



GEMEINDE GROSSRINDERFELD

**BEBAUUNGSPLAN „OBERE ZEIL“ (GE)
IN GERCHSHEIM**

MAIN-TAUBER-KREIS

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

Entwurf - Datum: 22.04.2024

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	4
4. Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
5. Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze.....	4
6. Verkehrsanlagen.....	4
7. Grünflächen	4
8. Pflanzgebote	5
9. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
10. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	11
11. Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	11
12. Verbrennungsverbot.....	11
13. Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des Strassenkörpers	12
14. Pflichten des Eigentümers	12
15. Räumlicher Geltungsbereich.....	12
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)	13
1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	13
2. Werbeanlagen.....	13
3. Stellplätze.....	14
4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.....	14
5. Einfriedungen	14
6. Retentionszisternen	15
7. Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländegestaltung, Stützmauern	15
8. Ordnungswidrigkeiten.....	15
III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
1. Denkmalschutz	16
2. Bodenschutz.....	16
3. Baugrund	17
4. Altlasten	17
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	17
6. Energiegewinnung / Klimaschutz	18
7. Wasserschutzgebiete	19
8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	19
9. Starkregenvorsorge.....	19
10. Grundwasser.....	20
IV. RECHTSGRUNDLAGEN.....	21

Bearbeitung:

E. Göbel



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



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes "Obere Zeil "** 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.

1.1 Zulässige Nutzungsarten

1.1.1 Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören,

1.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2 Unzulässige Nutzungsarten

1.2.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten,

1.2.2 Tankstellen, mit Ausnahmen von Ladestationen für E-Autos,

1.2.3 Anlagen für kirchliche Zwecke,

1.2.4 Vergnügungsstätten,

1.2.5 Gewerbebetriebe, die im Wesentlichen den Betrieb von Freiflächen - Photovoltaikanlagen als Betriebszweck verfolgen.

1.2.6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.

1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten:

1.3.1 Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten,

1.3.2 Verkaufsflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m²,

1.3.3 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

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

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit **maximal zwei Vollgeschossen (II)** festgesetzt und als Höchstmaß in der Nutzungsschablone ausgewiesen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird im Planbereich mit **max. 8,00 m** festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Die maximale 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.

Notwendige technische Aufbauten und Einrichtungen dürfen die festgesetzten Höchstmaße der festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Dachaufbauten ist bis zu max. 2 m zulässig.



3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, BAUWEISE

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

3.1 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.

3.2 Bauweise

Die Bauweise wird im Plangebiet als **offene Bauweise (o)** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Gebäudelängen bis maximal 50 m möglich.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

5. GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN UND STELLPÄTZE

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

5.1 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen

Garagen und Carports (offene Garagen) sowie Nebenanlagen (z.B. Wertstoffbereiche, Geräteschuppen, Trafostationen, etc.) sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen. Mit grünordnerischen Maßnahmen belegte Flächen dürfen durch Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht überbaut werden

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind vor Garagen mindestens 5 m, vor Carports mindestens 2,5 m Abstand einzuhalten.

5.2 Stellplätze

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

Bei zusammenhängenden Stellplätzen ist je 8 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zur Untergliederung der Stellplätze zu pflanzen.

6. VERKEHRSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsanlagen entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

Die Gliederung des geplanten Verkehrsraums der Erschließungsstraße ist als öffentlicher Verkehrsraum in der Planzeichnung dargestellt. Das Verkehrsraum der Erschließungsstraße ist mit einer Fahrbahn $b = 6,5$ m und mit einem einseitigen Gehweg $b = 2,0$ m **auf der Ostseite der Fahrbahn** konzipiert.

Hinweis: Am Knotenpunkt zur Landesstraße L578 sind die Sichtdreiecke für die Anfahrtsicht nachrichtlich dargestellt. Als Anfahrtsicht wird das Sichtfeld bezeichnet, das für einen 3 m vor dem Fahrbahnrand der L578 wartenden Kraftfahrer nach beiden Seiten einsehbar ist. Die erforderliche Schenkellänge des Anfahrtsichtfeldes beträgt 110 m bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von $v_{zul.} = 70$ km/h.

7. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen (siehe Planeinschrieb).

