

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

**WEIKERSHEIM**

GEMARKUNG WEIKERSHEIM



TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"GEWERBEGEBIET NORD, ERWEITERUNG TEIL 2"**

**Vorentwurf 13.05.2024**

Stadt Weikersheim  
Marktplatz 7  
97990 Weikersheim  
Tel.: 07934/102-0

 **SSW** GMBH  
PLANUNGSGRUPPE  
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR  
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>5</b>
1.1	Verfahrensvermerke	5
1.2	Rechtsgrundlagen	6
1.3	Rechtsüberleitungen	6
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)	7
2.2.1	GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	7
2.2.2	Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)	7
2.2.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (4) und § 18 (1) und (2) BauNVO)	7
2.2.4	Bezugshöhen	7
2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	8
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	8
2.5	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	8
2.6	Zufahrtsverbot (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)	8
2.7	Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)	8
2.8	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)	8
2.9	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
2.10	Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)	9
2.11	Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)	9
2.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	9
2.13	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	9
2.14	Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	10
2.15	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 20, Nr. 25a BauGB)	11
2.16	Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
2.17	Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen / Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 und 25 BauGB)	11
2.17.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)	11
2.17.2	Flächen mit Pflanzgeboten [PFG]	12
2.18	Ausgleichsflächen	13

2.18.1 Feldlerche (CEF1)	13
2.18.2 Eidechse (CEF2)	13
<b>3 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>14</b>
3.1 Dächer	14
3.1.1 Dachform	14
3.1.2 Dachneigung	14
3.1.3 Dacheindeckung	14
3.1.4 Dachaufbauten	14
3.1.5 Energiegewinnungsanlagen	14
3.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	14
3.3 Garagen und Stellplätze (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	15
3.4 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	15
3.5 Standplätze für Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	15
3.6 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	15
3.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	16
3.8 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 55 (2) WG)	16
3.8.1 Ableitung Niederschlagswasser	16
3.8.2 Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser	16
3.8.3 Überflutung	16
3.9 Löschwasserversorgung	17
<b>4 Hinweise</b>	<b>18</b>
4.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)	18
4.2 Baugrund / Hydrologie	18
4.3 Entwässerung	18
4.4 Wasserrecht (§ 43 WG i.V.m. § 49 WHG bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 5 & Abs. 2 Nr. 1)	18
4.5 Bodenschutz	18
4.5.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten	18
4.5.2 Schonung von Grünflächen	19
4.5.3 Verwertung und Entsorgung von Erdaushub	19
4.5.4 Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen	20
4.5.5 Schutz vor Verunreinigungen	20
4.5.6 Lagerung wassergefährdender Stoffe	20
4.6 Altlasten	20
4.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	21
4.7.1 Verglasungen	21
4.7.2 Außenbeleuchtung	21
4.7.3 Lichtemissionen	21

---

4.7.4	Kleintierschutz	21
4.7.5	Baufeldfreiräumung	22
4.7.6	Empfehlungen zur Grünordnung	22
4.8	Leistungsrechte, Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung	22
4.9	Erneuerbare Energien	22
<b>5</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Anhang</b>	<b>24</b>
	Pflanzenliste 1: Laubbäume entlang von Straßen und auf Parkierungsflächen	24
	Pflanzenliste 2: Laubbäume in Grünflächen	24
	Pflanzenliste 3: Wildobstsorten	24
	Pflanzenliste 4: Heimische standortgerechte Sträucher	25
	Pflanzenliste 5: Obstgehölze auf hochstämmigen Sämlingsunterlagen	25

# 1 Allgemeines

## 1.1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB	27.04.2023
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.....	02.06.2023
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung.....	13.05.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Beteiligungsbeschlusses.....	17.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	27.05. bis 28.06.2024
Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die Beteiligung.....	
Öffentliche Bekanntmachung des Beteiligungsbeschlusses.....	
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	
Beschluss über Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss.....	
Anzeige ans Landratsamt.....	
Bekanntmachung und Inkrafttreten .....	

Aufgestellt,

Weikersheim, den .....

.....  
Sylvia Thomas, Stadtbauamt

Ausgefertigt,

Weikersheim, den .....

