



**GEMEINDE GROSSRINDERFELD
BEBAUUNGSPLAN „GEIßGRABEN III“
IN GERCHSHEIM**

MAIN-TAUBER-KREIS

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)

Vorentwurf - Datum: 16.05.2023

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com

ibu

Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH



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. Höhenlage der baulichen Anlagen	3
5. Nebenanlagen	4
6. Garagen, Carports und Stellplätze	4
7. Verkehrsanlagen	4
8. Private Grünflächen	4
9. Pflanzgebote	4
10. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
11. Zuordnung Planexterner Ausgleichsmassnahmen	6
12. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	7
13. Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	7
14. Verbrennungsverbot	8
15. Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des Strassenkörpers	8
16. Pflichten des Eigentümers	8
17. Räumlicher Geltungsbereich	8
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)	9
1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
2. Werbeanlagen	9
3. Stellplätze	10
4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	10
5. Einfriedungen	10
6. Retentionszisternen	11
7. Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländegestaltung, Stützmauern	11
8. Ordnungswidrigkeiten	11
III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Denkmalschutz	12
2. Bodenschutz	12
3. Baugrund	12
4. Altlasten	12
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen	13
6. Energiegewinnung / Klimaschutz	14
7. Wasserschutzgebiete	14
8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	14
9. Starkregenvorsorge	15
10. Grundwasser	15
11. Bepflanzungen	15
IV. RECHTSGRUNDLAGEN	16

Projektleitung / Bearbeitung:

E. Göbel



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



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Mit Rechtskraft des **Bebauungsplanes „Geißgraben III“** treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes „Geißgraben III“** in Gerchsheim wird in Ergänzung zur Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Des Weiteren sind Gewerbebetriebe, die ausschließlich den Betrieb von Freiflächen - Photovoltaikanlagen als Betriebszweck verfolgen, nicht zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Festlegungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert.

Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Planbereich mit maximal 0,6 festgelegt (siehe Planeinschrieb).

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe ($G_{H_{max}}$) wird im Planbereich mit max. 15,00 m festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der 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.

Untergeordnete technische Dachaufbauten z.B. für die Lüftungs- und Heizungstechnik, für Aufzugüberfahrten, für Aufzugsmaschinenräume, etc. sind zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Dachaufbauten ist bis zu max. 4 m zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE

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

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umfasst (siehe Planeinschrieb). Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

Bauweise

Die Bauweise wird im Plangebiet als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt sinngemäß die offene Bauweise, allerdings ist Gebäudelänge auf maximal 75 m begrenzt.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festlegung der exakten Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.



5. NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

Nebenanlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen.

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPÄTZE

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

Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen.

Bei zusammenhängenden Stellplätzen ist je 10 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zur Untergliederung der Stellplätze zu pflanzen.

7. VERKEHRSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsanlagen entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

Die Gliederung des geplanten Verkehrsraums der Erschließungsstraßen ist als öffentlicher Verkehrsraum in der Planzeichnung dargestellt.

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets wird entsprechend des Planeinschriebs ein privater Grünstreifen mit Pflanzgebot PG1 auf einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Die Fläche ist als Rasen-/ Wiesenfläche anzulegen; dazu ist eine gebietsheimische Saatgutmischung (RSM Regio-Saatgut) anzusäen.

9. PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Pflanzgebot PG1

Auf den im Lageplan festgelegten privaten Flächen mit Pflanzgebot PG1 am Süd- und Ostrand des Planbereichs sind heimische standortgerechte Sträucher gemäß beiliegender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

9.2 Pflanzgebot PG2

Gemäß Einzeichnung im Plan sind heimische standortgerechte, großkronige Laubbäume gemäß beiliegender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können in begründeten Fällen zugelassen werden (Grenzveränderung, Leitungstrasse etc.)

