



Wertheim

Bebauungsplan

„Industriegebiet (GI) Reinhardshof, 6. Abschnitt“

der Gemarkung Wertheim

Ausfertigung:

Es wird bestätigt,
dass dieser Bebauungsplan und die
örtlichen Bauvorschriften am
__ . __ . ____ vom Gemeinderat als
Satzung beschlossen worden sind.

Wertheim, __ . __ . ____

Markus Herrera Torrez
Oberbürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Hinweise

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.1.1 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	6
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	6
1.3 Bauweise	6
1.4 Baugrenzen	7
1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
1.5.1 Vorkehrungen hinsichtlich des Immissionsschutzes	7
1.5.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Lichtemissionen	7
1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
1.6.1 Kompensationsrelevante Festsetzungen	8
1.6.2 Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität	10
1.6.3 Baumpflanzungen zur Förderung des Klimaschutzes und der Biodiversität	10
1.6.4 Baumpflanzungen im Zusammenhang mit Stellplätzen	10
1.6.5 Überdachte Stellplätze	11
1.6.6 Fassadenbegrünung	11
1.6.7 Schutz vor Vogelschlag	11
1.6.8 Grenzabstände	12
1.6.9 Umweltbericht	12
1.6.10 Pflanzpläne	12
2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	12
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
2.1.1 Dacheindeckung	12
2.1.2 Dachbegrünung	12
2.1.3 Fassadenflächen	12
2.2 Einfriedungen	12
2.3 Antennen	12
2.4 Zisternen	12
2.5 Maximale Einleitungsmenge in die Entwässerungsanlagen	13
2.6 Stellplätze und Garagen	13
2.7 Niederspannungsfreileitungen	13
2.8 Werbeanlagen	13
2.9 Verkehrsflächen	13

2.10 Straßenbeleuchtung/Beleuchtungsanlagen.....	13
2.11 Gestaltung unbebauter Flächen.....	13
3 Hinweise	14
3.1 Grundlagen des Bebauungsplanes	14
3.2 Meldepflicht für Bodenfunde.....	14
3.3 Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	14
3.4 Hinweis auf eventuelle Vorhaltung von Löschwasserspeichern	14
3.5 Altlasten.....	15
3.6 Erschließungsleitungen	15
3.7 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen.....	15
3.8 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen.....	16
3.9 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere.....	16
3.10 Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	16

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-15 der BauNVO

1.1.1 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art (soweit im Folgenden nichts anderes festgesetzt ist), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Ladeinfrastrukturanlagen für Elektrofahrzeuge (sog. Stromtankstellen)

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten,
4. Einzelhandelsbetriebe gem. Punkt 1.1.1 b) Nr. 3, die neben nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Sortimente gemäß 1.1.1 c) Nr. 2 und 3 auf nicht mehr als 10 % der tatsächlich realisierten Verkaufsfläche anbieten, sofern es sich bei den nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten um Randsortimente der nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimente handelt.

Die angebotenen Randsortimente dürfen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet Wertheim und den benachbarten Gemeinden entfalten. Dies ist im Einzelfall nachzuweisen (vgl. Begründung Kap. 4.3.2).

5. 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 sonstigen produzierenden Gewerbebetriebs. Der Verkauf von diesen nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß 1.1.1 c) Nr. 2 und 3 ist hierbei lediglich auf einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig.

c) Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Als ausnahmsweise im Industriegebiet zulässige Nutzungen wurden Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke ausgeschlossen, da sie nach ihrer Art nicht in die geplante Nutzung passen und ein Industriegebiet nur eine bedingt würdige Umgebung für diese Anlagen darstellt.

Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten ergibt sich aus dem Glücksspielrecht. Hiernach muss der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen 500 m betragen. Für neue Spielhallen gilt weiter, dass sie einen Mindestabstand von 500 m zu Kinder- und Jugendeinrichtungen einhalten müssen. Die Einhaltung des Mindestabstands ist hier nicht gegeben.

2. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (soweit unter Buchstabe b) 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

Rechtsgrundlage dieser Festsetzung sind § 1 Abs. 5 und 9 der Baunutzungsverordnung.

3. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten (soweit unter Buchstabe b) 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
-

Rechtsgrundlage dieser Festsetzung sind § 1 Abs. 5 und 9 der Baunutzungsverordnung.

4. Um einen ausschließlich gewerblichen bzw. industriellen Charakter des Gebietes zu prägen, sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

5. Tankstellen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Als allgemein im Industriegebiet zulässige Nutzungen wurden Tankstellen ausgeschlossen, da auf dem Reinhardshof bereits eine Tankstelle angesiedelt ist und der Geltungsbereich des 6. Abschnittes sich nicht in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L 508 befindet.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Industriegebietes nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art (soweit nichts anderes festgesetzt wurde), Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben gewährt. In Abschnitt 2, 3 und 4 des Gewerbegebietes Reinhardshof sind Tankstellen zudem bereits als allgemein zulässig festgesetzt und es hat sich bisher keine Tankstelle dort angesiedelt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird auf **max. 0,8** festgesetzt.

Aufgrund der Lage im Industriegebiet sind Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt im Industriegebiet 20,00 m, gemessen an der darauf bezogenen mittleren Höhe des gewachsenen Geländes entlang der Gebäudeaußenwände.

Für technische Bauteile, wie Kamine, Silos usw. sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Maximalhöhen zulässig.

Die Gebäudehöhe wird entweder durch den First (bei geneigten Dächern) oder durch die oberste Außenwandbegrenzung (bei Flachdächern) definiert. Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Bei offenen Umwehrungen ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und Nr. 3.3 der Anlage zur PlanZV 1990

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt, deren Ausgestaltung wie folgt bestimmt wird:

- Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.
- Aus Gründen der Bestimmtheit wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudelänge 300 m betragen darf.
- Es sind Grenzabstände einzuhalten. Es gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

1.4 Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vorbauten bis 5,0 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Entfernung zur Nachbargrenze und zu Verkehrsflächen muss in diesem Fall mindestens 2,0 m betragen.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG

1.5.1 Vorkehrungen hinsichtlich des Immissionsschutzes

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tagsüber und nachts in dB(A)

		Basiskontingente		Erhöhte Kontingente	
Richtung der Schallausbreitung	SO S NO O	Theodor-Heuss-Straße (WA) Reinhardswiesen (WA) Reinhardshof - 3. Abschnitt (GI) Reinhardshof - 4. Abschnitt (GE)		Reinhardshof - 7. Abschnitt (GI) Grünenwört (WA)	
Teilfläche		L_{EK} tagsüber	L_{EK} nachts	L_{EK} tagsüber	L_{EK} nachts
6. Abschnitt GI Ost		64	49	65	55
6. Abschnitt GI West		66	51	68	58

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

1.5.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Lichtemissionen

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.

Für eine rücksichtsvolle, blendfreie und ökologische Außenbeleuchtung gelten weiterhin die folgenden Festsetzungen:

1.5.2.1 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden, die auch dem Fledermausschutz dienlich sind.

1.5.2.2 Licht nur von oben nach unten und auf die eigenen Nutzflächen richten.

1.5.2.3 Beleuchtung abschalten, wenn diese nicht benötigt wird.

1.5.2.4 Leuchten mit Abschirmung helfen, dass kein Licht nach oben und zur Seite abgestrahlt wird.

1.5.2.5 Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe und Farbtemperaturen unter 2.700 bis max. 3.000 Kelvin wählen.

1.5.2.6 Lichtstrommengen von max. 500 Lumen pro Leuchte reichen aus.

1.5.2.7 LED-Strahler immer waagrecht montieren.

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

§ 5 Abs. 2 Nr. 10, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1.6.1 Kompensationsrelevante Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung oder alternativ zur Gehölzpflanzung und Bodenaufwertung sind kompensationsrelevant und dürfen daher nicht im Rahmen einer späteren Befreiung unwirksam werden.

Dachbegrünung

Im Dienste der Wasserrückhaltung und des Bodenschutzes wird die Begrünung von Dächern festgesetzt.

Die Dächer sind zu mindestens 70 v. H. der Dachflächen extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,15 m betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Ansaat mit standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Ansaatmischungen erfolgen.