.....  
Nick Schuppert, Bürgermeister

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen und Vorgaben des Landes Baden-Württemberg für den Bebauungsplan und zugehörigen Umweltbericht sind:

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- BauGB = Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023
- GemO = Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## 1.3 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord, Erweiterung Teil 2" und den örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Nord, Erweiterung Teil 2" werden sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO und § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Schank und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

#### 2.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablone)

#### 2.2.2 Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablone)

#### 2.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (4) und § 18 (1) und (2) BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablone)

Es bedeutet:  $GH_{max} =$  maximal zulässige Gebäudehöhe

Die im Planteil (Nutzungsschablone) eingetragene Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika bzw. Oberkante First darf nicht überschritten werden.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und beziehen sich auf die im Plan festgelegten Bezugshöhen.

#### 2.2.4 Bezugshöhen

Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die im Planteil (zeichnerischen Teil) festgelegten Bezugshöhen (BH) in Meter über Normalhöhennull

*Hinweis: bei der definierten Bezugshöhe handelt es sich nicht um die Erdgeschoßfußbodenhöhe.*

### **2.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablone) bedeuten:

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise auch Gebäude ohne Längenbeschränkung.

### **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **2.5 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Koordinatenkreuze geben die Richtung der wesentlichen Gebäudekanten an.

Geringfügige Abweichungen von dieser Festsetzung sind bis zu maximal 10° zulässig.

### **2.6 Zufahrtsverbot** (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord, Erweiterung Teil 2" ist ein Zufahrtsverbot entlang des Planetenwegs festgesetzt.

Im Verlauf des Zufahrtsverbots (entspr. Planeintrag) sind unmittelbare Zufahrten zu anliegenden Grundstücken nicht zulässig. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

### **2.7 Flächen für Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **2.8 Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die bestehenden Verkehrsflächen sind nachrichtlich durch Eintragung im Planteil (zeichnerischer Teil) des Bebauungsplanes festgesetzt und gliedern sich entsprechend in:

- Straßenfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkfläche / Stellplätze, Pflanzflächen, Baumstandort



- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Geh- / Fahrradwege

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

## **2.10 Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)**

An den Einmündungen sind die richtliniengerechten Sichtfelder (RASt 06) des neuen Erschließungselements entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe zwingend dauerhaft von Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb aller richtliniengerechten Sichtfeldern von Einmündungen möglich.

Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken (Anfahrtsicht).

## **2.11 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

**HINWEIS: Im Rahmen der Auslegungen ist zu den/die Versorger zu prüfen, ob eine Versorgungsstation erforderlich ist, dann erfolgt die Festlegung und Eintragung.**

Die im Planteil eingetragene Fläche (ca. 5,50 m x 4,50 m) gilt zugunsten des aktuell zuständigen Stromversorgungsunternehmens und dient der Unterbringung von Anlagen zur Elektrizitätsversorgung des Gebiets (Umspannstation).

## **2.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von max. 7,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände oder den Erschließungsanlagen zulässig. Sie sind in den Bauunterlagen zwingend mit bestehendem Gelände und geplantem Gelände darzustellen.

Höhere Abgrabungen können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden. Stützfundamente, die beim Straßenbau erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

## **2.13 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die Sammlung von unbelastetem Dachflächenwasser in Zisternen ist zulässig. Die schadlose Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Ein Dauerstau ist zu vermeiden. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte), sind unzulässig.

## 2.14 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tags (06.00 – 22.00 Uhr) sowie nachts (22.00 – 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Fläche in $m^2$	Emissionskontingent <b>tags</b> $L_{EK, tags}$ in $dB(A)/m^2$	Emissionskontingent <b>nachts</b> $L_{EK, nachts}$ in $dB(A)/m^2$
Teilfläche 1	10.149	54	40
Teilfläche 2	11.326	61	44
Teilfläche 3	3.897	60	45

Tab. Emissionskontingente

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK, zus}$ :

Richtungssektor	Zusatzkontingent <b>tags</b> $L_{EK, zus tags}$ in $dB(A)/m^2$	Zusatzkontingent <b>nachts</b> $L_{EK, zus nachts}$ in $dB(A)/m^2$
A	21	22
B	0	0
C	4	5

Tab.: Zusatzkontingente

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK, i}$  durch  $L_{EK, i} + L_{EK, zus, k}$  zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten:

x-Koordinate: 3565590,91; y-Koordinate: 5483943,80

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben:

- Richtungssektor A: 4,2° – 78,4°
- Richtungssektor B: 78,4° – 257,2°
- Richtungssektor C: 257,2° – 4,2°

### Innenwirkung / Außenwirkung der Emissionskontingente

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung).

Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

## **2.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 20, Nr. 25a BauGB)

Zur landschaftlichen Einbindung im Osten bzw. als Abstandsfläche zu perspektivischer Wohngebietsentwicklung sind nachfolgende Maßnahmen vorzunehmen:

Die Fläche (M) ist als Streuobstwiese mit einzelnen Heckenabschnitten und mit einem artenreichen Grünland zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Wiese ist mit autochthonem Saatgut anzusäen und extensiv mit 2-schüriger Mahd pro Jahr zu pflegen. Auf eine Düngung ist zu verzichten. Das Mähgut ist abzufahren.

Es sind mindestens 14 hochstämmige Obstbäume aus Arten der Pflanzenliste 3 und 5 mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Lage der Baumstandorte ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen.

Die planzeichnerische Darstellung ist symbolisch – die Lage der Baumstandorte ist flexibel. Dabei ist ein Pflanzabstand von ca. 10 m zwischen den Bäumen sowie die gesetzlich erforderlichen, nachbarschaftsrechtlichen Abstände (4,0 m zum Baugebiet und 8,0 m zur freien Landschaft) einzuhalten.

Ergänzend sind mindestens 3 Hecken aus Sträuchern aus Arten der Pflanzenlisten 4 zu entwickeln. Die Hecken sind mit einer Länge von mindestens 20,0 m anzulegen und mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zu Einzelbäumen zu pflanzen.

Die Lage der Heckenstandorte ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen. Insgesamt sind Hecken auf mindestens 30 % der Länge der Pflanzgebietsfläche anzulegen. Eine gleichmäßige Eingrünung ohne Lücken ist sicherzustellen.

## **2.16 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

### **PFB Bäume im Straßenraum der Kopernikusstraße**

Der im Planteil (zeichnerischer Teil) im Verlauf der Kopernikusstraße gekennzeichnete Bestandsbaum ist zu erhalten und bei Ausfall durch Arten der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz des zu erhaltenden Baumes Sorge zu tragen.

Bodenverdichtungen und Ablagerungen in einem Bereich mit Radius 7,5 m zum Stamm sind nicht zulässig.

## **2.17 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen / Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 und 25 BauGB)

### **2.17.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standorteignung zu achten. Es wird auf die laufend fortgeschriebene GALK-Straßenbaumliste (GALK, o. D.) verwiesen, die Angaben zur Größe, Standorteignung und speziell zur Eignung als Straßenbaum enthält.

Der Stamm- und Wurzelbereich von Bäumen und Großgehölzen ist bei Gefährdung (z.B. an Straßen und auf Parkplätzen) an dem Stand der Technik durch wirksame bauliche Maßnahmen dauerhaft zu

schützen (Anfahr- und Überfahrerschutz). Die Maßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar darzustellen.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Auf die bei Gehölzpflanzungen einzuhaltenden Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) wird verwiesen.

## **2.17.2 Flächen mit Pflanzgeboten [PFG]**

### **PFG 1 "Grünes Betriebs-Vorfeld" entlang der Kopernikusstraße**

Entlang der Kopernikusstraße ist ein Grünstreifen von mindestens 10,0 m gärtnerisch unter Verwendung von klimaresistenten Gehölzen der Pflanzenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässig sind Zufahrten mit einer maximalen Zufahrtsbreite von 10,0 m pro Zufahrt.

Mit Ausnahme eines 4,0 m breiten, unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Kopernikusstraße angrenzenden Grünstreifens sind bei Erfordernis Parkierungsflächen zulässig.

Parkierungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen und in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

Je 5 angefangene PKW-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 16/18 cm anzupflanzen.

Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4,0 m<sup>2</sup> bzw. mit 12,0 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu pflanzen und ggf. mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzstandorte sind den Parkierungsflächen unmittelbar zuzuordnen.