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

**Für Einsaaten am Übergang zur freien Landschaft ist ausschließlich folgendes Saatgut zu verwenden:
RSM Regio 11: UG 11 (Ursprungsgebiet 11) - Südwestdeutsches Bergland.**



8. PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Laub- oder Obstbaumpflanzungen – Pflanzgebot PG1

Gemäß Einzeichnung im Plan sind heimische standortgerechte, großkronige Laub- oder Obstbäume entlang des Alterthemer Weges und entlang des nördlichen Gebietsrandes 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.)

8.2 Strauchpflanzungen – Pflanzgebot PG2

Zwischen den Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken und dem östlich angrenzenden Streuobstbestand sind private Flächen mit Pflanzgebot PG2 festgesetzt. Auf diesen Pflanzgebotsflächen sind heimische standortgerechte Sträucher gemäß beiliegender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

8.3 Obstbaumpflanzungen – Pflanzgebot PG3

Gemäß Einzeichnung im Plan sind heimische standortgerechte Obstbäume am Ostrand des Planbereichs als Ergänzung zum vorhandenen Streuobstbestand 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.)

8.4 Erhaltung von Bäumen – Pflanzgebot PG4

Im östlichen Gebietsteil ist ein Streuobstbestand, bestehend aus 16 Obstbäumen, vorhanden (siehe Planzeichnung). Der Obstbaumbestand ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

8.5 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 u.a. zu heimischen standortgerechten Gehölzen:

Pflanzenliste 1: Laubbäume, großkronig

Baumhasel [?]	Corylus colurna	Sommerlinde [?]	Tilia platyphyllos
Bergahorn [?]	Acer pseudoplatanus	Spitzahorn [?]	Acer platanoides
Buche [?]	Fagus sylvatica	Stieleiche [?]	Quercus robur
Europäischer Zürgelbaum [?]	Celtis Australis	Traubeneiche [?]	Quercus petraea
Esche.....	Fraxinus excelsior	Ungarische Eiche [?]	Quercus frainetto
Hängebirke.....	Betula pendula	Winterlinde [?]	Tilia cordata
Silberweide.....	Salix alba	Zitterpappel.....	Populus tremula
Silberlinde Szeleste [?]	Tilia tomentosa 'szeleste'	Zereiche [?]	Quercus Zerris

Pflanzenliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

Elsbeere [*]	Sorbus torminalis	Schmalkronige Mehlbeere.....	Sorbus intermedia
Faulbaum.....	Frangula alnus	Speierling [*]	Sorbus domestica
Feldahorn [*]	Acer campestre	Traubenkirsche.....	Prunus padus
Hainbuche [*]	Carpinus betulus	Vogelkirsche.....	Prunus avium
Salweide.....	Salix caprea	Obsthochstämme in Sorten	
Schwarzerle.....	Alnus glutinosa		

**Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)**

Eingrifflicher Weißdorn.....	Crataegus monogyna	Mandelweide.....	Salix trandra
Fahlweide.....	Salix rubens	Pfaffenhütchen.....	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Schneeball.....	Viburnum opulus	Purpurweide.....	Salix purpurea
Grauweide.....	Salix cinera	Roter Hartriegel*.....	Cornus sanguinea
Hasel*.....	Corylus avellana	Schlehe*.....	Prunus spinosa
Hundsrose*.....	Rosa canina	Schwarzer Holunder.....	Sambucus nigra
Korbweide.....	Salix viminalis	Traubenholunder.....	Salix racemosa
Kreuzdorn.....	Rhamnus cathartica	Weinrose.....	Rosa rubiginosa
Liguster*.....	Ligustrum vulgare	Zweigrifflicher Weißdorn*.....	Crataegus laevigata

*) Trockenresistente Baum- und Gehölzarten

Pflanzenliste 4: Obstbäume (lokale Obstsorten)

⊕ Apfelsorten.....	Bittenfelder, Blenheim, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Engelsberger, Gehrers Rambour, Glockenapfel, Hauxapfel, Jakob Fischer, Kardinal Bea, Öhringer Blutstreifling, Teuringer Rambour.
⊕ Birnensorten.....	Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneu, Luxemburger Mostbirne, Palmischbirne, Pastorenbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

