



STADT WERTHEIM PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zur 4. Änderung des
Bebauungsplans
„Industriegebiet II“
in Wertheim-Bestenheid
- Entwurf -

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B).....	3
1.	Art der baulichen Nutzung.....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	3
4.	Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze.....	4
5.	Grünflächen.....	4
6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
7.	Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	4
8.	Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	5
9.	Leitungsrecht 110-kV-Leitung	5
10.	Pflichten des Eigentümers.....	5
11.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C).....	6
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
2.	Stellplätze	6
3.	Werbeanlagen.....	7
4.	Ordnungswidrigkeiten	7
III.	HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	8
1.	Denkmalschutz.....	8
2.	Bodenschutz.....	8
3.	Altlasten	8
4.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	9
5.	Förderung der Biodiversität	10
6.	Vermeidung von Vogelschlag an Glas.....	10
7.	Energiegewinnung / Klimaschutz.....	11
8.	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	11
9.	Starkregenvorsorge	12
10.	Grundwasserschutz	12
IV.	RECHTSGRUNDLAGEN / PLANGRUNDLAGEN.....	13

Bearbeitung:

Elmar G ö b e l



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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Mit Rechtskraft der **4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II“** in Bestenheid bleiben alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet II“ und der rechtskräftigen 1. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“ bestehen, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich nicht geändert wurden. Die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet II“ sind nachfolgend als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Im Geltungsbereich der vorliegenden **4. Bebauungsplanänderung "Industriegebiet II"** wird in Ergänzung zur Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) gemäß Ziffer 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet II“.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Planbereich mit maximal 0,8 gemäß Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet II“ festgelegt und wird nachrichtlich in die vorliegende 4. Bebauungsplanänderung übernommen.

2.2 GEBÄUDEHÖHE

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird im Planbereich mit max. 24,00 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 durch untergeordnete technische Dachaufbauten ist bis zu max. 4 m zulässig. Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der bereits bestehenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt bei geneigten Dächern. Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Attika als höchster Bezugspunkt ermittelt.

Hinweis: Die Festsetzung zur Traufhöhe entsprechend Ziffer 1.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“ wird aufgehoben.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE

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

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Baugrenzen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet II“ nachrichtlich in die vorliegende 4. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“ übernommen (siehe Planeinschrieb).

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.

Hinweis: Die Festsetzungen zur Bauweise entsprechend Ziffer 3.2 der Schriftlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet II“ werden innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.

4. GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

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

4.1 GARAGEN UND CARPORTS SOWIE NEBENANLAGEN

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

Hinweis: Die Festsetzungen zu sonstigen Nebenanlagen entsprechend Ziffer 4.6 der Schriftlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet II“ werden innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.

4.2 STELLPLÄTZE

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze). Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und nach Anzahl und Lage darzustellen.

Können die notwendigen Stellplätze nicht innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden, sind diese in zumutbarer Entfernung (maximal 500 Meter) auf einem geeigneten Grundstück herzustellen. Die Benutzung für diesen Zweck ist öffentlich-rechtlich zu sichern.

5. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Verwendung der Grünflächen als Retentions-, Versickerungs- und Verdunstungsflächen für unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) ist zulässig.

6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 POTENTIALFLÄCHE FÜR REPTILIEN / VORKOMMEN DER GEWÖHNLICHEN SANDGRASNELKE

Der Bereich des Sandmagerrasens am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches (Böschungsbereich zum Wirtschaftsweg Fl.St.Nr. 4542 – siehe Planzeichnung) besitzt Habitatqualität für Reptilien und ist folglich als Potentialfläche für Reptilien einzustufen.

Des Weiteren wurde innerhalb dieser Fläche das Vorkommen der Gewöhnlichen Sandgrasnelke festgestellt. Die Sandgrasnelke gehört zum Artenschutzprogramm Baden-Württemberg (ASP). Das ASP dient dazu, gefährdete Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste zu erhalten.

Zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist diese Fläche im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB vor Beeinträchtigungen zu schützen und darf folglich sowohl baulich als auch als Lagerfläche nicht genutzt oder durch Beschattung gestört werden.

Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut kann auf der Fläche verbleiben.