Im Planteil (zeichnerischer Teil) dargestellte neue Bäume sind mit standortgerechten, stadtklimaresistenten hochstämmigen Laubgehölzen aus der Pflanzenliste 1 mit STU 16/18 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anzahl und Darstellung der Baumstandorte sind verbindlich. Abweichungen bis maximal 5,0 m in beide Richtungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig.

### **PFG 2 Landschaftliche Einbindung im Norden / entlang Planetenweg**

In konsequenter Weiterführung der getroffenen Maßnahmen im Bereich des westlich angrenzenden Quartierabschnitts "Gewerbegebiet Nord – Änderung und Erweiterung" ist zur landschaftlichen Einbindung am nördlichen Rand des Gewerbegebietes ein mindestens 10,0 m breiter Grünstreifen von jeglicher Überbauung freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 2 – 4 zu bepflanzen.

Heckenstrukturen sind durch Einzelbäume und Baumgruppen zu untergliedern. Es ist eine vielseitige und artenreiche Gestaltung durch unterschiedliche Ausformung in Höhe und Breite anzustreben.

Mindestens 60 % des Grünstreifens sind flächig mit Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen.

Je angefangener 150 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens STU 16/18 cm in die Pflanzung zu integrieren

Nicht bepflanzte Bereiche sind mit artenreichen, standortgerechten Wiesenmischungen einzusäen. Alle Pflanzungen und Ansaaten sind mit regionalem Pflanzmaterial bzw. Saatgut gemäß § 40 (4) BNatSchG durchzuführen.

### **PFG 3 Unversiegelte überbaubare Grundstücksfläche**

Unbebaute Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Funktionsfläche (Erschließungsfläche, Parkierungsflächen, Lagerfläche, etc.) genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

Die Verwendung standortheimischer Gehölze ist zu bevorzugen.

### **PFG 4 Parkierung innerhalb der Grundstücksfläche**

Auf Parkierungsflächen sind klimaangepasste Gehölze aus der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Je 5 angefangene Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens STU 16/18 anzupflanzen.

Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4,0 m<sup>2</sup> bzw. mit 12,0 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu pflanzen und ggf. mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen. Die Pflanzstandorte sind den Parkierungsflächen unmittelbar zuzuordnen.

## **2.18 Ausgleichsflächen**

### **2.18.1 Feldlerche (CEF1)**

Als Ausgleich für das entfallende Revier und den Nahrungsraum der Feldlerche sind im Zuge einer CEF-Maßnahme im räumlichen Zusammenhang eine Buntbrache anzulegen.

Für das entfallende Revier wird ein Ausgleich von 1.000 m<sup>2</sup> angesetzt. Standort wird ergänzt.

### **2.18.2 Eidechse (CEF2)**

Maßnahme nach Präsenz-Absenz-Prüfung wird ggf. ergänzt.

## **3 Örtliche Bauvorschriften**

### **3.1 Dächer**

#### **3.1.1 Dachform**

Es sind generell alle Dachformen zulässig.

#### **3.1.2 Dachneigung**

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablone) entsprechend auszuführen:

#### **3.1.3 Dacheindeckung**

80% der Gesamtdachfläche je Baugrundstück sind nach Möglichkeit dauerhaft extensiv zu begrünen um einen verzögerten Ablauf des Niederschlagswassers zu gewährleisten. Die Substrathöhe zur Dachbegrünung muss dabei mindestens 15 cm betragen. Die entsprechenden Dachflächen sind mit einer standortgerechten, autochthonen Gras-Kräuter-Mischung anzusäen.

Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist bei entsprechend weitem Stand der Solarelemente auf der Hälfte der begrüneten Dachfläche zulässig. Es muss dabei gewährleistet sein, dass die Eingrünungsmaßnahme dauerhaft erhalten bleibt.

Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind generell nicht zulässig.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Materialien wie z.B. Zink, Kupfer, etc, die keine CE-Kennzeichnung tragen, sind nicht zulässig.

#### **3.1.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m überragen.

#### **3.1.5 Energiegewinnungsanlagen**

Auf die seit Mai 2022 in Baden-Württemberg geltende Photovoltaik-Pflicht für neue Gewerbegebäude wird hingewiesen.