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

Pflanzenliste 5: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Schnitt-/ Graslauch.....	Allium schoenoprasum	Dickrosettiges Fettblatt.....	Sedum reflexum
Rundblättrige Glockenblume...	Campanula rotundifolia	Teppichsedum.....	Sedum spurium
Kart(h)äuser Nelke	Dianthus carthusianorum	Reichblühendes Fettblatt.....	Sedum floriferum
Kleines Habichtskraut.....	Hieracium pilosella	Spinnweb-Hauswurz.....	Sempervivum arochn.
Felsennelke.....	Petrohagia saxifraga	Berg-Hauswurz.....	Sempervivum montanum
Seifenkraut.....	Saponaria ocymoides	Sand-Thymian.....	Thymus serphyllum
Rotmoos Mauerpfeffer.....	Sedum album"	Sedum als Sprossensaat	

Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- ⊕ Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm bis 18 cm
- ⊕ Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10 cm bis 12 cm
- ⊕ Sträucher: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 150-200 cm

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

Für die Gehölzpflanzungen ist ausschließlich Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zu verwenden.

8.6 Gehölzpflanzungen - Dokumentationspflicht

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

8.7 Gehölzpflanzungen - 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.



8.8 Gehölzpflanzungen - 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“).

8.9 Gehölzpflanzungen - 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 Fläche mit mindestens 6 m² oder eine mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag ausgestattete Fläche mit mindestens 6 m² 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 Krautsaatgut standortgerechter, blütenreicher Mischungen anzusäen.

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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen sind auf jedem Baugrundstück auf einer Fläche von mindestens 100 m² durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu vermindern.

Die nachfolgenden Maßnahmen können nach eigener Präferenz ausgewählt und kombiniert werden können.

Maßnahme V1: Herstellen einer Blumenwiese

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

Flächenberechnung: Ist-Fläche.

Maßnahme V2: Anpflanzung bzw. Ansaat eines Staudenbeetes

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

Flächenberechnung: Ist-Fläche.



9.2 Bauvorbereitenden Maßnahmen / Maßnahmen während den Erschließungsarbeiten

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

- ⊕ Vergrämnungsmaßnahme Eidechsen – Bis zur Freimachung des Baufeldes und während der Bauarbeiten ist das vorhandene Grünland im Südwesten des Plangebiets möglichst unattraktiv für Eidechsen zu halten, um eine Zuwanderung zu verhindern. Dafür sind die CEF-Maßnahme „Neuhabitate Zauneidechsen“ umzusetzen (siehe ziffer 10.4), die vorhandene Steinschüttungen zu beseitigen und der Bewuchs kurz zu halten.
- ⊕ Bodenschutz / Schutz angrenzender Biotopstrukturen – Baustelleneinrichtungen und Einrichtungen von Lager- und Verkehrsflächen im Zuge der Baugebietserschließung sind generell auf die im Geltungsbereich ausgewiesenen Baugrundstücke zu beschränken. Die Flächen der Streuobstwiese im Osten des Plangebiets und Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht bzw. beeinträchtigt werden.
- ⊕ Hinweis zu bauvorbereitenden Maßnahmen / zum Baubeginn: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen möglichst im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beginnen.

9.3 Entwicklung einer extensiven artenreiche Wiese

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen (siehe Planeinschrieb). Diese Flächen bzw. zum Teil bestehenden Grünflächen sind als extensive artenreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind innerhalb dieser Grünflächen unzulässig.

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

9.4 CEF-Maßnahme „Ersatzhabitate Zauneidechsen“

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind im südlichen Bereich des Baugebiets an besonnten Stellen innerhalb der öffentlichen Grünfläche punktuell drei Stein-Sand-Haufen als Ersatzhabitate für Zauneidechsen anzulegen – siehe Planeinschrieb. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen muss vor dem Eingriff gegeben sein, da sonst der Verbotstatbestand erfüllt wird. Die Herstellung in fünf Phasen und der Zeitrahmen der Umsetzung ist zwingend zu beachten.