9.3 Pflanzgebot PG3 (ohne zeichnerische Darstellung)

Ergänzend zu den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten PG1 und PG2 sind auf den zu privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m² überbaute Fläche mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



9.4 Liste für Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Heckenpflanzung)

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind heimische standortgerechte Laubbaum- und Sträucherarten / -sorten sowie ortstypische Obstbäume zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Folgende vorgeschlagene Arten zählen zu heimischen standortgerechten Gehölzen:

Einzelbäume / Sträucher / Heckenpflanzungen:

Feldahorn.....	Acer campestre	Roter Hartriegel.....	Cornus sanguinea
Spitzahorn.....	Acer platanoides	Haselnuss.....	Corylus avellana
Bergahorn.....	Acer pseudoplatanus	Pfaffenhütchen.....	Euonymus europaeus
Traubeneiche.....	Quercus petraea	Heckenkirsche.....	Lonicera xylosteum
Stieleiche.....	Quercus robur	Liguster.....	Ligustrum vulgare
Winterlinde.....	Tilia cordata	Schlehe.....	Prunus spinosa
Hainbuche.....	Carpinus betulus	Weinrose.....	Rosa rubiginosa
Esche.....	Fraxinus excelsior	Hundsrose.....	Rosa canina
Vogelkirsche.....	Prunus avium		

Regionale Obstbaumsorten:

Äpfel..... (z. B. Boskop, Topaz, Schöner von Nordhausen)

Birnen..... (z. B. Wilde Eierbirne, Josefine v. Mechel)

Kirschen..... (z. B. Große schwarze Knorpel)

Siehe auch: Merkblatt "Empfehlenswerte Apfel-Sorten für den Streuobstanbau im Main-Tauber-Kreis", herausgegeben vom Landratsamt des Main-Tauber-Kreises, Beratungsstelle für Obst, Garten und Landschaft.

Mindestqualität:

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- Laubbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 175-200
- Sträucher, Solitär, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 150-200 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der DIN 18916.

9.5 Dokumentationspflicht

Die Gemeinde dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatschG).

9.6 Umsetzung Realisierung:

Die Sträucher und Bäume sind spätestens innerhalb eines Jahres nach der Überbauung / Versiegelung der Flächen zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Formschnitte und Kugelformen sind im Rahmen der Pflanzgebote nicht zulässig.

9.7 Leitungen:

Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).



9.8 Baum- und Vegetationsschutz

Um eine dauerhafte Pflanzung gerade bei zunehmend trocken-heißem Klima zu gewährleisten, sollten die hier aufgeführten Empfehlungen der FLL-Richtlinien berücksichtigt werden.

Bei **Baumpflanzungen** innerhalb von Belags- und Asphaltflächen ist pro Baum

- ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ vorzusehen,
- eine dauerhaft offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag von mindestens 6 m² Fläche nachzuweisen,
- die Pflanzgruben sind ggf. mit überbaubarem Baums substrat aufzufüllen,
- pro Pflanzgrube ist eine Belüftungs- und Bewässerungseinrichtung vorzusehen.

Als Unterpflanzung sind die Pflanzflächen durch Kleingehölze, Stauden und Gräser zu bepflanzen oder mit Gras- und Kraitsaatgut standortgerechter, blütenreicher Mischungen anzusäen.

10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bauvorbereitende Maßnahmen / Maßnahmen während den Bau- und Erschließungsarbeiten

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen, Handlungspflichten und Verhaltensweisen umzusetzen:

- ⊕ Die Räumung des Baufeldes ist außerhalb der Brutzeit der Feldbrüter (d.h. ab September bis Februar) durchzuführen. Soll die Baufeldräumung in einem anderen Zeitraum durchgeführt werden, ist zuvor gutachterlich sicherzustellen, dass eine Belegung von Nistplätzen ausgeschlossen ist.
Vorsorglich kann für diesen Fall durch die Einhaltung einer Schwarzbrache die Belegung mit Brutplätzen vermieden werden.
- ⊕ Baustelleneinrichtungen und Einrichtung von Lager- und Verkehrsflächen im Zuge der Baugebieterschließung sind auf Flächen des Geltungsbereiches zu beschränken. Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht in Anspruch genommen bzw. beeinträchtigt werden.

