

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

WEIKERSHEIM

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord – Änderung und Erweiterung" und zu den örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Nord – Änderung und Erweiterung"

21. März 2012

Stadt Weikersheim

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

BEBAUUNGSPLANUNG

Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A
71636 Ludwigsburg

GRÜNORDNUNGSPLANUNG/ UMWELTBERICHT

Prof. Schmid-Treiber-Partner
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 MD = Dorfgebiet

(§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnung und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenstellen
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlage für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Nicht zulässig sind:

- Landwirtschaftliche Großtierhaltung einschließlich Schweinehaltung, mit Ausnahme der Haltung von Pferden
- Vergnügungsstätten im Sinne der § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
- Tankstellen

1.1.2 GE = Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe bis insgesamt max. 800 m² Verkaufsfläche

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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.2 Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.3 GFZ = Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (4) und § 18 (1) und (2) BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im Plan

GHmax. = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die im Plan festgelegte EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe).

Die im Plan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über NN darf um bis zu 1,00 m über- bzw. unterschritten werden, sofern die darauf bezogene max. zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und es die Höhenlage des Kanals im Anschluss erlaubt.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a = Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

1.4 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.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

1.6 Zufahrtsverbot (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord – Änderung und Erweiterung" 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.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Straßenflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftswege
- Gehwege
- Öffentliche Stellplätze (P), Pflanzflächen, Baumstandort
- Verkehrsgrünfläche i.S. § 127 (3) BauGB

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

Der fahrverkehrliche Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche innerhalb des Gebietes darf maximal an 3 Stellen erfolgen.

Die maximale Zufahrtsbreite ist dabei pro Zufahrt auf 10,0 m begrenzt.

1.8 Versorgungsflächen

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Versorgung des Gebietes (Umspannstation)

1.9 Flächen für Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Im Gewerbegebiet (GE) sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhendifferenz von max. 7,00 m und im Dorfgebiet (MD) von max. 3,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände und gegenüber den öffentlichen Erschließungsanlagen zulässig.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)

1.11.1 Ausgleichsmaßnahmen

A1 Ausgleichsfläche – Streuobstwiese

Die im Plan gekennzeichneten Bestandsbäume sind zu erhalten und bei Ausfall mit Arten der Pflanzlisten 5 zu ersetzen.

In Anlehnung an die Darstellung des Grünordnungsplans ist die Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen lokaltypischer Sorten auf Sämlingsunterlagen aus Pflanzenliste 5 zu bepflanzen, dau-

erhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen.

Bei Neuansaat sind Gras-Kräuter-Mischungen aus regionalem Saatgut gemäß § 40 (4) BNatSchG zu verwenden.

Die Bewirtschaftung erfolgt extensiv durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Auf einen Verzicht des Einsatzes von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist durch entsprechende Vereinbarungen hinzuwirken.

Auf der ehemaligen Bahnlinie im Osten der Fläche sind einzelne Gehölzabschnitte bzw. Einzelgehölzen zu erhalten. Die Fläche ist durch regelmäßiges Aufreißen des Schotters sowie Entfernung der dichten Ruderalvegetation jeweils in unterschiedlichen Teilabschnitten alle zwei Jahre regelmäßig zu pflegen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind auf der Fläche kleinere Bereiche mit Schotter /Sandlinsen (Ausgleich für einen möglichen Habitatverlust der Zauneidechse) anzulegen sowie die Lagerung eines Teils der Stämme der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gefällten Obstbäume vorzubereiten.

1.12 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a und b BauGB)

Alle Pflanzungen / Ansaaten sind mit regionaltypischen (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen.