Hinweis: Am Zaun entlang der Flurstücksgrenze ist eine Zierhecke vorhanden. Diese wächst teilweise in die Magerrasenfläche und sollte kurzgehalten oder entfernt werden.

6.2 GRUNDWASSERSCHUTZ

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die einschlägigen Vorschriften und eventuell weitere Vorgaben der Unteren Wasserbehörde eingehalten werden.

7. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem insektenfreundlichen Lichtspektrum (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 Strahler, o.ä.) sind nicht zulässig. Die Lichtquellen sind so zu installieren, dass raumwirksame Lichtemissionen vermieden 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 unzulässig.

8. 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 entschieden wird.

9. LEITUNGSRECHT 110-KV-LEITUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Freileitung südöstlich des Planbereichs. Für diese Leitung besteht ein technischer Schutzstreifen mit je 21,6 Meter rechts und links der Leitungssachse, der nach Vorgabe der Netze BW (Netzbetreiber) in die Planzeichnung übernommen wurde.

Der Schutzstreifen dieser Leitung überlagert den Geltungsbereich im Südosten des Planbereichs. Für diesen Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten des Netzbetreibers festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Rechte des Netzbetreibers, die bestehende oberirdische 110 kV-Stromversorgungsleitungen auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 12784/1 zu warten, zu unterhalten und bei Bedarf zu sanieren.

10. 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.

11. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)

Mit Rechtskraft der **4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II“** in Bestenheid bleiben alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet II“ und der rechtskräftigen 1. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“ bestehen, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich nicht geändert wurden.

Im Geltungsbereich der vorliegenden **4. Bebauungsplanänderung "Industriegebiet II"** werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Hinweis: Die Bauvorschriften zur Baugestaltung und zur Dachgestaltung entsprechend Ziffer 1 und 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet II“ werden innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.

1.1 DACHFORM / DACHNEIGUNG

Im Geltungsbereich sind Flach-, Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf maximal 10° beschränkt.

1.2 DACHGESTALTUNG

Dacheindeckungen mit blendenden oder reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

Unbeschichtete Metalleindeckungen sind ebenfalls nicht zulässig (Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern darf nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden.). Metalleindeckungen sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

Dachflächen sollten als vegetabil begrünte Dächer (intensive / extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.

1.3 INSTALLATIONSPFLICHT VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DACHFLÄCHEN

Die Regelungen zur Installationspflicht von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (§ 23 Abs. 1 KlimaG BW bzw. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) sind zu beachten.

Beim Bau von photovoltaischen und thermischen Solaranlagen sind blendfreie bzw. reflexionsarme Photovoltaikmodule / Solarkollektoren zu verwenden.

1.4 FASSADENGESTALTUNG

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 farbig abgesetzte Fassadendetails.

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

Zu positiver Beeinflussung des Kleinklimas wird eine Fassadenbegrünung bzw. eine partielle Fassadenbegrünung empfohlen.

2. STELLPLÄTZE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

2.1 BETRIEB VON STELLPLÄTZEN

Generell sind Stell- und Parkplätze so zu errichten, dass sie unabhängig voneinander betrieben werden können.

2.2 ENTWÄSSERUNG DER STELLPLÄTZE

Im Sinne einer nachhaltigen und naturnahen Entwässerung ist das auf den Park- und Stellplatzflächen oberflächig 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 Nachbarlichen Belange dürfen dadurch ebenfalls nicht beeinträchtigt werden.

Die Entwässerung der Stell- und Parkplätze ist wie folgt auszuführen:

- o flächige Ableitung und Versickerung / Verdunstung über den angrenzenden bewachsenen Oberboden und / oder
- o Versickerung durch Ausbildung der Stell- und Parkplatzoberflächen mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Drainfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, o.ä.).

Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- o ausreichende Durchlässigkeit des Untergrunds;
- o genügend große Versickerungsflächen.

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

2.3 INSTALLATIONSPFLICHT VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN ÜBER OFFENE STELLPLATZFLÄCHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass in Baden-Württemberg eine Pflicht zur Installation von Photovoltaik-Anlagen über offene und für eine Solarnutzung geeignete Stellplatzflächen bzw. Parkplatzflächen nach § 23 Abs. 1 KlimaG 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 m³ groß und ihre Tiefe mindestens 1,50 m betragen. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. wird verwiesen.

3. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und müssen dem Gebäude untergeordnet sein.

Im Geltungsbereich ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 7,00 m über dem seitlich anstehenden Gelände zulässig. Freistehende Werbeanlagen werden nur entlang der bestehenden Erschließungsstraße „Am Stammholz“ zugelassen; diese Werbeanlagen sind zwischen dem Gebäude und der Erschließungsstraße 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.

Hinweis: Die Bauvorschriften zu Werbeanlagen entsprechend Ziffer 6.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet II“ und entsprechend Ziffer 4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur rechtskräftigen 1. Bebauungsplanänderung „Industriegebiet II“ werden innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher 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 sind 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.

Gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Landratsamt als verfahrensführende Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

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 Verrottung 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 BBodSchG). 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 Vorrichtungen 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).

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3. ALTLASTEN

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

4. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

4.1 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Planbereichs ist durch den Anschluss an das öffentliche Mischsystem in der Erschließungsstraße „Am Stammholz“ bereits gewährleistet. Schmutz- und Niederschlagswasser werden im Planbereich getrennt voneinander gesammelt und gemeinsam dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt.

Dezentrale Niederschlagsbeseitigung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser aus den Stellplätzen kann erlaubnisfrei auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über die belebte Oberbodenschicht der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird. Die Nachbarlichen Belange dürfen dadurch allerdings nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- o ausreichende Durchlässigkeit des Untergrunds;
- o genügend große Versickerungsflächen.

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser aus nicht beschichteten Metalldächern oder aus kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

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.

4.2 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).

4.3 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße „Am Stammholz“ ist bereits sichergestellt. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus.

4.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Im „Industriegebiet II“ ist der Löschwasserbedarf als Grundschutz über das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße „Am Stammholz“ 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.

4.5 SONSTIGE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Strom- und Gasversorgungs- sowie Telekommunikationseinrichtungen sind im Geltungsbereich bereits vorhanden.

5. FÖRDERUNG DER BIODIVERSITÄT

Die Schaffung von artenreichen Lebensräumen sollte bei der Gartengestaltung Berücksichtigung finden.

Nachfolgend sind Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität dargestellt, die in ihrer ökologischen Wertigkeit gleichbedeutend sind. Mindestens eine oder mehrere dieser Maßnahmen sollten im Zuge der Gartengestaltung realisiert werden:

Herstellen einer Blumenwiese

Herstellung einer Blumenwiese, eines Schmetterlings- und Wildbienenensaums oder eines Blumen- oder Kräuterterrassens, Verwendung einer standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Saatmischung, naturschutzfachlich orientierte Pflege.

Anpflanzung bzw. Ansaat von Staudenbeeten

Anpflanzung bzw. Ansaat eines Staudenbeetes für blütenbesuchende Insektenarten, Verwendung von zertifiziert gebietsheimischen, für Blütenbesucher geeignete Blühstauden.

Ergänzende Strauchpflanzungen

Anpflanzung von standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Sträuchern gemäß unten aufgeführter Pflanzenliste, Pflanzabstand in etwa 1,5 bis 2 Meter.

Anlage eines Totholz-Biotops

Anlage eines Totholz-Biotopes (stehendes und liegendes Totholz) mit gestaffeltem Astdurchmesser-Spektrum (z. B. 1 cm – 30 cm).

Anlage eines Kleinhabitats

Anlage eines Kleinhabitats für trockenwarme Lebensräume bevorzugende Arten (z. B. Zauneidechse, Wildbienen, etc.),

- o Aufschüttung eines Sand- oder eines Kieshaufens, Zulassen einer sich von selbst einstellenden schütterten, lückigen Vegetation.
- o Aufschüttung eines Natursteinhaufens mit jeweils gebietsheimischem Steinmaterial 60/200 aus Muschelkalk, Saum aus Sand um den Steinhau, Tiefe des Sandsaums mind. 0,5 m, Einbindetiefe in vorhandenen Boden mind. 30 cm.

6. VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG AN GLAS

Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen an transparenten Glasfassadenteilen sollten alle unzerlegten Glasflächen über 4 qm mit einem hochwirksamen Vogelschutzmuster versehen werden.

