



**GEMEINDE GROSSRINDERFELD**  
**2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG /**  
**-ERWEITERUNG „GEIßGRABEN II“**  
**IN GERCHSHEIM**

**MAIN-TAUBER-KREIS**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)**  
ENTWURF - Datum: 18.05.2021

Untere Torstraße 21  
97941 Tauberbischofsheim  
Telefon: 09341 8909-0  
[www.ibu-gmbh.com](http://www.ibu-gmbh.com)

**ibu**

Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen und  
Umwelttechnik mbH



# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Mass der baulichen Nutzung	3
3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	3
4. Höhenlage der baulichen Anlagen	4
5. Nebenanlagen	4
6. Garagen, Carports und Stellplätze	4
7. Verkehrsanlagen	4
8. Grünflächen	4
9. Pflanzgebote	5
10. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
11. Zuordnung Planexterner Ausgleichsmassnahmen	7
12. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	7
13. Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	7
14. Verbrennungsverbot / -einschränkung	8
15. Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des Strassenkörpers	8
16. Pflichten des Eigentümers	8
17. Räumlicher Geltungsbereich	8
<b>II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)</b>	<b>9</b>
1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
2. Dachform, Dachgestaltung	9
3. Werbeanlagen	9
4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	10
5. Einfriedungen	10
6. Ordnungswidrigkeiten	10
<b>III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>11</b>
1. Denkmalschutz	11
2. Bodenschutz	11
3. Baugrund	11
4. Altlasten	11
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen	12
6. Energiegewinnung / Klimaschutz	13
7. Gebäude und Freianlagenplanung	13
8. Wasserschutzgebiete	14
9. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	14
<b>IV. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>15</b>

Projektleitung / Bearbeitung:

E. Göbel



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



## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Mit Rechtskraft der **2. Bebauungsplanänderung / -erweiterung „Geißgraben II“** treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich der vorliegenden **2. Bebauungsplanänderung / -erweiterung „Geißgraben II“** 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.

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

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 nördlichen Gebietsteil (Grundstück 1) mit maximal 0,6 festgelegt und im südlichen Gebietsteil (Grundstück 2) mit maximal 0,7 festgelegt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) wird im nördlichen Gebietsteil (Grundstück 1) mit max. 14,00 m und im südlichen Gebietsteil (Grundstück 2) mit max. 18,00 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).

#### Bauweise

Die Bauweise wird im nördlichen Gebietsteil (Grundstück 1) als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Bauweise wird im südlichen Gebietsteil (Grundstück 2) als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt sinngemäß die offene Bauweise, allerdings ist Gebäudelänge auf maximal 120 m begrenzt.



#### 4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die geplante Erschließungsstraße. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe mit max. + 2,00 m über Niveau der vorgelagerten Erschließungsstraße (Stichstraße) bestimmt. Bezugspunkt ist die fertige Ausbauhöhe dieser öffentlichen Verkehrsfläche an der Grenze zwischen Straße und Baugrundstück in der Lage mittig zum Baufenster.

#### 5. NEBENANLAGEN

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

Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB nur als Ausnahme zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

Nebenanlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen zulässig.

#### 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.

#### 8. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Sichtdreiecks sind durch niedrigwüchsige Sträucher oder Ansaaten zu begrünen.

Das Rückhaltebecken ist als Wiesenmulde naturnah zu gestalten und mit wechselnden Böschungsneigungen auszubilden. Es ist mit einer extensiven, krautreichen Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr).

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baugebiets auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansaaten sind durch die Gemeinde Großbrinderfeld durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsaaten zu ersetzen.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in den privaten Grundstücken müssen innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Verwendung der Pflanzflächen als Retentions- und Versickerungsflächen für unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) ist zulässig.



## 9. PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### Pflanzgebot PG1

Auf den im Lageplan festgelegten privaten Flächen mit Pflanzgebot am Nordrand des Planbereichs sind heimische standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

### Pflanzgebot PG2

Gemäß Einzeichnung im Plan sind heimische standortgerechte Sträucher und Bäume als Hecke sowie Einzelbäume als Laubbaumhochstämme oder Obstbaumhochstämme 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.)