Energiegewinnungsanlagen sind baulich in die jeweilige Dachfläche zu integrieren oder unmittelbar auf der Dachfläche "aufzulegen" (inkl. Unterkonstruktion).

Gegenüber der Dachfläche in steilerem Winkel aufgestellte Anlagen sind nicht zulässig.

Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist zulässig.

### **3.2 Fassadengestaltung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Außenwände der Gebäude sind in gedecktem Farbton zu halten.  
Dabei ist auf eine landschaftsgerechte Farbgebung Rücksicht zu nehmen.

Grelle leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind nur im Sinne von Firmenlogos bzw. Farben und nur bis max. 20 % Flächenanteil je Fassadenseite zulässig.

Wandflächen über 100 m<sup>2</sup> und mit mehr als 2,5 m Höhe und ohne Öffnungen sind mit geeigneter Vegetation und gegebenenfalls erforderlichen Wuchshilfen zu begrünen.

Ausgenommen davon sind die Wandflächen für Energiegewinnungsanlagen, wenn sie sich baulich in die Fassade integrieren.

Holzverkleidungen sind zulässig, müssen jedoch den Farbvorschriften entsprechen.

Reflektierende oder spiegelnde Oberflächen sind, außer zu Belichtungszwecken und bei der Installation von Fotovoltaik- bzw. Solaranlagen, nicht zulässig. Bei der Verwendung von großen Glasscheibenbereichen ist nur ein geringer Reflexionsgrad zulässig. Als Schutzmaßnahmen sind Birdstripes anzubringen.

### **3.3 Garagen und Stellplätze** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Auf die seit 1. Januar 2022 geltende Fotovoltaikpflicht beim Neubau eines offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen wird hingewiesen.

### **3.4 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche offene, nicht überdachte Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen und möglichst in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Sämtliche Lkw-Lade- / Hof- und Anfahrtzonen / Erschließungsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen.

### **3.5 Standplätze für Abfallbehälter** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen.

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

### **3.6 Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind freistehend bis max. 5,0 m Höhe zulässig.

Bei freistehenden Werbeanlagen darf die Werbeträgerfläche max. 20,0 m<sup>2</sup> pro Grundstück betragen.

Die Oberkante von Werbeanlagen bzw. Reklameschriften am Gebäude darf eine Höhe von 2 Geschossen oder maximal 7,0 m nicht überschreiten und bei Flachdächern die Attika und bei geneigten Dächern die Traufe (Schnittpunkt Dachhaut / Wand) nicht überragen (keine Dachständer).  
Bei Lichtreklamen (Leuchtschriften) sind keine Lichtbewegungen zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen Verkehrsteilnehmer und Anwohner nicht stören.

Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Lauflicht- und Wechsellichtwerbeanlagen, Booster-Werbeanlagen (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. sind nicht zulässig.

### **3.7 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen aus Beton, Mauerwerk oder ähnlichem in geschlossener Bauweise nicht zulässig.

Die maximale Höhe darf 2,00 m nicht überschreiten.

Die Einfriedigungen sind mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

### **3.8 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 55 (2) WG)

#### **3.8.1 Ableitung Niederschlagswasser**

Das anfallende, unschädlich belastete Niederschlagswasser innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord, Erweiterung Teil 2" ist in den Regenwasserkanal im Verlauf der Kopernikusstraße einzuleiten, der mit der Tauber verknüpft ist.

Die Entwässerung ist in den Bauunterlagen darzustellen.

Die Vorgaben und Auflagen des Umweltschutzamtes sind dabei zu berücksichtigen.

Der Eigentümer ist für das entstehende Abwasser auf seiner Grundstücksfläche verantwortlich.

#### **3.8.2 Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser**

Wird Regenwasser als Brauchwasser verwendet, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Trinkwassernetz gelangt.

Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung 2023 dauerhaft zu kennzeichnen.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist die Anzeigepflicht nach § 12 Trinkwasserverordnung 2023 und die Mitteilungspflicht nach § 15 Abs. 2 AVBWasserV (Mitteilung an das Wasserversorgungsunternehmen) zu beachten. Bei der Gemeinde ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang an die Wasserversorgung zu beantragen.

Die Errichtung und der Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen ist entsprechend der Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen.

