



**GEMEINDE GROSSRINDERFELD
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„GEISSGRABEN III“ IN GERCHSHEIM
MAIN-TAUBER-KREIS**

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

Vorentwurf - Datum: 22.12.2025

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

Projektleitung / Bearbeitung:

E. Göbel



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



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Vorhabenbezogenen 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)

Der Planbereich wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Nutzungsarten:

- ⊕ Gewerbebetriebe aller Art sowie Lagerhäuser und Lagerplätze, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
- ⊕ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ⊕ Tankstellen.

Unzulässige Nutzungsarten:

- ⊕ Großflächige regionalbedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten,
- ⊕ Anlagen für sportliche Zwecke,
- ⊕ Ausnahmen gemäß § 6 Abs.3 BauNVO,
- ⊕ Gewerbebetriebe, die ausschließlich den Betrieb von Freiflächen - Photovoltaikanlagen als Betriebszweck verfolgen.

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 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{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)

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 abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten sinngemäß die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon dürfen die baulichen Anlagen / Gebäude die maximale Länge von 50 m überschreiten.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Halle (Unit 1 bis Unit 3) wird über die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) bestimmt. Die Festlegung der exakten Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

Hinweis: Entsprechend der vorliegenden Konzeption liegt die anzuwendende Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) im Bereich von 362 müNN bis 363 müNN. In der Planzeichnung sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Erdgeschossfußbodenhöhe mit 363,00 müNN dargestellt.

5. NEBENANLAGEN

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

Gebäude als Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen für die 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)

6.1 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 PKW-Stellplätze

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

6.3 LKW-Stellplätze

LKW-Stellplätze sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. VERKEHRSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zu- und Abfahrt zum Planbereich / Baugrundstück, die Hof- und Stellplatzflächen sowie die Feuerwehrumfahrt sind als private Verkehrsanlagen entsprechend dem Einschrieb im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt ausschließlich über die verkehrstechnische Anbindung an die „Alte Schönfelder Straße“ im Südwesten des Planbereichs (siehe Planeinschrieb)

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.

Die nicht bebauten Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (z. B. als Rasen-/ Wiesenfläche mit gebietsheimischer Saatgutmischung (RSM Regio-Saatgut), als Stauden- oder Gehölzpflanzung).



9. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Fläche für Versorgungsanlagen dient zur Unterbringung einer Trafo-Station.

10. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Fläche dient zur Unterbringung von 2 Regenrückhaltebecken in Erdbauweise mit naturnaher Gestaltung. Die Rückhaltebecken werden zur Abflusssdämpfung von Niederschlagwasser für die vorübergehende Speicherung eingesetzt.

Die Bemessung der Regenrückhaltebecken erfolgt im Zuge des Wasserrechtsverfahrens.

11. PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Pflanzgebot PG1 - Baumpflanzung

Gemäß Einzeichnung im Plan sind heimische standortgerechte, großkronige Laubbäume oder Obstbäume (als Hochstamm) 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.)

11.2 Pflanzgebot PG2 – Einreihige Strauchhecke

Auf den in der Planzeichnung festgelegten privaten Flächen mit Pflanzgebot PG3 am Südrand des Planbereichs sind heimische, blütenreiche standortgerechte Sträucher einreihig gemäß beiliegender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Empfehlung: Pflanzung einer dichten, blütenreichen Hecke (z.B. Potentilla, Liguster o.ä.)

11.3 Pflanzgebot PG3 – Ein- bis dreireihige Strauchhecke

Auf den in der Planzeichnung festgelegten privaten Flächen mit Pflanzgebot PG3 am Nord- und Ostrand des Planbereichs sind heimische standortgerechte Sträucher dreireihig gemäß beiliegender Pflanzliste im Dreiecksverband zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Reihenabstand ist mit 1,5 m festgelegt. Die Pflanzung ist in einer Reihe mit einem Abstand von ca. 2,0 m festgesetzt. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

11.4 Pflanzgebot PG4 (ohne zeichnerische Darstellung)

Ergänzend zu den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten PG1 und PG2 sowie PG3 sind je angefangene 1.500 m² überbaute Fläche mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum (Hochstamm) innerhalb des Planbereichs / Baugrundstücks auf den Grünflächen oder innerhalb der PKW-Stellplatzflächen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Nach dem derzeitigen Planungsstand sind folglich 27 Bäume ergänzend zu pflanzen.