Folgende Kriterien gegen Vogelschlag an Glasflächen sollten bei der Objektplanung Berücksichtigung finden:

- o Flächiges Vogelschutzmuster, freie Stellen sollten kleiner als zehn Zentimeter sein (Handflächenregel).
- o Außenseitige Anbringung reduziert auch Spiegelungen.
- o Vorzugsweise geprüftes Vogelschutzmuster mit gutem Kontrast zum Hintergrund.
- o Punktraster: mindestens 25 Prozent Deckungsgrad bei mindestens fünf Millimeter Durchmesser oder mindestens 15 Prozent Deckungsgrad ab 30 Millimeter Durchmesser.

- o Vertikale Linien: mindestens fünf Millimeter breit bei maximal zehn Zentimeter Abstand (bei schlechtem Kontrast sind breitere Linien erforderlich).
- o Horizontale Linien: mindestens drei Millimeter breit bei maximal drei Zentimeter Abstand (oder mindestens fünf Millimeter breit bei maximal fünf Zentimeter Abstand).
- o Farben: Günstig sind Rot oder Orange, vertikale Linien sind etwas günstiger als horizontale Linien. Bei starkem Kontrast kann der Deckungsgrad reduziert werden.

7. ENERGIEGEWINNUNG / KLIMASCHUTZ

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

- o Durchgrünung des Planbereichs zur Verbesserung der mikroklimatischen Funktionen (Kühlung, Frischluftgenerierung) und der Luftqualität;
- o Förderung der Biodiversität durch gezielte ökologisch wertvolle und standortgerechte Bepflanzung;
- o Schaffung von Retentionsräumen zur Minimierung negativer Auswirkungen bei Starkregenereignissen;
- o Wahl heller Außenflächen verringert die Aufheizung von Gebäuden;
- o Nutzung solarer Gewinne bei der Gebäudestellung (Südorientierung und großflächige Verglasungen nach Süden, kleine Fenster nach Norden);
- o Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (Kompaktheit, Vermeidung von Erkern und Gebäudevorsprüngen in der wärmedämmenden Gebäudehülle);
- o Optimierte Gebäudeausrichtung für den Luftaustausch durch natürliche Frischluftzufuhr zur nächtlichen Abkühlung;
- o Erhöhung der Energieeffizienz durch den Einsatz hochwirksamer Dämmmaterialien mit optimierten Dämmstärken;
- o Wahl einer Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung mit gedämmten Fensterrahmen;
- o Dach- und Fassadenbegrünungen zur Wärmedämmung, zum Schutz der Gebäudehülle sowie zum Wasserrückhalt sowie zur Minderung der Aufheizung durch Verdunstungskühle;
- o Aktive Nutzung geeigneter Dachflächen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik mit Speicher);
- o Nutzung anderer regenerativen Energiesysteme, wie Energiegewinnung durch Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke sowie Nutzung von Solarelementen an der Fassade;
- o Keine Nutzung fossiler Energien (Kohle-, Öl- und Gas-Heizungen), auch im Hinblick auf die Versorgungssicherheit.

Folgende Wärmetechnischen Systeme sollten u.a. in Betracht gezogen werden:

- Holz-Pellet-Heizung mit Brennwerttechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
- Einsatz von Luftwärmepumpen;
- Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung
- Geothermie

Für die Wärmeengewinnung mittels Geothermie (Erdwärmesondenanlage, Grundwasserwärmepumpenanlage etc.) ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

8. 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 Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

9. STARKREGENVORSORGE

Die Stadt Wertheim lässt derzeit Hinweiskarten für die Vorsorge von Starkregenereignissen für das gesamte Stadtgebiet ausarbeiten. Die Hinweiskarten zeigen mögliche Überflutungen nach außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen. 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.

10. 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.

Wertheim, den 17.03.2025

Nils Trapp

Referat Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz

IV. RECHTSGRUNDLAGEN / PLANGRUNDLAGEN

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".
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.
LBO BW	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).
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.
PVPf-VO	Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. November 2022 (GBl. S. 610)
KlimaG BW	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg vom 7. Februar 2023
Stadt Wertheim	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Industriegebiet II“, inkraftgetreten am 13. Oktober 1982 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II“, inkraftgetreten am 1. Juli 1994.