⊕ Phase 1: Anlage der drei Ersatzhabitate

Die drei Ersatzhabitate sind im Süden des Planbereichs am Nordrand der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die Ersatzhabitate sind als Stein-Sand-Streifen entsprechend der neben stehenden Prinzipskizze der LfU 2020 mit den Abmessungen $b \times l = 4 \text{ m} \times 6 \text{ m}$ zu erstellen. Die Breite des Steinstreifen ist mit ca. 2 m und die Breite des Sandstreifen mit Lage im Süden ca. 1 m festgelegt. Die Breite des Aushubstreifen mit Gehölzen beträgt ca. 1 m. Zwischen den Ersatzhabitaten ist vorhandene Grünland-Vegetation am Südostrand zu mähen und abzuräumen. Die vorhandene Ackerfläche ist mit gebietsheimischen Wiesensaatgut einzusähen. Ziel ist die Herstellung einer schwachwüchsigen Magerwiese.

Baufeldfreimachung:

Das vorhandene Material (Steine, Bretter, Gehölze) im Bereich der vorhandenen Zauneidechsenquartiere ist zu entfernen (siehe Bild 1 – schwarzschraffierter Bereich). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Baufeldfreimachung per Hand oder mit leichten Maschinen auszuführen.



Prinzipskizze eines Zauneidechsenersatzhabitats, Quelle: Arbeitshilfe Zauneidechsen, LfU 2020

Vorschlag zur Bepflanzung der Ersatzhabitate:

Auf der Nordseite der Ersatzhabitate sind 1 bis 2 gebietsheimischen Wildrosen zu pflanzen.

Dauerpflege Magergrünland:

Keine Düngung, 2- bis 3-schürige Mahd mit Abräumen (Häufigkeit nach je nach jährlichem Aufwuchs), Teilbereiche bei jedem Mahddurchgang ungemäht lassen (Mosaikmahd).

Dauerpflege Ersatzhabitat:

Vor Zuwachsen mit Gehölzen und zu starker Beschattung bewahren; Sandstreifen weitgehend frei von Bewuchs halten.

Zeitraahmen zur Umsetzung:

Die Grünfläche zwischen den Ersatzhabitaten ist spätestens im September im Jahr vor Baubeginn anzulegen. Die Anlage der Ersatzhabitate und die Baufeldfreimachung hat spätestens zwischen September im Jahr vor Baubeginn und März im Jahr des Baubeginns zu erfolgen.

Phase 2: Errichtung Schutzzaun / Vergrämung Zauneidechsen

Ein geeigneter Schutzzaun ist auf eine Länge von ca. 130 m aufzustellen (Zaun = rote Linie im Bild 1). Die zeitliche Umsetzung soll im März im Jahr des Baubeginns erfolgen.

Die vorhandene Fläche in der Südostecke des Planbereichs ist „unattraktiv“ zu halten, d.h. der Bereich ist durch wiederholtes Mähen „kurzrasig“ zu halten (max. 5 cm hoch); die Mahd ist abzuräumen. Ziel ist, dass die Eidechsen, die im April aus der Winterruhe kommen, den vorhandenen Quartiersbereich (= schwarz schraffierter Bereich im Bild 1) verlassen und in den Bereich der Ersatzhabitate einwandern. Dazu muss der ehemalige Bereich der Zauneidechsenquartiere „kurzrasig“ und ohne Verstecke sein.

Zeitraahmen zur Umsetzung:

Diese Maßnahmen sind von Mitte März bis Mitte Mai im Jahr des Baubeginns durchzuführen.



Bild 1: Darstellung der vorhandenen Zauneidechsenquartiere (= schwarz schraffierter Bereich) und der geplanten Ersatzhabitate (= grüne Flächen) incl. der Darstellung des geplanten Schutzzaunes (= rote Linie).

Phase 3: Lageänderung Schutzzaun / Vergrämung Zauneidechsen

Zur Fernhaltung der Eidechsen im Baufeld während der Bauarbeiten ist die Lage des Schutzzaunes analog den Darstellungen im Bild 2 (= blaue Linie) zu verändern. Die vorhandene Fläche in der Südostecke des Planbereichs ist weiterhin „unattraktiv“ zu halten, um eine Wiedereinwanderung zu verhindern.

Zeitraahmen zur Umsetzung:

Die Lageänderung des Schutzzaunes ist Mitte Mai im Jahr des Baubeginns durchzuführen. Die Vergrämungsmaßnahme im Bereich der alten Zauneidechsenquartiere, wie in der Phase 2 dargestellt, ist bis zum Beginn der Bauarbeiten weiterzuführen.



