - Musikalienhandel, Tonträger
 - optische und feinmechanische Erzeugnisse,
2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Tankstellen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“

- c) Unzulässig sind (§ 8 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3, § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
1. Einzelhandelsbetriebe mit den unter b) 1.) genannten zentrenrelevanten Sortimenten.
 2. Anlagen für kirchliche Zwecke,
 3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- d) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3, Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):
1. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 2. Vergnügungsstätten,
 3. Einzelhandelsbetriebe mit den unter b) 1.) genannten zentrenrelevanten Sortimenten.

1.1.3 Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

- a) Siehe Einschriebe im Plan.
- b) Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, nicht jedoch mit den in 1.1.2 b) 1.) genannten zentrenrelevanten Sortimenten,
 4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 5. sonstige Gewerbebetriebe,
 6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 7. Gartenbaubetriebe,
 8. Tankstellen,

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“

9. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

c) Unzulässig sind (§ 6 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):

1. Anlagen für kirchliche Zwecke,
2. Einzelhandelsbetriebe mit den unter 1.1.2 b) 1.) genannten zentrenrelevanten Sortimenten.

d) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 6 Abs. 3 und Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes,
2. Einzelhandelsbetriebe mit den unter 1.1.2 b) 1.) genannten zentrenrelevanten Sortimenten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

1. Die maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) gelten jeweils für die Oberkante Attika bzw. Firsthöhe.
2. In den Gewerbegebieten (GE 1, GE 2 und GE 3) dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) mit technischen Aufbauten sowie im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Treppenhäusern, Aufzuganlagen) und Dächern (Oberkante Attika bzw. First) um max. 3 m überschritten werden.
3. Für Solaranlagen und Anlagen für erneuerbare Energien auf Flachdächern ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um max. 1,5 m zulässig.

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“**1.3 Bauweise**

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

Siehe Einschriebe im Plan.

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale Gebäudelänge sowie der Grenzabstand ergeben sich aus dem im Plan festgesetzten Baufenster.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

1. Siehe Einzeichnungen im Plan.
2. Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:
 - Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Entfernung zu Nachbargrenzen und zu Verkehrsflächen muss mindestens 2 m betragen.
 - Im Sondergebiet SO darf entlang der Bahnhofstraße die Baugrenze ab einer Höhe von 4,5 m, gemessen über der nächstgelegenen Straßenhöhe der Bahnhofstraße, auf einer Länge von maximal 5 m um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dabei darf die Überschreitung um maximal 1,2 m in die öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) hineinragen.

1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

1.6 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen; Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1. Siehe Einzeichnungen im Plan.
Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig,
2. Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist die Zufahrt über die Bismarckstraße (L508) für technische Servicefahrzeuge auch in den nicht als Ein- und Ausfahrt gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“**1.7 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan: Umspannstation.

1.8 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der VAWs [Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAWs) vom 11. Februar 1994, zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. November 2005 (GBl. S. 740)] sind entsprechend § 3 VAWs gegen das Austreten von gefährlichen Stoffen sowie entsprechend § 10 Abs. 4 VAWs gegen ansteigendes Grundwasser zu sichern.
- Siehe Einzeichnungen im Plan: Anlage von einzelnen südexponierten, sandigen Rohbodenstandorten und Ausbringung von Totholz (Baumstämme, Äste) sowie einzelnen größeren Steinen zur Entwicklung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen und Schlingnattern.

1.10 Geh-/Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. Schalldämmmaße (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung für die jeweiligen Fassaden angeführten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“

Im Mischgebiet sind gemäß VDI 2719 bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts bei Gebäuden mit Schallschutzanforderungen für Schlaf- räume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen gegen den Außenlärm notwendig. Zur Lüftung bei Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Lärmpegel- bereich nach DIN 4109 vom November 1989	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm- maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräu- me in Beherber- gungsstätten, Unter- richtsräume und Ähnliches	Bürräume und Ähnliches
[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Ein- zelfall aufgrund der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Baulichkeiten bzw. der Eigenabschirmung geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldäm- mung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 redu- ziert werden.

2. Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (§ 11 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur solche Anlagen und Be- triebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Betriebsgrundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen folgende immi- sionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet:

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“

Tabelle „Zulässige Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP in dB(A)/m²“

Fläche		LW ^{*,max}	
		Zeitbereich tags	Zeitbereich nachts
SO	SO 1	70	57,3
	SO 2	59	53,5
	SO 3	63	55
GE 1		56	35
GE 2	GE 2.1	60	52
	GE 2.2	58	43
GE 3		54	39
MI		49	20

alle Pegelangaben in dB(A)/m²

LW^{*,max} : maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel

Bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen bzw. bei Neubauvorhaben ist vom Antragsteller der Nachweis der Einhaltung des vorgegebenen Lärmkontingents zu erbringen.

Die Berechnung der Schallimmissionsanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist unter Einhaltung der folgenden Vorgaben vorzunehmen:

Schallabstrahlende Fläche:
Betriebsgrundstücksfläche ohne private Grünfläche

Schallausbreitungsberechnung:
Nach TA-Lärm Ausgabe 1998 in Verbindung mit DIN EN ISO 9613 Teil 2, Ausgabe 1999 ebenes Gelände, keine Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg

Schallquellenhöhe:
2 m über vorhandenem Gelände (GE1, GE2.1, GE2.2, GE3 und MI)
145,5 m ü NN SO3
142,0 m ü NN SO1 + SO2

1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen:
Siehe Einzeichnungen im Plan.

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“

Standortheimische Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten. Die im Lageplan eingezeichneten Standorte gelten als Richtlinie. Die Standorte können an Grundstückszufahrten parallel zu den Grundstücksgrenzen um 5 m verschoben werden.