Die Erstellung von Zisternen und die Nachweise über eine Rückhaltung sind den Bauvorlagen beizufügen.

#### **3.8.3 Überflutung**

Es ist sicherzustellen, dass keine anliegenden Grundstücke überflutet werden. Dies ist bei der Außenanlagenplanung zu berücksichtigen.

Öffentliche Straßen, Wege und Grundstücke dürfen nicht überflutet werden.

Sofern Beeinträchtigungen durch einen Oberflächenabfluss bei Starkregen abzusehen sind, sind Keller (Fenster, Türen, Bauweise, etc.), Lichtschächte und sonstige Anlagen entsprechend baulich angepasst auszuführen.

Informationen über das hochwasserangepasste planen und bauen sind darüber hinaus auf folgender Landesseite verfügbar: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>.



### **3.9 Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist auf dem Grundstück eine Löschwassermenge von 100 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Denkmale sind nicht bekannt.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde oder Befunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) 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.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 DSchG) und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

### **4.2 Baugrund / Hydrologie**

Bei geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen und Baumaßnahmen (z. B. zum genauen Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, etc. ...) wird eine objektbezogene Baugrundberatung nach DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **4.3 Entwässerung**

Das Baugebiet "Gewerbegebiet Nord, Erweiterung Teil 2" wird im Trennsystem entwässert.

### **4.4 Wasserrecht (§ 43 WG i.V.m. § 49 WHG bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 5 & Abs. 2 Nr. 1)**

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

### **4.5 Bodenschutz**

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den Boden- und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

#### **4.5.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten**

Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.

Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl  $I_c \geq 1$ ), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen.

Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Materialwerte der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Umweltschutzamt mitzuteilen.

#### **4.5.2 Schonung von Grünflächen**

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

#### **4.5.3 Verwertung und Entsorgung von Erdaushub**

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Bei der Kenntnis oder beim Verdacht auf Bodenverunreinigungen ist der Bauherr verpflichtet, das Umweltschutzamt zu unterrichten.

Das Umweltschutzamt kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachtes auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

#### **4.5.4 Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen**

Auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 Abs. 3 - Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen in Baugebieten und bei Bauvorhaben wird verwiesen.

Insbesondere ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Im Bereich von Vegetationsflächen ist dabei auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen zu achten. Für dennoch anfallenden Bodenaushub von mehr als 500 Kubikmetern ist ein Verwertungskonzept zu erstellen.

#### **4.5.5 Schutz vor Verunreinigungen**

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen.

#### **4.5.6 Lagerung wassergefährdender Stoffe**

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, das heißt, sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

### **4.6 Altlasten**

Im Planbereich sind dem Umweltschutzamt im Landratsamt Main-Tauber-Kreis bisher keine altlastenverdächtigen Flächen/ Altlasten bzw. Verdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt im Landratsamt Main-Tauber-Kreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

## **4.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

### **4.7.1 Verglasungen**

Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind folgende Maßgaben einzuhalten:

Für zusammenhängende Glasflächen von über 5 m<sup>2</sup> ohne Leistenunterteilung sind Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bedruckte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien, Metallgewebe im Scheibenzwischenraum oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad und Kontrast und Reflektanz (Reflektionsgrad) haben dem jeweils geltenden Stand der Technik zu entsprechen.

### **4.7.2 Außenbeleuchtung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Außenbeleuchtung als in-sekten-freundliche Beleuchtung gemäß den nachfolgenden allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objektes nur in notwendigem Umfang und Intensität
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3.000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) ausstrahlen
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren
- Verwendung von Leuchten, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern, Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

### **4.7.3 Lichtemissionen**

Direkte Lichtemissionen in die angrenzenden privaten und öffentlichen Grünflächen sowie das umgebende Offenland sind zum Schutz von Flora und Fauna auszuschließen.

Insbesondere die nördlich gelegene Obstbaumreihe sowie die Baumreihe im Westen sind zur Erhaltung sowie der zukünftigen Erfüllung ihrer Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse in besonderem Maße vor Lichtemissionen zu schützen.

### **4.7.4 Kleintierschutz**

Falleneffekte für Kleintiere sind durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen zu reduzieren.

Abdeckungen von Gullydeckeln, Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken dürfen max. 10 mm großen Öffnungen aufweisen.