Bild 2: Darstellung der vorhandenen Zauneidechsenquartiere (= schwarz schraffierter Bereich) und der geplanten Ersatzhabitate (= grüne Flächen) incl. der Darstellung des geplanten Schutzzaunes nach Lageänderung (= blaue Linie).

⊕ Phase 4: Magergrünlandentwicklung im Bereich der alten Quartiere

Im Bereich der alten Eidechsenquartiere (= blau schraffierte Fläche im Bild 3) soll sich eine grünlandartige Vegetation frei entwickeln (Sukzession) - keine Düngung, 2-schürige Mahd mit Abräumen, Teilbereiche bei jedem Mahddurchgang ungemäht lassen (Mosaikmahd).

Sofern eine zu artenarme Vegetation entsteht, ist das Magergrünland per Ansaat zu entwickeln.

Zeitraahmen zur Umsetzung:

Die Grünlandentwicklung ohne Ansaat hat spätestens ab Mitte Mai im Jahr des Baubeginns zu erfolgen. Falls eine Ansaat notwendig wird, sollte diese spätestens im September im Jahr des Baubeginns durchgeführt werden.



Bild 3: Darstellung der geplanten Ersatzhabitate (= grüne Flächen) und der geplanten Magergrünlandentwicklung (= blau schraffierte Fläche) incl. der Darstellung des geplanten Schutzzaunes nach Lageänderung (= blaue Linie).

⊕ Phase 5: Abbau Schutzzaun

Nach Herstellung des Magergrünlands im Bereich der vorhandenen Zauneidechsenquartiere und nach Beendigung der Bauarbeiten kann der Schutzzaun abgebaut werden.

9.5 Vermeidung von Vogelschlag an den Glasflächen der Gebäude

Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen an transparenten Glasfassadenteile sind alle unzerlegten Glasflächen über 2 m² mit Glas zu versehen, das der österreichischen DIN ONR 191040 Kategorie B („bedingt wirksam“) genügt; bei Glasflächen über 4 qm ist die Kategorie A („hoch wirksam“) relevant.



10. 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.

11. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Immissionsschutz

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten:

Emissionskontingent nachts in dB: (Darstellung der Gebietsteile in der Planzeichnung)

Fläche	LEK / dB(A), nachts
GE 1	50
GE 2	53
GE 3	45

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

Der Nachweis des Schallimmissionsschutzes für zu schützende Nutzungen auf benachbarten Gewerbeflächen ist gemäß TA Lärm zu führen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Schlafräume sind bei Beurteilungspegeln von ≥ 50 dB(A) nachts mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

11.2 Beleuchtung

Im Plangebiet sind zur Straßen- und Außenbeleuchtung sowie zur Beleuchtung von Werbeanlagen 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.

Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der angrenzenden Landesstraße L578 in der unmittelbaren Nachbarschaft ist auszuschließen.

12. 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.



13. 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 Stützmauer 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.

14. 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.

15. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)

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

Im Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Obere Zeil“** 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 (freie Dachform). Die Dachneigung wird auf maximal 15° festgelegt.

Die Dachflächen sind als vegetabil begrünte Dachflächen (intensive oder extensive Dachbegrünung) unter Beachtung der Photovoltaikpflichtverordnung (PVPf-VO) und gebäudetechnischer Dachaufbauten auszuführen.

Untergeordnete bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen wie Trafostationen, überdachte Müllsammelplätze, überdachte Stellplätze (Carports) können auch mit Metalleindeckungen ausgeführt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Dachflächen aus Metall nur mit Beschichtung zulässig sind (Grundwasserschutz).

Beim Bau von photovoltaischen und thermischen Solaranlagen sind blendfreie Photovoltaikmodule / Solarkollektoren 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.

Je Baugrundstück ist

- ⊕ eine Werbeanlage am Gebäude,
- ⊕ ein nicht baulich mit dem Gebäude verbundenes Hinweis- oder Sammelhinweisschild (Pylon oder sonstiger Aufsteller) und
- ⊕ eine weitere nicht baulich mit dem Gebäude verbundene Werbeanlage als Fahnenwerbung (bestehend aus maximal drei Fahnen mit Werbebanner) zulässig.