- b) Dachbegrünung:
Bei Dächern mit einer Neigung von 0° bis 7° (Flachdächer) sind mindestens 50 v.H. der Dachflächen zumindest extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,08 m betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen. Dies gilt nicht für Dachflächen mit Sonnenkollektoren oder vergleichbaren Einrichtungen zur Energieerzeugung oder zur Energieeinsparung.

1.13 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- a) Die Bäume entlang der Bismarckstraße sind zu erhalten oder innerhalb des Sondergebietes durch Laubbäume gemäß der Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung zu ersetzen.
- b) Im Bereich der privaten Grünfläche ist die vorhandene Vegetation zu erhalten soweit der Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen enthält.

1.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

2 Nachrichtliche Übernahmen**Rechtsgrundlage:**

§ 9 Abs. 6 BauGB

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 Umweltschutzamt beim Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

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

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“

3 Hinweise**3.1 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung****3.1.1 Bäume**

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Betula pendula	Sandbirke	X	X	(X)	X	X
Castanea sativa	Esskastanie	X			X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X			X	X
Populus tremula	Zitterpappel		X		X	X
Quercus petraea	Traubeneiche	X		X	X	X
Salix caprea	Salweide		X	X	X	X
Sorbus aucuparia	Eberesche		X		X	X

Größe

- 1: Baum I. Ordnung (Mindesthöhe >20 m)
 2: Baum II. Ordnung (Maximalhöhe < 20 m)

Verwendung

- a: Parkplätze
 b: Ortsränder, Hecken
 c: Grünanlagen

3.1.2 Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	
		a	b
Corylus avellana	Haselnuss	X	X
Fagus sylvatica	Buche (Hecke)	X	X
Ilex aquifolium	Stechpalme	X	X
Prunus spinosa	Schlehe	X	X
Rubus fruticosus	Brombeere	X	X
Salix caprea	Salweide	X	X
Sarothamnus scoparius	Besenginster	X	X

Verwendung

- a: Ortsränder, Hecken
 b: Grünanlagen

3.2 Regenwassernutzung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) als Brauchwasser genutzt werden. Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkwV 2001 und den Bestimmungen der DIN 1989-1 auszuführen.

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 Abs. 1 TrinkwV 2001).

3.3 Bodenfunde

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

3.4 Planunterlage

Planunterlage auf der Grundlage von BGRUND-Daten des Staatlichen Vermessungsamtes Tauberbischofsheim. Stand: 13.05.2005.

3.5 Geländehöhen

Vermessungsdaten der Stadt Wertheim, März 2006.

3.6 Bodenuntersuchungen

Der Untergrund besteht flächig aus Auffüllmaterial des ehemaligen Winterhafens. Nach Abschluss der historischen Erkundungen wurde eine gutachterliche Begleitung bei Baumaßnahmen empfohlen.

3.7 Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

3.8 Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden auf dem Flurstück 14579 Gemarkung Sonderriet Gewann Weimershub außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Maßnahmen nach Maßgabe des Umweltberichtes auf von der Stadt Wertheim bereitgestellten Flächen getroffen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 2. Alt BauGB).

3.9 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung und Rodung der Gehölze darf nur außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgen.

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“**3.10 Landesstraßen L 2310, L 508**

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die L 2310 und im Westen grenzt das Sondergebiet an die L 508 (Bismarckstraße). Bei Bauvorhaben in der Nähe zu den Landesstraßen ist folgendes zu beachten:

- ◆ Vom Plangebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 2310 und der L 508 beeinträchtigen.
- ◆ Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahngelände“ an der L 2310 und L 508 können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

3.11 Kennzeichnungen**Belastete Flächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Flächen gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), auf denen ein erhöhter Schadstoffgehalt im Boden vorgefunden wurde (siehe Einzeichnungen im Lageplan). Gemäß den Ergebnissen der „Historische Erkundung, Standort 7053 Lauda, Fläche 7053 – 01 – 004, September 1999“ (Taberg Planungsbüro GmbH, Karlsruhe) ist kein akuter Handlungsbedarf erforderlich. Im Rahmen künftiger Nutzungsänderungen oder bei Baumaßnahmen ist jedoch eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“

Aufstellung:

Stadt Wertheim

Fachgruppe Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau

Wertheim,

Wertheim,

Mikulicz
Oberbürgermeister

Dattler

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wertheim, _____

Mikulicz
Oberbürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, 04.05.2007

ppa. Peter Fülbier

Margarethe Stahl

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“**4 Örtliche Bauvorschriften****Rechtsgrundlage:**

§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997.

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- In den Gewerbegebieten und im Mischgebiet sind stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus matten Blechmaterialien sind zulässig.
- Im Sondergebiet sind für die Fassadengestaltung stark reflektierende Materialien unzulässig.

4.2 Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

4.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1. Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
2. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der L 2310 und der L 508 ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden sind unzulässig.
3. Im Sondergebiet sind Werbeanlagen mit einer Größenordnung von maximal 5 % der Fassadenfläche je Seite des Gebäudes zulässig.
4. In den übrigen Baugebieten sind Werbeanlagen mit einer Größenordnung von maximal 8 m² pro Gebäude zulässig.

4.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit der Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen enthält. Mit dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan zur Genehmigung vorzulegen.

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“**4.5 Einfriedigungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

4.6 Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind als Freileitungen nicht zulässig.

4.7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

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

Bebauungsplan „Bahngelände Wertheim“

Aufstellung:

Stadt Wertheim

Fachgruppe Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau

Wertheim,

Wertheim,

Milkulicz
Oberbürgermeister

Dattler

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wertheim, _____

Milkulicz
Oberbürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, 04.05.2007

ppa. Peter Fülbier

Margarethe Stahl