11.5 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, fett markiert sind besonders für Klima und Standort angepasste Sorten:

Bäume / Sträucher

Feldahorn.....	Acer campestre	Roter Hartriegel.....	Cornus sanguinea
Spitzahorn	Acer platanoides	Haselnuss.....	Corylus avellana
Stieleiche	Quercus robur (Sorte: `Fastigiata Koster` = Säulenform)		
Traubeneiche.....	Quercus petraea	Heckenkirsche.....	Lonicera xylosteum
Silber-Linde.....	Tilia tomentosa (`Brabant`)	Pfaffenhütchen.....	Euonymus europaeus
Winterlinde.....	Tilia cordata (`Greenspire`)	Schlehe.....	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus (Sorte: `Fastigiata` = Säulenform)		
Esche.....	Fraxinus excelsior	Hundsrose.....	Rosa canina
Roskastanie.....	Aesculus hippocastanum	Weinrose.....	Rosa rubiginosa
Vogelkirsche	Prunus avium,	Liguster.....	Ligustrum vulgare

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.

11.6 Dokumentationspflicht

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

11.7 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.

11.8 Leitungen

Zwischen 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. 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.



11.9 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 folgendes zu beachten:

- ⊕ Es ist ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ vorzusehen.
- ⊕ Eine dauerhaft offene Fläche bzw. eine dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 6 m² ist 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Entwicklung von Extensivgrünland, Baum- und Strauchpflanzungen

Zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die festgesetzten Flächen im Geltungsbereich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB als extensives Grünland zu entwickeln und zu unterhalten:

- ⊕ **PG1** Entwicklung von Extensivgrünland auf den festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Ziel ist die Etablierung einer artenreichen Fettwiese zur Erhöhung der Artenvielfalt und des Nahrungsangebotes zugunsten von Vögeln und Insekten.
 - Verwendung von gebietsheimischen, autochthonen, blütenreichen Pflanzen- und Saatgutmischungen und extensive Bewirtschaftung und Pflege ohne Einsatz jeglicher Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.
 - Die Wiesenflächen sind ab Ende Juli mindestens einmal jährlich zu mähen, mit einer Schnitthöhe von 10 cm über Bodenoberfläche, das Mähgut ist abzufahren und fachgerecht zu entsorgen. Es wird empfohlen, eine tierschonende Mahd durchzuführen. Alternativ kann eine extensive Beweidung durchgeführt werden.
 - Das Extensivgrünland ist innerhalb eines Jahres nach Aufnahme des gewerblichen Betriebs umzusetzen und dauerhaft zu pflegen.
- ⊕ **PG1** Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen gemäß Planzeichnung auf den Flächen des Extensivgrünlands auf den festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Ziel ist die landschaftliche und gestalterische Einbindung der Gebäude und technischen Anlagen sowie zur Erhöhung der Artenvielfalt und des Nahrungsangebotes zugunsten von Vogelarten und Insekten.
- ⊕ **PG2** Anpflanzung einer 1 – 3-reihigen Zierhecke aus blütenreichen, standortgerechten Sträuchern, entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf den festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Ziel ist die gestalterische Einbindung der Gebäude und technischen Anlagen sowie die Durchgrünung und die klimatische Optimierung des Gebietes.
- ⊕ **PG3** Anpflanzung einer 1 - 3-reihigen Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern, gemäß Planzeichnung auf Flächen entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze auf den festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Ziel ist die landschaftliche und gestalterische Einbindung der Gebäude und technischen Anlagen sowie zur Erhöhung der Artenvielfalt und des Nahrungsangebotes zugunsten von Vogelarten und Insekten.