1.12.1 Pflanzbindung – Öffentliche Flächen

Pfb 1 Verkehrsgrün und Bäume im Straßenraum

Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen sind die im Plan gekennzeichneten Bestandsbäume zu erhalten und bei Ausfall durch Arten der Pflanzenlisten 1 zu ersetzen. Entlang der Schäfersheimer Straße und der Johannes-Kepler-Allee sind Verkehrsflächen für die Erschließung zulässig. Die Zufahrtsbreite einzelner Zufahrten ist auf 10,0m zu begrenzen. Bäume, die im Bereich zukünftiger Erschließungsflächen nicht erhalten werden können, sind innerhalb der anschließenden privaten Grünflächen zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

1.12.2 Pflanzbindung – Flächen

Pfb 2 Bestandsbaum auf privater Grünfläche

Innerhalb der Privaten Grünfläche ist der im Plan gekennzeichnete Bestandsbaum zu erhalten und bei Ausfall durch Arten der Pflanzenlisten 1 zu ersetzen.

1.12.3 Pflanzgebiete – Öffentliche Flächen

Pfg 1 Verkehrsgrün

Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch mit Sträuchern oder Stauden anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist eine Einsaat mit Rasen oder Blumenmischungen möglich. Der Bewuchs darf eine Höhe von 80cm nicht überschreiten.

Die im Plan gekennzeichneten Bestandsbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch Arten der Pflanzenlisten 1 zu ersetzen .

Pfg 2 Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Die Gestaltung ist im Rahmen einer Freiflächengestaltungsplans unter Berücksichtigung folgender Aspekte festzulegen:

- Ausschluss einer Verwendung giftiger Pflanzen
- Errichtung kindgerechte Spiel- und Erlebnismöglichkeiten
- Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder 2, sowie Sträucher der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen.

Pfg 3 Bäume im Straßenraum der Planstraße A

Entlang der Erschließungsstraße (Planstraße A) sind standortgerechte, einheimische hochstämmige Laubgehölze der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens STU 18 / 20 cm gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Darstellung der Baumstandorte im Lageplan ist verbindlich. Abweichungen bis max. 5 m in beide Richtungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind jedoch zulässig.

Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4m² bzw. mit 12m³ Wurzelraum zu pflanzen und ggf. mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen.

Alle Pflanzungen sind mit regionalem Pflanzmaterial auszuführen. Offene Pflanzquartiere sind mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut gemäß § 40 (4) BNatSchG anzusäen.

1.12.4 Pflanzgebiete – Flächen

Pfg 4" Grünes Betriebs-Vorfeld" entlang der Schäfersheimer Straße und Planstraße A

Entlang der Schäfersheimer Straße ist ein Grünstreifen von mind. 6,00m, entlang der Planstraße A von mind. 10,00m gärtnerisch unter Verwendung von regionaltypischen Gehölzen (Pflanzenliste 1-4), Stauden und autochthonen Einsaaten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässig sind Zufahrten mit einer max. Zufahrtsbreite von 10,0m pro Zufahrt. Mit Ausnahme eines 4 m breiten, unmittelbar an die Planstraße A angrenzenden Grünstreifens sind bei Erfordernis Parkierungsflächen zulässig. Parkierungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen und in die angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Je 5 angefangene PKW-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenlisten 1 und 2 mit einem Stammumfang von mindestens STU 16 / 18 anzupflanzen. Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4m² bzw. mit 12m³ Wurzelraum zu pflanzen und ggf. mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzstandorte sind den Parkierungsflächen unmittelbar zuzuordnen.

Im Plan dargestellte neue Bäume sind mit standortgerechten hochstämmigen Laubgehölzen aus der Pflanzenliste 1 mit Stammumfang 18/20 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl und Darstellung der Baumstandorte ist verbindlich. Abweichungen bis max. 5 m in beide Richtungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig.

Die im Plan gekennzeichneten Bestandsbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch Bäume der Pflanzenliste 1 zu ersetzen. Bäume, die im Bereich zukünftiger Erschließungsflächen nicht erhalten oder gepflanzt werden können, sind innerhalb der privaten Grünflächen zu ersetzen.