#### **4.7.5 Baufeldfreiräumung**

Die Baufeldräumung auf den Ackerflächen ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison der Offenlandbrüter (Anfang September bis Ende März) zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen zu begrenzen.

#### **4.7.6 Empfehlungen zur Grünordnung**

Es wird empfohlen, an den neuen Gebäudefassaden Nistmöglichkeiten für Nischen- und Gebäudebrüter anzubringen. (Artenschutz an Gebäuden – Möglichkeiten und Erfahrungen im Gebäudebrüterschutz. – AN-Liegen Natur 35(2): 65–70, Laufen, [www.anl.bayern.de/publikationen](http://www.anl.bayern.de/publikationen); [www.artenschutz-amhaus.de](http://www.artenschutz-amhaus.de))

### **4.8 Leitungsrechte, Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung**

Entlang der Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

Der Bestand und der Betrieb von vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme, gewährleistet bleiben.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekommunikationsbetreiber informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Versorger ist zu beachten.

### **4.9 Erneuerbare Energien**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Sofern die Wärmeengewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig.

Es wird empfohlen, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

## **5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## 6 Anhang

In den öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt die Auswahl der landschaftsgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten unter Berücksichtigung der Angaben für die Stadt Weikersheim aus "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" (LfU 2002).

Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standorteignung zu achten. Es wird auf die laufend fortgeschriebene GALK-Straßenbaumliste (GALK, o. D.) verwiesen, die Angaben zur Größe, Standorteignung und speziell zur Eignung als Straßenbaum enthält.

Im Hinblick auf die Klimaresistenz der Bäume werden folgende Sorten vorgeschlagen:

### Pflanzenliste 1: Laubbäume entlang von Straßen und auf Parkierungsflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> "Elsrijk"	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus excelsior</i> "Westhof's Glorie"	Nichtfruchtende Straßenesche
Malus in Sorten	Zierapfel
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus rubra</i>	Amerikanische Roteiche
<i>Robinia pseudoacacia</i> "Nyirsegi"	Robinie
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia americana</i> "Nova"	Amerikanische Linde
<i>Tilia tomentosa</i> "Brabant"	Brabanter Silberlinde
<i>Ulmus-Hybride</i> "New Horizon"	Schmalkronige Stadtulme

### Pflanzenliste 2: Laubbäume in Grünflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Feld-Ulme

### Pflanzenliste 3: Wildobstsorten

Botanischer Name	Deutscher Name
------------------	----------------



<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Morus nigra</i>	Maulbeerbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Edulis'	Essbare Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

#### Pflanzenliste 4: Heimische standortgerechte Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Gemeiner Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn/Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

#### Pflanzenliste 5: Obstgehölze auf hochstämmigen Sämlingsunterlagen

Äpfel	Birnen
Berner Rosenapfel	Alexander Lucas
Bohnapfel	Clapps Liebling
Brettacher	Conference
Gehrsers Rambur	Gelbmöstler
Gewürzluke	Gellerts Butterbirne
Glockenapfel	Gute Luise
Goldparmäne	Köstliche von Charneu
Goldrenette von Blenheim	Oberösterreichische Weinbirne
Gravensteiner	Pastorenbirne
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Jakob Fischer	Williams Christ
James Grieve	
Josef Musch	Kirschen
Kaiser Wilhelm	Burlat

Kardinal Bea	Büttners Rote Knorpel
Klarapfel	Große Schwarze Knorpel
Landsberger Renette	Haumüller
Öhringer Blutstreifling	Hedelfinger Riesenkirsche
Roter Berlepsch	Königskirsche
Roter Boskoop	Meckenheimer Frühe
Roter Schüpfer	Mohrenkirsche
Wettringer Taubenapfel	Schattenmorellen
Winterrambour	Schneiders Späte Knorpel
Zabergäu Renette	
Walnuss	Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden
Walnusssämling Nr. 139	Althans Reneklode
Walnusssämling Nr. 1247	Auerbacher
	Bühler Frühzwetschge
	Ersinger Frühzwetschge
	Fränkische Hauszwetschge
	Große Grüne Reneklode
	Nancy Mirabelle
	Ontario Pflaume
	Ortenauer
	Wangenheimer