Für Dachterrassen, Dachrandausbildungen, Dachaufbauten für die Haustechnik, Dachluken, Aufzugsüberfahrten, Verankerungen von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solar-energie etc. können bis zu 30 % der Dachflächen ohne Dachbegrünung bleiben. Bei Gebäuden mit mehreren Dachflächen bezieht sich der Prozentsatz auf die Gesamtfläche aller Dachflächen.

Ausnahme von der Pflicht zur Dachbegrünung (alternative Gehölzpflanzung sowie Maßnahmen zur Kompensation im Bereich des Schutzgutes „Boden“)

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem nachweisbaren, unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

In diesem Fall ist zur Erfüllung der wegfallenden Wasserrückhaltefunktion alternativ eine Gehölzpflanzung auf dem Baugrundstück vorzunehmen. Aufgrund der höheren Umweltwirksamkeit eines Gehölzstreifens kann die für die Dachbegrünung ermittelte Dachfläche (= 70% 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. Zulässige Gehölzarten sind Anhang 1 des Umweltberichtes (Liste geeigneter Gehölze und Rankpflanzen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Wertheim, Version 5 / September 2020) zu entnehmen.

Zusätzlich zur Gehölzpflanzung ist weiterhin eine Bodenaufwertung erforderlich. Der Flächeneigentümer muss als Ersatzmaßnahme eigenständig eine Bodenaufwertung im Wert der für das jeweilige Grundstück angerechneten Bodenwertpunkte umsetzen.

Als Ersatzmaßnahmen gem. Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (LUBW 2012) gelten z.B.

- Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens bei verschlammungsempfindlichen Böden, z.B. durch Umwandlung von Acker in Grünland
- Flächenentsiegelungsmaßnahmen
- Überdecken baulicher Anlagen
- Erosionsschutzmaßnahmen auf geneigten Flächen
- Bodenverbesserung durch Bodenauftrag (unter speziellen Bedingungen)

Hinweis auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gemäß § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) ist bestmöglich mit der Pflicht zur Dachbegrünung in Einklang zu bringen. Siehe hierzu Hinweis 3.7 „Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen“.

1.6.2 Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität

(siehe Begründung Ziffer 4.7.1)

Auf je 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Förderung der Biodiversität eine der in Anlage 7 ("Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität") aufgelisteten Maßnahmen umzusetzen. Es ist alternativ auch möglich, eine Kombination mehrerer Maßnahmen auszuführen. Die Summe der Teilflächen muss dann dem vorgegebenen 20%-Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen.

1.6.3 Baumpflanzungen zur Förderung des Klimaschutzes und der Biodiversität

(siehe Begründung Ziffer 4.7.2)

Je 100 qm unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm-Laubbaum mit einem Stammumfang (gemessen in 1,0 m Höhe) von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind standortgerechte gebietsheimische Arten 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.

Sämtliche Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten. Die zu verwendenden Baum- und Straucharten sind Anhang 1 des Umweltberichtes (Liste geeigneter Gehölze und Rankpflanzen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Wertheim, Version 5 / September 2020) zu entnehmen.

1.6.4 Baumpflanzungen im Zusammenhang mit Stellplätzen

Bei mehr als sechs oberirdischen Stellplätzen außerhalb von Parkdecks oder Parkhäusern je Grundstück ist jeweils für sechs Stellplätze ein Baum standortgerechter, gebietsheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten.

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. Alternativ zu den oben genannten Mindestwerten sind die Baumscheiben mit Belüftungs- und Bewässerungsschleifen auszustatten.

Die Baumscheiben sind auf mindestens 50 % ihrer Fläche mit insektenfreundlichen Blühmischungen zu begrünen. Die Bäume sind mindestens in einem Radius von 2,50 m um den Stamm gegen Befahren und das Abstellen von Fahrzeugen zu sichern.

Eine Liste mit Vorschlägen für entsprechende Baumarten ist Anhang 1 zum Umweltbericht (Liste geeigneter Gehölze und Rankpflanzen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Wertheim, Version 5 / September 2020) zu entnehmen.

Zu Stellplätzen und Garagen siehe auch Ziffer 2.6.

Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren (§ 8b KSG BW). Es besteht jedoch entsprechend des Klimaschutzgesetzes BW die Möglichkeit von Ausnahmen bzw. Befreiungen von dieser Regelung. Sofern die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen jedoch greift, sind die Baumpflanzungen an geeigneten Stellen auf dem Baugrundstück vorzunehmen.

Zur Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen siehe auch Hinweis Ziff. 3.8.

1.6.5 Überdachte Stellplätze

Überdachte Stellplätze (Carports) sind dergestalt zu begrünen, dass je Stellplatz ein Klettergehölz je Holzpfeiler bzw. Metallstütze des Carports zu pflanzen und zu unterhalten ist. Zu Stellplätzen und Garagen siehe auch Ziffer 2.6.

1.6.6 Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen sind ab einer Fläche von 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.

1.6.7 Schutz vor Vogelschlag

Bei Fenstern/Glasscheiben ab einer Größe von 5 m² sind Maßnahmen gegen Vogelschlag aufgrund von Spiegelung und Durchsicht zu ergreifen:

- Wahl transluzenter Materialien oder
- flächige, außenseitige Markierung oder
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) oder
- außenseitiges Anbringen von Punktrastern oder anderen für Vögel sichtbaren Strukturen mit mindestens 25% Deckungsgrad oder
- Verwendung von UV-Licht reflektierenden Strukturen (z. B. Vogelschutzglas „Ornilux“ oder gleichwertig) oder
- sonstige Vogelschlag vermeidende Maßnahmen (Jalousien, Vorhänge, Gardinen, ...)

1.6.8 Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg zu beachten.

1.6.9 Umweltbericht

Die Aussagen des Umweltberichts sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.6.10 Pflanzpläne

Den Baugesuchen sind Pflanzpläne als Bestandteil der Baugenehmigung beizufügen, in denen u. a. auch die Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität einzuzeichnen sind.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dacheindeckung

Mindestens 70 v. H. der Dachflächen sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Für die übrigen max. 30 % der Dachflächen sowie den Ausnahmefall der alternativen Gehölzpflanzung sowie der Maßnahmen zur Kompensation im Bereich des Schutzgutes „Boden“ gilt:

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.

Glänzende oder reflektierende Materialien sowie schwarze und grelle Farben sind für Dacheindeckungen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen, Gründächer etc.

2.1.2 Dachbegrünung

Die Dächer sind zu mindestens 70 v. H. der Dachflächen dauerhaft extensiv oder intensiv zu begrünen (siehe Ziff. 1.6.1).

2.1.3 Fassadenflächen

Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarben sowie glänzende und reflektierende Materialien sind als Fassadenverkleidung unzulässig.

2.2 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,50 m, gemessen vom gewachsenen Gelände aus, festgesetzt.

2.3 Antennen

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantennenanlage zulässig.

2.4 Zisternen

Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig. Regenwassernutzungsanlagen sind entsprechend der DIN 1989-1 zu errichten und zu betreiben.

Zisternen, deren Wasser auch im Haushalt Verwendung findet (z. B. Toilettenspülung, Waschmaschinen) sind den Stadtwerken Wertheim, sowie dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis -Gesundheitsamt- anzuzeigen.

Die Trinkwasserverordnung 2001 ist zu beachten.

2.5 Maximale Einleitungsmenge in die Entwässerungsanlagen

Die maximale Einleitungsmenge in die Entwässerungsanlagen wird auf 125 l/s*ha festgesetzt. Es ist ein Nachweis darüber zu führen, dass max. 125 l/s*ha in die Entwässerungsanlagen eingeleitet werden.

2.6 Stellplätze und Garagen

2.6.1 Stellplätze und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

2.6.2 Garagen sind als Einzelgebäude freistehend und im Grenzabstand zulässig. Sie können auch in das Hauptgebäude einbezogen werden.

2.6.3 Aufgrund der Lage im Industriegebiet sind Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen.

2.6.4 Siehe auch Ziffern 1.6.4 (Baumpflanzungen im Zusammenhang mit Stellplätzen) und 1.6.5 (Überdachte Stellplätze).

2.7 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO).

2.8 Werbeanlagen

Außerhalb der zu Werbung bestimmten Anlagen (öffentliche Anschlagssäulen und öffentliche Anschlagtafeln) ist Werbung nur zulässig im Bereich der Erdgeschosszone.