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

Die Werbeanlagen am Gebäude sind an den Wandflächen unterhalb der Traufe anzubringen oder zu erstellen. Die maximale Höhe wird auf 1,0 m und die maximale Länge auf ein Viertel der Fassadenlänge festgesetzt.

Hinweis- oder Sammelhinweisschilder als Pylonen und als sonstige Aufsteller sind auf eine maximale Ansichtsfläche von insgesamt 2 m² mit einer Höhe von 2,5 m über der seitlich anstehenden Geländeoberfläche begrenzt.

Bei Fahnen als Werbeanlage wird die Masthöhe auf 6,0 m über der seitlich anstehenden Geländeoberfläche begrenzt. Die Ansichtsflächen der Fahnen wird ebenfalls auf maximal 2 m² begrenzt. Je Baugrundstück sind drei Fahnen als Werbeanlage 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 Landesstraße L578 ist auszuschließen.

3. STELLPLÄTZE

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

3.1 Betrieb von Stellplätzen

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

3.2 Anzahl der PKW-Stellplätze

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 erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf dem Grundstück nach Anzahl und Lage darzustellen.

3.3 Entwässerung der PKW-Stellplätze

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 (Rasenflächen mit RSM Regio-Saatgut oder Wiesenflächen) oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Gestaltung 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

Ein Abstand von mind. 0,50 m ist mit Einfriedungen gegenüber der angrenzenden Erschließungsstraße und Wege sowie gegenüber der östlich angrenzenden Streuobstwiese 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 der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Der Zisternenüberlauf ist ebenfalls an das dieses System 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

1.1 Allgemein

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.

1.2 Bildstock am Altertheimer Weg

Am Westrand des Planbereiches ist angrenzend an den Altertheimer Weg ein Bildstock vorhanden. Bildstöcke sind religiöse Wahrzeichen, die vor allem die fränkische Landschaft prägen. Ziel der Gemeinde ist es daher, den Bildstock zu erhalten.

Aufgrund der künftigen Lage innerhalb der geplanten Verkehrsfläche, muss der Bildstock umverlegt werden. Der Bildstock hat in der Regel einen historisch oft auch belegbaren Bezug zu „seinem“ Platz. Der neue Standort ist daher im räumlichen Nahbereich vorgesehen und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

3.1 Allgemein

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

3.2 Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein (z. B. im Bereich eines Transformatorenhäuschens), wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. ALTLASTEN

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

5. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

5.1 Entwässerung

Allgemeiner Kanalisationsplan AKP

Für den Ortsteil Gerchsheim liegt ein genehmigter Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) vor. Ungefähr zwei Drittel des Plangebiets (Südteil) sind als Teilgebiet im genehmigten AKP berücksichtigt. Der AKP sieht die Entwässerung des Teilgebiets im Mischsystem vor.

Entwässerungssystem im Plangebiet

Die Entwässerung des Plangebiets ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Schmutz- und Niederschlagswasser sind getrennt voneinander auf den Baugrundstücken zu sammeln und abzuleiten.

Das in den Gebäuden anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Das auf den Erschließungsstraßen sowie auf den befahrenen Hof- und Verkehrsflächen der Baugrundstücke (betriebliche Umgangsflächen) anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Das auf den Dachflächen anfallende nicht verunreinigte Regenwasser ist generell zurückzuhalten und in geeigneter Weise zu verdunsten / zu versickern. In diesem Zusammenhang sind die Dächer der Hauptgebäude zwingend intensiv oder extensiv zu begrünen. Zudem sind auf den Baugrundstücken Retentionszisternen zu errichten. Das Dachflächenwasser ist über Retentionszisternen gedrosselt der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Rückstauenebene

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.



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 [§ 11 Absatz 1 TrinkwV](#) (Trinkwasserverordnung) an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach [§ 15 Absatz 2 AV-BWasserV](#) (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) 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 ([§ 13 Abs. 6 TrinkwV](#)).

Wasserrechtsverfahren

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

5.2 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.

5.3 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 Brennwertechnik (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 Wasserschutzgebiets 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.

Großbrinderfeld, den [22.04.2024](#)

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist".

Baunutzungsverordnung - 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.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO

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).

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.