11. ZUORDNUNG PLANEXTERNER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für Eingriffe, die im Planbereich nicht ausgeglichen werden können, werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Folgende externe Ausgleichsmaßnahme werden dem Bebauungsplan „Geißgraben III“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

11.1 Externe Maßnahme 1: Auftrag des anfallenden Oberbodens auf landwirtschaftlichen Flächen

Zur Verbesserung / Aufwertung des Bodens soll der im Plangebiet anfallende überschüssige Oberboden (d = 15 cm bis 20 cm) auf externen landwirtschaftlichen Grundstücken im Umfang von 2,5 ha aufgetragen werden.

Die dafür vorgesehenen Grundstücke / Flächen werden im Laufe des weiteren Verfahrens benannt.

11.2 Externe Maßnahme 2 - CEF-Maßnahme 1: Lebensraum Bodenbrüter - Feldlerche

Nach Ersteinschätzung der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind wahrscheinlich Feldlerchen im Geltungsbereich vorhanden. Durch die Überplanung der Ackerflächen gehen folglich Quartiere von Feldlerchen verloren.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor dem nächsten Bruttermin nach Baubeginn (d. h. im Frühjahr) durch geeignetes Fachpersonal auf planexternen Flächen durchzuführen.

- ⊕ Anlage von 1.000 m² Blühfläche / Blühbrache pro Brutpaar; die dafür vorgesehenen Grundstücke / Flächen werden im Laufe des weiteren Verfahrens benannt.



Für die Bewirtschaftung der Blühflächen / Blühbrachen werden folgende Auflagen festgesetzt:

- ⊕ Die Flächen werden im Frühjahr des ersten Jahres vollständig mit der Blümmischung „Blühbrache Vielfalt“ oder einer anderen vergleichbaren Blühbrachenmischung eingesät. Es sind Regio-Saatgutmischungen mit gebietseigenem Saatgut zu verwenden.
- ⊕ Ab dem zweiten Vertragsjahr wird jährlich im Frühjahr auf der Hälfte der Fläche der Boden bearbeitet und neu eingesät. Die andere Hälfte der Fläche bleibt jeweils unbearbeitet.
- ⊕ Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig und unterbleiben. Bei stärkerem Auftreten von Problemunkräutern können nach Abstimmung mit dem Landratsamt Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Dabei haben mechanische, punktuelle Maßnahmen außerhalb der Brutzeit Priorität.
- ⊕ Änderungen sind nur in Absprache mit dem Landratsamt - Umweltschutzamt - möglich.

11.3 Externe Maßnahme 3 - CEF-Maßnahme 2: Lebensraum Bodenbrüter - Rebhuhn

Durch die Überplanung der Ackerflächen gehen drei Reviere von Rebhühnern verloren (siehe saP).

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor dem nächsten Bruttermin nach Baubeginn (d. h. im Frühjahr) durch geeignetes Fachpersonal auf planexternen Flächen durchzuführen.

- ⊕ Anlage von mindestens 1 ha pro Brutpaar; Mindestumfang der Teilfläche 0,3 ha Blühfläche / Brache, Stoppelacker in extensive Bewirtschaftung; die dafür vorgesehenen Grundstücke / Flächen werden im Laufe des weiteren Verfahrens benannt.

Für die Bewirtschaftung der Blühflächen / Blühbrachen werden folgende Auflagen festgesetzt:

- ⊕ Einsaat einer autochthonen krautreichen Saatmischung
- ⊕ keine Bewirtschaftungsgänge (inkl. Befahren der Fläche) oder Pflege vom 15.3. bis 15.8. eines Jahres
- ⊕ nur auf trockenen Standorten
- ⊕ Anlage von Stoppelbrache
- ⊕ Anlage von Feldrainen entlang von Schlaggrenzen Belassen ungenutzter Streifen entlang von Feldwegen, Hecken oder Fließgewässern
- ⊕ Rotation möglich.

11.4 Dokumentationspflicht

Die Gemeinde dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der CEF-Maßnahme ??? einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

12. 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 Gemeinde Großbrinderfeld entschieden wird.

13. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (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 > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.