- Pfg 5 Landschaftliche Einbindung im Norden und Osten
Zur landschaftlichen Einbindung ist am Rand des Gewerbegebietes ein mind. 10 m breiter Grünstreifen von jeglicher Überbauung freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern nach 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 m² Pflanzgebotsfläche ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens STU 18 / 20 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 6 Unversiegelte überbaubare Grundstücksfläche
Unbebaute Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Verkehrsfläche, Parkierung oder Lagerfläche genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung standortheimischer Gehölze ist zu bevorzugen.

Auf allen gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Das unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern. Das Überreich ist in den natürlichen Vorfluter bzw. anschließend in die Tauber abzuleiten.

- Pfg 7 Parkierung innerhalb der Grundstücksfläche
Parkierungsflächen sind in angrenzende Grünflächen oder über oberflächige Mulden zu entwässern. Stellplätze für Pkw sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

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 Baumrosen geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4m² bzw. mit 12m³ 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.

- Pfg 8 Fassadenbegrünung
Fenster bzw. öffnungslose Außenwandflächen, die größer als 100 m² sind, sind mit geeigneter Vegetation und gegebenenfalls erforderlichen Wuchshilfen dauerhaft zu begrünen.

- Pfg 9 Böschungsfäche westlich der Schäfersheimer Straße
Die unmittelbar an die Schäfersheimer Straße anschließenden Böschungsfächen im heutigen Grundstücksbereich der Firma Conrac sind flächig zu mindestens 60 % mit Sträuchern nach Pflanzliste 4 aus regionalem Pflanzmaterial zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.12.5 Pflanzlisten

Pflanzenliste 1: Laubbäume entlang von Straßen und auf Parkierungsflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betulla pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Faxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus</i> in Sorten	Zierapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i> 'Beech Hill' / <i>calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadtbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Botanischer Name	Deutscher Name
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus Hybriden in Sorten	Ulme

Pflanzenliste 2: Laubbäume in Grün- und Ausgleichsflächen

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

Pflanzenliste 3: Wildobstsorten

Wildobst	Deutscher Name
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Morus nigra	Maulbeerbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Pflanzenliste 4: Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Gemeiner Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel

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

Die Auswahl der Gehölzarten (Liste 2 u. 4) erfolgte gem. den Angaben zur Stadt Weikersheim in der Veröffentlichung „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“. (LUBW 2011).

Pflanzenliste 5: Obstgehölze auf hochstämmiger 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

Äpfel	Birnen
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	
	Zwetschgen, Mirabellen, Reneklo- den
Walnuss	Althans Reneklude
Walnusssämling Nr. 139	Auerbacher
Walnusssämling Nr. 1247	Bühler Frühzwetschge
	Ersinger Frühzwetschge
	Fränkische Hauszwetschge
	Große Grüne Reneklude
	Nancy Mirabelle
	Ontario Pflaume
	Ortenauer
	Wangenheimer

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

Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Flächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00–22.00 Uhr) noch nachts (22.00–06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle A: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB

Teilfläche TF	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF I – GE_{mE}	63	48
TF II – GE_{mE}	63	48
TF III – MD	60	45

Hinweis: Die L_{EK} -Werte sind in den betreffenden Flächen im Bebauungsplan einzutragen bzw. im Satzungstext zu beschreiben. Ebenso sind die maßgebenden Immissionswerte in der Nachbarschaft des Umgriffes des Bebauungsplanes zu kennzeichnen.

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

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgebenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium).

Erläuterung zu Tabelle A:

Die Festsetzung nach Tabelle A bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein (einschl. Verkehr auf dem Werksge-lände) in seinem Einwirkungsbereich verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem m² Fläche seines Grundstückes ein Schalleis-tungspegel entsprechend den Angaben in der Tabelle A bei den Festsetzungen abgestrahlt wurde.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen, die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem an-zusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von beste-henden Betrieben mittels schalltechnischen Gutachten auf der Grundlage der TA-Lärm nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} ergeben, eingehalten werden.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA-Lärm, unter Be-rücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse, zum Zeitpunkt der Ge-nehmigung ermittelte Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden

Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissi-onskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 einhält.