### Pflanzgebot PG3 (ohne zeichnerische Darstellung)

Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Pflanzgebot PG1 sind auf den zu privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> überbaute Fläche mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 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 avivum	

#### Regionale Obstbaumsorten:

- Äpfel..... (z. B. Boskop, Topaz, Schöner von Nordhausen)
- Birnen..... (z. B. Wilde Eierbirne, Josefine v. Mechel)
- Kirschen..... (z. B. Große schwarze Knorpel)

#### 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.



### Dokumentationspflicht

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

### 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.

### 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“).

### Baum- und Vegetationsschutz

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wie folgt festgesetzt:

### Ausgleichsfläche A: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland

- ⊕ Anlage einer Extensivwiese durch Ansaat des Ackers mit regionalem Saatgut (RSM 8.1 regio)
- ⊕ Zur Aushagerung viermalige Mahd/ Jahr in den ersten 4 Jahren. Danach extensive einmal jährliche, möglichst abschnittsweise, Mahd (ab Juli) mit Mähgutabfuhr oder extensive Beweidung, bei mastigem Aufwuchs extensive max. zweischürige, möglichst abschnittsweise Mahd (erste Mahd Mitte Juni, zweite Mahd ab 01.09.) mit Mähgutabfuhr
- ⊕ Anpflanzung von Hecken und Einzelbäumen

### Hinweise zum Artenschutz bei bauvorbereitenden Maßnahmen und Gehölzrodungen

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 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde frist- und sachgerecht umzusetzen:

- ⊕ Räumung der Bodenvegetation sowie das Abschieben des Oberbodens sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei Räumung des Baufeldes zu anderen Zeiten muss die Belegung durch brütende Vogelarten mittels gutachterlicher Kontrolle ausgeschlossen werden.
- ⊕ Baumaßnahmen während der Brutzeit (März bis September) sind nur durchzuführen, wenn durch fachkundiges Personal ausgeschlossen werden kann, dass aktive Brutplätze betroffen sind.
- ⊕ Im Jahr vor Baubeginn ist eine Schwarzbrache (ständige Bearbeitung) von Mitte Februar bis Ende August herzustellen.

### Dokumentationspflicht

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



## 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 Ausgleichsmaßnahmen werden der 2. Bebauungsplanänderung /-erweiterung „Geißgraben II“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

### Externe Maßnahme 1 - CEF-Maßnahme: Lebensraum Bodenbrüter (Feldlerche)

Durch die Überplanung der Ackerflächen gehen Quartiere von Feldlerchen 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 1.500 m<sup>2</sup> Blühfläche / Blühbrache auf der landwirtschaftlichen Fläche Fl.St.Nr. 18638 – siehe Anlage 5.

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

- ⊕ Die Flächen werden im Frühjahr des ersten Jahres vollständig mit der Blühmischung „Blühbrache Vielfalt“ oder einer anderen vergleichbaren Blühbrachenmischung eingesät. Es sind Regio-Saatgutmischungen 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.

### Externe Maßnahme 2: Auftrag des anfallenden Oberbodens auf der landwirtschaftlichen Fläche Fl.St.Nr. 18638

Zur Verbesserung / Aufwertung des Bodens soll der im Plangebiet anfallende überschüssige Oberboden auf dem landwirtschaftlichen Grundstück Fl.St.Nr. 18638 (Gesamtfläche 52.412 m<sup>2</sup>), Gemarkung Großrinderfeld aufgetragen werden. Für eine partielle Aufwertung dieser externen Ackerfläche soll der Oberboden in einer Dicke von ca. 15 cm bis 20 cm auf einer Teilfläche von rund 11.700 m<sup>2</sup> aufgetragen werden – siehe Anlage 5.

### 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 Großrinderfeld entschieden wird.

## 13. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Immissionsschutz

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile für zu schützende Aufenthaltsräume sind gemäß DIN 4109, in der jeweils gültigen Fassung, auszulegen. Der für die Auslegung der Anforderungen maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus dem ermittelten Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB.



Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

### **Außenbeleuchtung**

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden.

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

## **14. VERBRENNUNGSVERBOT / -EINSCHRÄNKUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich darf in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.

## **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 ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche 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 der **2. Bebauungsplanänderung / -erweiterung „Geißgraben II“** treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft, soweit sie im jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich der **2. Bebauungsplanänderung / -erweiterung „Geißgraben II“** 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)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die Äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen muss in der Farbe „Weiß“ oder in gedeckten Farbtönen erfolgen.

### 2. DACHFORM, DACHGESTALTUNG

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen. Die Dachneigung wird auf maximal 40° 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.).

Die Verwendung der Dächer zur Installation von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist allgemein zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der LBO sind zu beachten.

### 3. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

Es sind keine Werbeanlagen zulässig, welche von der Bundesautobahn A81 aus sichtbar sind.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch 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.

Freistehende Werbeanlagen sind auf den Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 14,00 m über der Geländeoberfläche zulässig.

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

Es dürfen keine reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden. Dagegen sind beleuchtete bzw. mit Leuchtmitteln angestrahlte Werbeanlagen zulässig. Zur Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur Licht mit einer geringen Abstrahlung von ultraviolettem Licht verwendet werden. Es dürfen nur Beleuchtungskörper mit geringer Hitzeentwicklung bzw. geringer Oberflächentemperatur eingesetzt werden. Blinklichter sind nicht zulässig.