12.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - 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.

13. 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:

13.1 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 3,9 ha aufgetragen werden.

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

13.2 Externe Maßnahme 2 - CEF-Maßnahme: Lebensraum Bodenbrüter - Feldlerche

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind Reviere von Feldlerchen und Rebhühnern im Geltungsbereich vorhanden. Durch die Überplanung der Ackerflächen gehen vier Brutreviere von Feldlerchen und zwei Reviere von Rebhühnern 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 Fachpersonal auf planexternen Flächen durchzuführen.

- ⊕ Anlage von 1.000 m² Blühfläche / Blühbrache pro Brutpaar; d.h. insgesamt 0,6 ha Blühfläche / Blühbrache; die dafür vorgesehenen Grundstücke / Flächen werden im Laufe des weiteren Verfahrens benannt.

Für die Bewirtschaftung der Blühflächen / Blühbrachen werden folgende Auflagen festgesetzt (vgl. saP):

- ⊕ Die Flächen werden im Frühjahr des ersten Jahres vollständig mit der Blühmischung „Blühbrache Vielfalt“ oder einer anderen vergleichbaren Blühbrachemischung 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.

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



13.3 Dokumentationspflicht

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

14. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 Immissionsschutz

Anordnung der Zu-/Abfahrt sowie des Warenumschlags

Zum Schutz der Bewohner der Gerchsheimer Siedlungsbereiche nördlich bzw. nordwestlich des Planbereichs sind bei der Grundrissgestaltung die lärmintensiven Bereiche wie die Zu- und Abfahrt sowie der Warenumschlag auf der Südseite der geplanten Logistikhalle anzuordnen.

14.2 Beleuchtung

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.

15. 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.

16. 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.

17. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des angrenzenden öffentlichen 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 Grundstückstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.



18. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der öffentlichen Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Ver- und Entsorgungsanlagen 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.

19. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)

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

Im Geltungsbereich des **Vorhabenbezogenen 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 als Flachdach (FD), als Satteldach (SD) und als Pultdach (PD) zulässig. Die Dachneigung wird auf maximal 10° festgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Dachflächen aus Metall nur mit Beschichtung zulässig sind (Grundwasserschutz).

Generell sind blendende und reflektierende Materialien zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass beim Bau von photovoltaischen und thermischen Solaranlagen blendfreie Photovoltaikmodule / Solarkollektoren zu verwenden sind.

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 an der Stätte der Leistung zulässig.

Im Planbereich sind

- ⊕ je eine Werbeanlage pro Fassade des Hauptgebäudes bzw. der Halle und
- ⊕ ein nicht baulich mit dem Gebäude verbundener Werbepylon oder Werbeaufsteller zulässig.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Werbeanlagen am Gebäude und durch freistehende Werbeanlagen nicht überschritten werden. Auf den Dachflächen sind Anlagen für die Außenwerbung unzulässig. Die Gesamtfläche einer Werbeanlage am Gebäude darf 10 m² nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

Ein Werbepylon bzw. Werbeaufsteller ist auf eine maximale Ansichtsfläche von insgesamt 3 m² mit einer Höhe von 4 m über der seitlich anstehenden Geländeoberfläche begrenzt.

Beleuchtete bzw. mit Leuchtmitteln angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig. Zur Beleuchtung von Werbeanlagen sind insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel zu verwenden. Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der in räumlicher Nähe befindlichen Bundesautobahn A81 und den sonstigen Straßen in der unmittelbaren Nachbarschaft ist auszuschließen.

Werbeanlagen mit Wechsellicht und Laufflicht sowie elektronische Laufbänder und Videowände sind nicht zulässig.



3. STELLPLÄTZE

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

3.1 Stellplatzanzahl

Die Anzahl der notwendigen PKW 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 (GABI. 20210, S. 698)].