Das Relevanzkriterium nach DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Bei Bauanträgen für Betriebsleiterwohnungen, Büroräume, etc. ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen – eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen – erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemis-sionen bereits bestehender Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbe-groundstücke bzw. gewerblich genutzter Flächen in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Büroräumen und Wohnungen im Planungsgebiet richtet sich nach den Anforderungen der DIN 4109, Tabel-le 8, vom November 1989. Hierbei wird ausgehend vom "maßgeblichen Au-ßenlärmpegel" auf das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Au-ßenbauteile abgestellt.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GEWERBEGEBIET NORD – ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

2.1 Dächer

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachneigung

Dachneigungen von 0-35° sind zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

Bei Dachformen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, u. ä., deren Dachneigung größer 10° ist und die nicht begrünt sind, ist die Dachfarbe in naturrot bis rotbraun herzustellen.

Metallblecheindeckungen sind nur mit beschichteten, nicht reflektierenden Metallen zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten als Lichtkuppeln oder –pyramiden und Energiegewinnungsanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 1,0 m überragen.

2.2 Fassaden / Äußere Gestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, wenn sie sich baulich in die Fassade integrieren.

2.3 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.3.1 Gewerbegebiet (GE)

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

Bei freistehenden Werbeanlagen darf die Werbeträgerfläche max. 20,0 m² pro Grundstück betragen.

Die Oberkante von Reklameschriften am Gebäude darf eine Höhe von 2 Geschossen oder maximal 7,0 m nicht überschreiten und die Traufe nicht überragen (keine Dachstände).

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.

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

2.3.2 Dorfgebiet (MD)

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Die Fläche der Werbeanlage darf 2,0 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

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.

2.4 Gestaltung der privaten Stellplätze und Erschließungsflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Stellplätze

Sämtliche offenen privaten Pkw-Stellplätze sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw. entspr. Pkt. 2.4.2) herzustellen.

Lkw-Stellplätze und Lade-/Anfahrtszonen sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen.

2.4.2 Erschließungsflächen

Die privaten Erschließungsflächen sind einschließlich des Unterbaus ebenfalls aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag mit Rasen- oder Splittfugen, Rasengittersteinen, ...) oder als bituminös gebundene Tragschichten in offener Bauweise auszuführen.

Wasserdurchlässiger Pflasterbelag einschließlich Bettung und Fugen ist filterstabil gegenüber darunter liegenden Schichten der Körnung 2/5 mm, Dicke 3,0 cm und mit nachzuweisendem Wasserdurchlässigkeitswert Kf von mindestens $5,4 \times 10^{-4}$ auszuführen.

Bituminös gebundene Tragschichten in offener Bauweise müssen einen Wasserschlusswert von mindestens 0,10 cm/Sek. Gemäß DIN 18035 aufweisen (dynamische Verweisung).

2.5 Einfriedigungen 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. 1,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Außerhalb der Gebäude sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m auszuführen sowie als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.6 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Telekommunikationslinien im Sinne von § 3 Ziff. 26 TKG.

2.7 Standplätze für Abfallbehälter

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen.

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.8 Anzahl der Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der für Wohnungen erforderlichen Stellplätze wird im Dorfgebiet (MD) wie folgt festgelegt:

- Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40 m² bis 80 m² Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung
- Wohnungen über 80 m² Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung

0,5-Werte werden aufgerundet. Ausnahmsweise kann von den aufgeführten Werten abgewichen werden, wenn der Grundstückszuschnitt dies erfordert.

Die Anzahl der Stellplätze für Sonderwohnformen, wie z. B. Seniorenwohnen / Betreutes Wohnen, Pflegeeinrichtungen, etc. und sonstige Nutzungen richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Weikersheim.