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



#### 4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

##### Grünflächen

Grundstücksflächen, die nicht als Arbeits-, Lager-, Abstell-, Stellplatz- und Verkehrsflächen dienen, sind als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

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

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 m<sup>2</sup> dar.

##### 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.

#### 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.

#### 6. 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

Aussagen (Baugrundgutachten) zum anstehenden Untergrund liegen nicht vor.

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten befindet sich der Planbereich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

#### 4. ALTLASTEN

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



## 5. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

### Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets ist im Trennsystem vorgesehen.

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

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

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.

### Zisternen

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist, soweit eine Versickerung nicht möglich ist, erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.

Regenwasserbehälter / Zisternen müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf z.B. in eine Regenwasserab-leitung verfügen.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Querverbindung zum Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen. Die Gesamtzähleranlage ist zweckmäßigerweise mit der Gemeinde vor Installation abzustimmen.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwasser-netzes 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 Ent-nahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

### Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die in Gerchsheim zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quan-titativer 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 Wasser-versorgungsnetz, 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 Löschwasservorhal-tung abzudecken.



### **Stromversorgung**

Im Wirtschaftsweg (Fl.St.Nr. 8687) am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Mittel- und Niederspannungskabel der Netze BW GmbH. Der Bestand dieser Kabel muss weiterhin gesichert sein. Da die Kabel sich allerdings in einer öffentlichen Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg) befinden, ist die Sicherung durch einen Dienstbarkeitsvertrag nicht erforderlich.

Entsprechend den Darstellungen der Netze BW-Planauskunft verläuft zudem im Planbereich ein Niederspannungskabel im Grundstück Fl.St.Nr. 8690 mit Ost-West-Verlauf (entlang der ehemaligen südlichen Grenze zum Grundstück Fl.St.Nr. 8691). Dieses Niederspannungskabel ist allerdings nach dem jetzigen Kenntnisstand der Gemeinde Großrinderfeld nicht mehr in Betrieb.

Die Stromversorgung im Plangebiet wird im Zuge der Erschließung mit der Netze BW GmbH abgestimmt.

### **Telekommunikation**

Ebenfalls im Wirtschaftsweg (Fl.St.Nr. 8687) am westlichen Rand des Plangebietes verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Entsprechend der Stellungnahme der Telekom müssen der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien weiterhin gewährleistet bleiben.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese Telekommunikationslinie innerhalb der Südwestecke des Grundstücks Fl.St.Nr. 8690 liegt. Zur Vermeidung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit Eintragung im Grundbuch ist eine Umverlegung der bestehenden Telekommunikationslinie in den unmittelbar angrenzenden Wirtschaftsweg Fl.St.Nr. 8687 mit Erschließung des Plangebiets bzw. vor Bebauung notwendig.

Die Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet werden im Zuge der Erschließung mit der Telekom abgestimmt.

### **Gasversorgung**

Eine Versorgung mit Erdgas ist seitens des Stadtwerks Tauberfranken nicht geplant.

## **6. ENERGIEGEWINNUNG / KLIMASCHUTZ**

Zur Vermeidung und Verringerung von Treibhausgasen sollten Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz bei der Gebäudeplanung Berücksichtigung finden. Regenerative Energiesysteme und Wärmegewinnung mit nachwachsenden Rohstoffen sind erwünscht.

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

## **7. GEBÄUDE UND FREIANLAGENPLANUNG**

### **Immissionsschutz**

Im Hinblick auf die benachbarte Autobahn A81 wird den Bauherren bei einer geplanten Wohnbebauung die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen empfohlen (Anordnung schutzbedürftiger Räume wie Wohn- und Schlafräume im Lärm abgewandten Gebäudebereich, Schallschutzfenster).

### **Dachbegrünung**

Dachbegrünungen verringern und verzögern den Wasserabfluss und verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse.

(Flach-)Dächer sollten daher als vegetabil begrünte Flachdächer (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.



### **Hinterpflanzung Einfriedung**

Einfriedigungen als Metall- und Maschendrahtzaun sollten mit freiwachsenden Sträuchern hinterpflanzt werden.

### **Freiraumgestaltung**

Die Gestaltung der privaten unbebauten Grundstücksflächen bzw. Teilbereiche dieser Freiflächen sollten im Hinblick auf die heimische Tierwelt "naturnah" erfolgen.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind bei Anpflanzungen zu beachten.

## **8. 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.

## **9. 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.



## 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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

### Baunutzungsverordnung - BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### Planzeichenverordnung - PlanZV

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Großbrinderfeld, den 18. Mai 2020

Johannes **Leibold**  
-Bürgermeister-