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

Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der östlich des Plangebiets gelegenen Bundesautobahn A81 und den sonstigen Straßen in der unmittelbaren Nachbarschaft ist auszuschließen.

14. VERBRENNUNGSVERBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Verwendung von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger ist im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht zulässig.

15. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des angrenzenden Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern festgesetzt sind, ist zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.

16. 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.

17. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)

Mit Rechtskraft des **Bebauungsplans „Geißgraben III“** treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Geißgraben III“** in Gerchsheim werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen und Dachgestaltung

Die Dachformen sind entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich sind mit geneigter Dachform und als Flachdach zulässig. Zulässig sind alle Dachformen. Die Dachneigung wird auf maximal 25° festgelegt.

Flachdächer sollten als vegetabil begrünte Flachdächer (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.

Dacheindeckungen mit blendenden oder reflektierenden Materialien sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen und thermische Solarkollektoren.

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.).

Flachdächer sollten als vegetabil begrünte Flachdächer (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.

Auf die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO wird verwiesen.

Beim Bau von photovoltaischen und thermischen Solaranlagen sind blendfreie Photovoltaikmodule / Solarkollektoren (z.B. mit einer Antireflexschicht) zu verwenden.

1.2 Fassadengestaltung

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.

2. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Werbeanlagen am Gebäude und durch freistehende Werbeanlagen nicht überschritten werden.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

Werbewürfel oder -quader sind mit einer Kantenlänge von bis zu 4 m zulässig.

Es dürfen keine reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden.

Beleuchtete bzw. mit Leuchtmitteln angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig. Zur Beleuchtung von Werbeanlagen sind insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht – s. Ziffer 13 der planungsrechtlichen Festsetzungen) zu verwenden. Blinklichter sind nicht zulässig.

Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der in räumlicher Nähe befindlichen Bundesautobahn A81 und den sonstigen Straßen in der unmittelbaren Nachbarschaft ist auszuschließen.



3. STELLPLÄTZE

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

4.1 Stellplatzanzahl

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen Verwaltungsvorschrift [derzeit: Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze), vom 28. Mai 2015, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 23.09.2020 (GABl. 20210, S. 698)].

Die Stellplätze sind so zu errichten, dass sie unabhängig voneinander betrieben werden können.

4.2 Stellplatzgestaltung

Die Ausführung der Oberflächen von Stellplatzflächen ist wasserundurchlässig aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet auszuführen (z.B. Ausführung als Asphalt-, als Beton- oder als Betonpflasterbelag).

Wasserdurchlässige Oberflächen (z.B. aus Schotter, aus Rasengittersteinen, aus Pflastersteinen mit Drainfugen, aus versickerungsfähigem Pflaster, o.glw.) sind nicht zulässig.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht als Arbeits-, Lager-, Abstell-, Stellplatz- und Verkehrsflächen dienen, sind als Grünflächen (Rasen- oder Wiesenflächen mit RSM Regio-Saatgut) oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf 5 % der Grundstücksfläche hat der Grundstückseigentümer folgende Maßnahme zur Förderung der Biodiversität vorzunehmen:

- ☒ Herstellung einer Blumenwiese, eines Schmetterlings- und Wildbienensaums oder eines Blumen- oder Kräuterterrassen unter Verwendung einer standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Saatmischung, ökologisch orientierte Pflege.

Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig.

Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist nicht zulässig. Ausnahmen stellen maximal 50 cm breite Gebäudetraufstreifen und in die private Grünfläche integrierte Freiflächen mit einem Gesamtumfang von max. 10 m² dar.

Die Pflanzungen haben bis spätestens einem Jahr nach Bezug des Gebäudes bzw. der Liegenschaft zu erfolgen.

5. EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind in offener Form (Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten

Gegenüber angrenzenden Straßen und Wege sowie angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Bei freiwachsenden Hecken als Einfriedung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist zu beachten, dass der Querschnitt des öffentlichen Verkehrsraumes durch den Bewuchs nicht eingeengt wird.

Einfriedungen in offener Form sollten mit freiwachsenden Sträuchern hinterpflanzt werden.



6. RETENTIONSZISTERNEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Plangebiet ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser einer Retentionszisterne zuzuführen. Die Retentionszisternen sind durch den Grundstückseigentümer / Bauherrn im Rahmen der Grundstücksbebauung zu erstellen.

Eine Retentionszisterne besteht in der Regel aus einem kombinierten Speicher- und Nutzraum.

Das Speichervolumen dient zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems (öffentliches Interesse). Das Niederschlagswasser aus dem Speicherraum ist zeitverzögert d.h. gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Der Zisternenüberlauf ist ebenfalls an das dem Regenwassersystem anzuschließen.

Das Nutzvolumen ist in erster Linie als Brauchwasser zur Bewässerung der Frei- und Gartenanlagen zu nutzen (privater Gebrauch).

Die Vorgaben zur Dimensionierung des Speicher- und Nutzvolumens sowie die Bemessung des Drosselablaufs erfolgen im Rahmen des weiteren Verfahrens.

7. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, GELÄNDEGESTALTUNG, STÜTZMAUERN

(§74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Baugrundstücke befinden sich in einem leicht geneigten Gelände; die Topographie ist daher bei der Gebäudeplanung und bei der Gestaltung der Freiflächen und Gartenanlagen zu beachten. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

8. 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 Tauberbischofsheim ist 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.

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 BBodSchV). 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).

3. BAUGRUND

Detaillierte Aussagen zum anstehenden Untergrund im Planbereich liegen nicht vor. Im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanungen erfolgt in der Regel eine Baugrunduntersuchung.

4. ALTLASTEN

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



5. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets ist im modifizierten Mischsystemvorgesehen mit Freispiegelkanälen vorgesehen. Schmutz- und Niederschlagswasser sind getrennt voneinander auf dem Baugrundstücken zu sammeln und abzuleiten.

Das in den Gebäuden anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Das auf den befahrenen Hof- und Verkehrsflächen anfallende gegebenenfalls belastete Niederschlagswasser ist ebenfalls in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Das auf den Dachflächen anfallende nicht verunreinigte Regenwasser ist über Retentionszisternen gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Für die innere und äußere abwassertechnische Erschließung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

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 Rückstau-ebene wird von der örtlichen Behörde festgelegt. Sofern von der zuständigen örtlichen Behörde die Rückstau-ebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstau-ebene die Höhe der Straßenoberkante an der Anschluss-stelle.

Retentionszisternen

Ergänzend zur Ziffer 6 „Retentionszisternen“ der Örtlichen Bauvorschriften ist folgendes zu beachten:

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).

Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die in Gerchsheim zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit Anschluss an das vorhandene angrenzende Wasserversorgungsnetz und ist somit sichergestellt.

Im Gewerbegebiet „Geißgraben“ ist der Löschwasserbedarf als Grundschutz nicht über das öffentliche Wasserversorgungsnetz, sondern über zwei öffentliche Löschwasserbehälter gewährleistet. Generell wird der private Objektschutz 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.

Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung und die Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet werden im Zuge der Erschließung mit den zuständigen Versorgern abgestimmt.



6. ENERGIEGEWINNUNG / KLIMASCHUTZ

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

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

Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist aufgrund der Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Grünbachgruppe eingeschränkt. Die Nutzung von Erdwärmekollektoren ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis-Umweltschutzamt- zu prüfen.

7. WASSERSCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Grünbachgruppe (WSG-Nr-Amt 128141).

Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 20.01.2006 sind zu beachten.

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

Im Rahmen der Starkregenvorsorge ist zu prüfen, 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 Hauseingänge, Kellertreppen, Fenster, Lichtschächte, etc. zu vermeiden.

Auf die Anpassungspflicht wird verwiesen.

10. GRUNDWASSER

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.

11. BEPFLANZUNGEN

Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, in der jeweils aktuellen Ausgabe).

Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, „Erhaltung von Verkehrsflächen mit Baumbestand“ oder die „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie“, sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Großbrinderfeld, den 16.05.2023

Johannes **Leibold**

-Bürgermeister-



IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung - BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung - 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.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).