2.9 Niederschlagswasserbehandlung

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 45b (3) WG))

Die unschädlich verschmutzten Niederschlagswässer von Dach- und Verkehrsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord – Änderung und Erweiterung" sind in die Tauer abzuleiten.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde erschlossen werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Weikersheim 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

3.2 Baugrund / Hydrologie

In den Auen der Tauber dominieren tiefgründige, kalkreiche Böden aus schluffigem Lehm (Braune Auenböden). An den flachen Unterhängen im Westen der Erschließungsstraße Nord finden sich tiefgründige, teilweise kieshaltige Böden aus schluffig tonigem Lehm und lehmigem Schluff (Braunerde-Pararendzina, Pararendzina, Parabraunerde).

Der Boden des heutigen Gewerbegebietes "Schäftersheimer Straße Teil 1" zeichnet sich durch steinfreien schluffigen Lehm aus.

Die Böden um die ehemalige Bahntrasse bestehen im wesentlichen aus braunem, steinigem Lehm, der sich als Gehängeschutt über gewachsenen Untergrund zeigt.

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

3.3 Geologie

Das Plangebiet gehört zur Muschelkalk-Gäulandschaft. Im Umfeld des Plangebietes stehen Oberer, Mittlerer und Unterer Muschelkalk an.

Etwa 1 km Tauberaufwärts sowie 1 km Tauberabwärts befinden sich je eine ca. 50 m starke Verwerfung in der Schichtenfolge des Muschelkalkes.

3.4 Wasserrecht (§ 37 (4) WG)

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.

Werden Ausbaumaßnahmen an öffentlichen Gewässern erforderlich, so ist ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren durchzuführen.

3.5 Bodenschutz

Böden sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag soweit wie möglich zu schützen. Mit Böden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

– Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG).

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- 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.

– 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.

– Verwertung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Unterboden soweit wie möglich im Plangebiet wieder aufgebracht werden. Hinweise hierzu erteilt die Stadt Weikersheim. Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben. Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen (organoleptisch auffälliges Material) verpflichtet zu

Untersuchungen des Bodens. Diese sind so früh wie möglich durchzuführen. Das weitere Vorgehen ist mit dem zuständigen Landratsamt – Umweltschutzamt abzustimmen

– Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbstoffe, 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 Behälter aufzustellen

3.6 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung

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.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Außenbeleuchtung der Lager-, Verkehrs- und Gebäudeflächen mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampflampen oder Metallhalogendampflampen mit UV-Schutz) auszuführen.

Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden.

Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden.

Die o. g. insektenfreundlichen Leuchtmittel sind auch für Orientierungsbeleuchtung und Werbeleuchten einzusetzen.

3.7 Gebäudeabriss und Gehölzrodung

Der Abriss von Gebäuden bzw. Gehölzrodungen muss entsprechend den Vorgaben der Naturschutzgebung außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis zum 01. September erfolgen.

Vor dem Abriss der Gebäude sind diese nochmals hinsichtlich der Absenz von Fledermäusen zu kontrollieren.

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten

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

4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord – Änderungen und Erweiterung" und den örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Nord – Änderungen und Erweiterung" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes – insbesondere in den Überschneidungsbereichen mit anderen Rechtsplänen – außer Kraft gesetzt.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), geändert durch Art.2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 (BGBl. I Seite 1224), Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818), Art. 3 Förderalismusreform-Begleitgesetz vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 19 Jahressteuergesetz 2007 vom 13.12.2006 (BGBl. I Seite 2878) und Art. 1G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316), Art. 14 FGG-Reformgesetz v. 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), Art. 2 G zur Neufassung des ROG und zur Änd. anderer Vorschriften v. 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), Art. 4 ErbschaftssteuerreformG v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), Art. 4 G zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege v. 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542) und Art. 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585).

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466).

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. August1995 (GBl. Seite 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695) und vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771),

durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884, 895), durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252) sowie durch Gesetze vom 10. November 2009 (GBl. S. 615) und vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809).

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58).