



**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

**„Gewerbegebiet
westlich der Autobahn“**

Anzeigeverfahren entfällt
gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Ausgefertigt am: 18.09.2013



[Handwritten signature]

Stand: 27. Mai 2013



**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

**„Gewerbegebiet
westlich der Autobahn“**

Planzeichnung

Stand: 27. Mai 2013



**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

**„Gewerbegebiet
westlich der Autobahn“**

**Textliche Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen
Hinweise
Örtliche Bauvorschriften**

Stand: 27. Mai 2013

Inhaltsübersicht

- 1 Textliche Festsetzungen
- 2 Nachrichtliche Übernahmen
- 3 Hinweise
- 4 Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“

- 1. Textliche Festsetzungen 4**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung 4**
 - 1.1.1 Gewerbegebiet (GE1)..... 4**
 - 1.1.2 Gewerbegebiet (GE2)..... 5**
 - 1.1.3 Gewerbegebiet (GE3)..... 5**
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung 6**
 - 1.2.1 Grundflächenzahl..... 6**
 - 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen 6**
 - 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche 6**
 - 1.4 Verkehrsflächen 6**
 - 1.5 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen 6**
 - 1.5.1 Dachbegrünung..... 6**
 - 1.5.2 Baumanpflanzungen..... 6**
- 2 Nachrichtliche Übernahmen 7**
- 3 Hinweise..... 7**
 - 3.1 Schutz des Grundwassers 7**
 - 3.2 Regenwassernutzung 7**
 - 3.3 Bodenfunde 7**
 - 3.4 Planunterlage 8**
 - 3.5 Schutz wild lebender Tiere..... 8**
 - 3.6 Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzgut 8**
 - 3.6.1 Großkronige Bäume..... 8**
 - 3.6.2 Mittel- und kleinkronige Bäume 8**
 - 3.6.3 Sträucher (über 2 m Höhe)..... 9**
 - 3.6.4 Sträucher (unter 2 m Höhe)..... 9**
 - 3.6.5 Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung 9**
 - 3.6.6 Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größe für die vorgenannten Pflanzen . 10**
 - 3.6.7 Im Regelfall empfehlenswerte Vorgaben zur Gestaltung der Pflanzflächen..... 10**
- 4 Örtliche Bauvorschriften 10**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“

4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Begrünung	10
4.2	Werbeanlagen.....	10
4.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	11
4.4	Einfriedigungen und Stützmauern	11
4.5	Außenantennen	11
4.6	Ordnungswidrigkeiten.....	11

1. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 Gewerbegebiet (GE1)

(§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE1 gilt:

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art (soweit in lit. b und c nichts anderes festgesetzt ist), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Kleinkunsth Bühnen, Tanzlokale, Theater und Varietees

b) Unzulässig sind:

1. Tankstellen
2. Anlagen für kirchliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen und Diskotheken – (soweit in lit. a nichts anderes festgesetzt ist)
4. Oberirdische Flüssiggas- und Öltanks

c) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG
2. Einzelhandelsbetriebe

3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
4. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2 Gewerbegebiet (GE2)

Im Gewerbegebiet GE2 gilt:

Zulässig sind nur Betriebe und Betriebsteile, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Übrigen gelten für diesen Teilbereich hinsichtlich der Art der Nutzung die unter Ziffer 1.1.1 für das GE1 aufgestellten Festsetzungen.

1.1.3 Gewerbegebiet (GE3)

Im Gewerbegebiet GE3 gilt:

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art (soweit in lit. b und c nichts anderes festgesetzt ist), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Kleinkunsth Bühnen, Tanzlokale, Theater und Varietees

b) Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten – insbesondere Diskotheken – (soweit in lit. a nichts anderes festgesetzt ist)
3. Oberirdische Flüssiggas- und Öltanks

c) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG
2. Einzelhandelsbetriebe
3. Spielhallen
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

5. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 5 und § 18 BauNVO)

Die Oberkanten baulicher Anlagen (OK) dürfen nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt liegen. Ausnahmsweise dürfen die Oberkanten von Teilen baulicher Anlagen auf bis zu 20 % der Dachfläche bis zu 3,00 m darüber liegen.

1.3 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 ausnahmsweise 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 in diesem Fall mindestens 2 m betragen.

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

Siehe Einzeichnungen im Plan.