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

3.2 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.

3.3 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 2 KlimaG BW besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

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.

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. Bei Einfriedungen im Übergang zur freien Landschaft im Westen und im Norden sind Einfriedungen sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens 15 cm (besser 20 cm) Bodenfreiheit auszuführen.

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 eingengt wird.

Einfriedungen in offener Form sollten mit freiwachsenden Sträuchern hinterpflanzt werden.



6. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, GELÄNDEGESTALTUNG, STÜTZMAUERN (§74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Der Planbereich befindet sich zum größten Teil in Hanglage; die Topographie ist daher bei der Gebäudeplanung und bei der Gestaltung der Freiflächen und Gartenanlagen zu beachten. Abböschungen sind auf die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke abzustimmen.

7. 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 Vernässung 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 Verrichtungen 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

5.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Schmutz- und Niederschlagswasser sind getrennt voneinander im Planbereich 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; allerdings wird zur Verminderung der Spitzenabflüsse eine Drosseleinrichtung erforderlich.

Das auf den Dachflächen anfallende nicht verunreinigte Regenwasser ist über die Regenrückhaltebecken gedrosselt der Vorflut (Wegseitengraben) zuzuführen.

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

Hinweis: 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.

5.2 Zisternen

Die Herstellung von Zisternen wird empfohlen, sodass anfallendes Niederschlagswasser durch den Einsatz zur Kühlung, zur Bewässerung der Freiflächen und zur Nutzung als Brauchwasser nachhaltig bewirtschaftet werden kann.

Sofern das in Zisternen gesammelte Regenwasser 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).

5.3 Wasserversorgung

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.

5.4 Löschwasserversorgung

Generell wird der private Objektschutz in Abhängigkeit von den objektspezifischen brandschutztechnischen Kenngrößen ermittelt.

Im Gewerbegebiet „Geißgraben“ kann die benötigte Löschwassermenge des Vorhabens nicht über den kommunal bereitzustellenden Grundschutz (öffentliches Wasserversorgungsnetz) gewährleistet werden.

Da die erforderliche Löschwasserrate für den privaten Objektschutz höher ist als die Löschwasserrate aus dem Grundschutz, wird die Differenz vom Bauherr über eine zusätzliche private Löschwasservorhaltung im Planbereich abgedeckt.



5.5 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, Staubfilterung) und der Luftqualität;
- ⊕ 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.

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

Für das Gemeindegebiet Großrinderfeld liegen keine Hinweiskarten für die Vorsorge von Starkregenereignissen vor. In der Regel zeigen die Hinweiskarten mögliche Überflutungen nach außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen auf.

Das Gewerbegebiet „Geißgraben“ und der direkt angrenzende Planbereich liegen exponiert auf einem Hangrücken. Die angrenzenden baulich nutzbaren und landwirtschaftlichen Flächen liegen tendenziell auf einem ähnlichen oder tieferen Höhengiveau. Bei Starkregenereignissen ist aufgrund der topographischen Lage des Planbereichs folglich davon auszugehen, dass kein großflächiger Zufluss aus den angrenzenden Außengebieten entsteht.

Im Rahmen der Starkregenvorsorge ist dennoch 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.

Im Rahmen der Bebauung wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflicht hingewiesen. Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers müssen unter Berücksichtigung des § 37 WHG getroffen werden. Es muss gewährleistet sein, dass es durch die Ableitung zu keiner Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger kommt.

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.

Großrinderfeld, den 22.12.2025

Johannes **Leibold**

-Bürgermeister-



IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Der **Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Geißgraben III“** basiert unter anderem auf folgenden Grundlagen:

Baugesetzbuch - BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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.

Planzeichenverordnung - PlanZV

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

KlimaG BW

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (Klimagesetz Baden-Württemberg) vom 7. Februar 2023, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie Titel und §§ 15a, 27a bis 27g, 28a bis 29f und 34a, 34b neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 77)