Großflächenwerbung (mehr als 8,0 m² Fläche), Werbung mit bewegtem Licht und grellen Farben ist unzulässig.

2.9 Verkehrsflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 50 cm und einer Tiefe bis 100 cm, soweit erforderlich, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).

2.10 Straßenbeleuchtung/Beleuchtungsanlagen

Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind bis 0,25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

2.11 Gestaltung unbebauter Flächen

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3 Hinweise

3.1 Grundlagen des Bebauungsplanes

- 3.1.1 Baugesetzbuch in der derzeit rechtsgültigen Fassung
- 3.1.2 Baunutzungsverordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung
- 3.1.3 Landesbauordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung
- 3.1.4 Planzeichenverordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung

3.2 Meldepflicht für Bodenfunde

gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

3.3 Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Um Bauwilligen bereits im Bebauungsplan Informationen für die Wahl des Feuerungssystems zu geben, ergeht folgender Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl):

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.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (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 5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

3.4 Hinweis auf eventuelle Vorhaltung von Löschwasserspeichern

Sofern die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes für eine Brandbekämpfung nicht ausreichend ist, müssen ggf. zusätzliche Wasserspeicher vorgehalten werden. Ggf. sind entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Auf die Technische Regel- Arbeitsblatt DVGW W 405 (A), Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Stand vom Februar 2008, inhaltlich überprüft und bestätigt im Oktober 2020, wird hingewiesen.

3.5 Altlasten

Werden Eingriffe in den Boden vorgenommen und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angetroffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen. Dem Landratsamt-Umweltschutzamt- ist hierzu umgehend über Art und Maß der Verunreinigung zu berichten. Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde. Hierzu ist eine rechtzeitige Terminvereinbarung erforderlich.

Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer entsprechenden chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle durch einen erfahrenen Gutachter bleiben vorbehalten.

3.6 Erschließungsleitungen

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Plangebietes sind die Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Stadtwerke, Deutsche Telekom usw.) rechtzeitig zu verständigen.

Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden.

Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

3.7 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Gemäß § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) sind Bauherrinnen und Bauherren beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Die Pflicht gilt u. a. beim Neubau von Nichtwohngebäuden.

Ersatzweise kann eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auch auf Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

Ersatzweise kann auch eine solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche, auf Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

Die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen oder ersatzweise solarthermischer Anlagen ist bestmöglich mit der Pflicht zur Dachbegrünung nach Festsetzung 1.6.1 in Einklang zu bringen (§ 8a Abs. 7 KSG BW).

Eine Befreiung von der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen ist gemäß § 8a Abs. 9 KSG BW möglich, wenn eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit nachgewiesen werden kann.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB könnten zwar Solaranlagen oder Solarthermie in Bebauungsplänen festgesetzt werden. Da die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen oder

ersatzweise solarthermischer Anlagen jedoch bereits im KSG BW verankert ist, wurde von einer solchen Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan abgesehen.

Auf die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) wird hingewiesen.

Nach § 6 Abs. 3 PVPf-VO verringert sich der Umfang der Mindestnutzung für eine Einzeldachfläche oder Teildachfläche jeweils um die Hälfte, wenn eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung besteht und diese auf einer zur Solarnutzung geeigneten Einzeldachfläche oder Teildachfläche zu erfüllen ist.

3.8 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen

Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind.

Auf § 8b KSG BW sowie die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung wird hingewiesen.

3.9 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Folgende Maßnahmen können Gefahren für Kleintiere vermindern:

- 3.9.1 Schutz von Hauskellerschächten und ähnlichen Anlagen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren
- 3.9.2 Kellertreppenabgänge und ähnliche Einrichtungen mit Kleintierfluchtwegen
- 3.9.3 Wasserflächen mit barrierefreien Ausstiegswegen für hineingefallene Kleintiere

3.10 Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser

Sollte die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser dezentral erfolgen (flächenhafte Versickerung über 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser, Einleitung in ein Gewässer), ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Bei einer Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

1. ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
2. genügend große Versickerungsflächen
3. nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte) sind **nicht zulässig**.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

Stadtverwaltung Wertheim
Referat Stadtplanung, Umweltschutz

Stefanie Leuchs