1.5 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und b BauGB)

1.5.1 Dachbegrünung

Bei Dächern mit einer Neigung von 0° bis 7° (Flachdächer) sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte gebietsheimische Arten zu verwenden.

1.5.2 Baumanpflanzungen

Je 300 qm unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte gebietsheimische Arten zu verwenden.

Werden auf einem Baugrundstück 6 oder mehr Stellplätze hergestellt, so ist jeweils für 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2 Nachrichtliche Übernahmen

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Trasse der BAB 3. Bei Bauvorhaben in der Nähe zur Autobahn ist Folgendes zu beachten:

- Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB 3 nicht geblendet werden können.
- Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB 3 zugeführt werden.
- Vom geplanten Gewerbegebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 3 beeinträchtigen.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“ an der BAB können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulasträger geltend gemacht werden.

Entlang der BAB 3 befindet sich östlich angrenzend an den Bereich GE 1 ein ca. 350 m langer, planfestgestellter Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,50 m über Gradiente.

3 Hinweise

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

3.2 Regenwassernutzung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen als Brauchwasser genutzt werden. Die Inbetriebnahme einer Anlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 Trinkwasserverordnung 2001 ist dem Gesundheitsamt mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeige sollte auch gegenüber den Stadtwerken Wertheim erfolgen.

3.3 Bodenfunde

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zu einem keltischen Friedhof. 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: 2010

3.5 Schutz wild lebender Tiere

Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze grundsätzlich nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Nach Satz 2 gilt dies u.a. nicht für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodung von Gehölzen ist zur Vermeidung von Tötungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Jungtieren der feld- und heckenbrütenden Vogelarten wie z. B. Feldlerche, Dorngrasmücke oder Goldammer und anderen in Hecken lebenden Tierarten nach Anh. IV FFH-RL also regelmäßig außerhalb der Zeit vom 15. März bis 30. August durchzuführen.

3.6 Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzgut

3.6.1 Großkronige Bäume

Acer platanooides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

3.6.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche, Vogelbeerbaum

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet westlich der Autobahn“

Taxus baccata

Gewöhnliche Eibe

3.6.3 Sträucher (über 2 m Höhe)

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Haselnuß

Crataegus laevigata

Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna

Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

Liguster

Lonicera xylosteum

Gemeine Heckenkirsche

Prunus, in Arten wie Abs. B.

Kirsche, Zwetschge

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa, in Arten wie

R. canina

Hundsrose

R. rubiginosa

Weinrose

R. rugosa

Apfelrose

Salix, in Arten wie

S. caprea

Kätzchenweide

S. purpurea

Purpurweide

S. rubens

Fahlweide

S. viminalis

Korbweide

3.6.4 Sträucher (unter 2 m Höhe)

Cytisus scoparius

Besenginster

Genista tinctoria

Färberginster

Rubus fruticosus

Brombeere

3.6.5 Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Sedum, Arten wie

S. acre

Scharfer Mauerpfeffer

S. album

Weißer Mauerpfeffer

Kräuter / Stauden, Arten wie

Allium schoenoprasum

Schnittlauch

Dianthus carthusianorum

Karthäusernelke

Hieracium pilosella

Kleines Habichtskraut

Potentilla verna

Frühlingsfingerkraut

Petrorhagia saxifraga

Felsennelke

Gräser, Arten wie

Agrostis tenuis

Rotes Straußgras

Festuca ovina

Schafschwingel

Festuca rubra

Rotschwingel

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

3.6.6 Im Regelfall empfehlenswerte 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 Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

3.6.7 Im Regelfall empfehlenswerte Vorgaben zur Gestaltung der Pflanzflächen

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte pro Baum ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ vorgesehen werden. Die Pflanzflächen sollten gegen Befahren und Beparken gesichert werden.

Dachbegrünungen können als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen. Die Stärke der Substratschicht sollte mindestens 0,08 m betragen.

4 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

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

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus matten Blechmaterialien sind zulässig. Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

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

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

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

4.3 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.

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

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,

Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedigungen mit geschnittenen Hecken sowie Draht- und Metallzäune bis 2,5 m Höhe zulässig. Stützmauern im Sinn von § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 7 LBO sind entlang von Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen nur mit einem Abstand von mindestens 2 m hinter der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.

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

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

4.6 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

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