

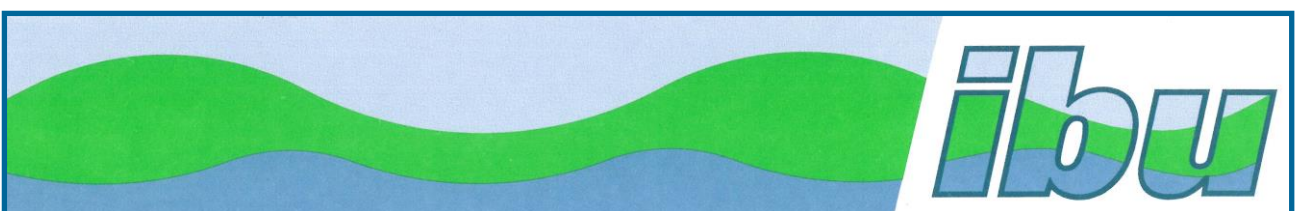


Gemeindefverband  
**HARDHEIM-WALLDÜRN**

# **Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ in Walldürn**

Anlage 3.2:  
**Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (Teil B)**

Entwurf - Stand 23.02.2018



**ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH**

97941 Tauberbischofsheim  
76199 Karlsruhe  
97270 Kist

Untere Torstraße 21  
Fischerstraße 3  
Eisinger Straße 35

Tel. 09341/8909-0, Fax 8909-70  
Tel. 0721/35257-0, Fax 35257-20  
Tel. 09306/9858626

email: [info@ibu-gmbh.com](mailto:info@ibu-gmbh.com)  
email: [kontakt@ibu-ka.de](mailto:kontakt@ibu-ka.de)  
email: [info@ibu-gmbh.com](mailto:info@ibu-gmbh.com)



# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Mass der baulichen Nutzung	3
3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	3
4. Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen	4
5. Verkehrsflächen	4
6. Flächen für Versorgungsanlagen und abwasserbeseitigung	4
7. Öffentliche Grünflächen	4
8. Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	4
9. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
10. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebot	7
11. Zuordnung Planexterner Ausgleichsmassnahmen	8
12. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	9
13. Leitungsrecht	9
14. Verbrennungsverbot / -einschränkung	9
15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	9
16. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	9
17. Räumlicher Geltungsbereich	9
<b>II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)</b>	<b>10</b>
18. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
19. Werbeanlagen	10
20. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung	10
21. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	10
22. Einfriedungen und Stellplatzgestaltung	10
23. Antennen	11
24. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	11
<b>III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>12</b>
1. Baugrund	12
2. Bodenschutz	12
3. Altlasten	12
4. Bodenfunde	12
5. Weltkulturerbe „Limes“	13
6. Ver- und Entsorgungsanlagen	13
7. Energiegewinnung / Klimaschutz	14
<b>IV. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>14</b>

Projektleitung:

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. C. Faulhaber

E. Göbel



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



## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Birkenbüschlein / VIP III" in Walldürn wird in Ergänzung zur Planzeichnung -Teil A- folgendes festgesetzt.

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis § 15 BauNVO)

Der Planbereich wird als Industriegebiet (GI) im Sinne von § 9 BauNVO festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die unter Punkt 9.2 festgelegten Emissionskontingente LEK nach DIN45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Zugelassen werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1-2 BauNVO).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nicht zugelassen (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Zu beachten ist dahingehend der Punkt 9.2 „Lärmschutz“ der Textlichen Festsetzungen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl sowie durch Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen.

#### 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit maximal 0,8 festgelegt.

#### 2.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) ist mit maximal 9,0 festgesetzt.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe (TH) bei Gebäuden darf max. 14,00 m betragen (Höchstmaß). Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt zwischen den Außenflächen der Gebäudewand und der Dachhaut.

Die Traufhöhe stellt auch die maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach dar, gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Attika.

Die Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD), mit versetztem Satteldach (SD), mit Sheddach (SHD) oder mit Pultdach (PD) darf max. 16,00 m betragen (Höchstmaß). Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschosßfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First bei Satteldächern bzw. bis zum höchsten Punkt bei versetzten Satteldächern und bei Pultdächern.

Die Höhe sonstiger baulicher Anlagen (AH) wie Silo etc. ist wie die Firsthöhe mit max. 16,00 m begrenzt, gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Anlagenpunkt.

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudeausdehnungen sind bis zu 200 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umfasst.



#### 4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Pflanzgebotsflächen zulässig.

#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erschließungsstraßen als öffentlicher Verkehrsraum, entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

#### 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bzw. Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

##### 6.1 Fläche für die Versorgung

Fläche für die Stromversorgung (Trafo-Station) entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

##### 6.2 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Fläche für die Regenwasserbehandlung entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt in vier in räumlich getrennte Teilbereiche unterteilt. Der südwestliche Teilbereich „RRB1“ angrenzend an die Erschließungsstraße 1 („Industrieparkstraße“) sowie die Teilbereiche „RRB3“ und „RRB4/RKB“ mit Anordnung entlang der Bundesstraße B27 sind als Flächen für die Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Regenrückhaltebecken als Erdbauwerke vorgesehen. Im Teilbereich „RRB4/RKB“ ist zudem der Bau eines Regenklärbeckens geplant.

Alle auf befestigten Flächen (Dach-, Hof- und Verkehrsflächen) anfallenden Niederschlagswässer werden über einen Regenwasserkanal abgeleitet und in diesen Entwässerungseinrichtungen einer weitergehenden Regenwasserbehandlung mit Retention zugeführt.

#### 7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

Die nicht überbauten öffentlichen Flächen im Bereich der Regenrückhaltbecken und Regenwasserbehandlungsanlagen (Teilbereich 2 „Erweiterung RRB1“, Teilbereich 3 „RRB3“ und Teilbereich 4 „RRB4/RKB“) sind als extensive Wiesenflächen ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz zu entwickeln.

#### 8. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### 8.1 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind zur Straßen- und Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig (geringer Blauanteil im Farbspektrum). Geeignet sind z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED's mit Farbtemperaturen bis 3.000 K.

##### 8.2 Lärmschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Birkenbüschlein / VIP III" wurde ein Schallgutachten -Berechnung der zulässigen Lärmkontingente gewerblicher Emissionen der Bebauungsplangebiete „Birkenbüschlein / VIP III“ und Ziegelhütte“ in Walldürn- durch das Ingenieurbüro Braunstein + Bernd GmbH mit Datum vom 26.01.2010 aufgestellt.

Maßgebend für den Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ sind die im Gutachten ermittelten Emissionskontingente für die „Variante mit Anwesen Böhler“ (siehe Ziffer 4.3 im Gutachten).

Demnach sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Folgende Emissionskontingente LEK werden im Geltungsbereich für die Zeitbereiche Tag ( $L_{EK,T}$ ) und Nacht ( $L_{EK,N}$ ) festgesetzt:

Teilfläche (Bild 1)	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
<b>Lärmkontingente „Birkenbüschlein / VIP III“</b>		
F1	62	47
F2	62	47
F3	62	47
F4	62	47
F5	62	47
<b>Nachrichtlich Lärmkontingente Ziegelhütte</b>		
F6	56	41
F7	56	41

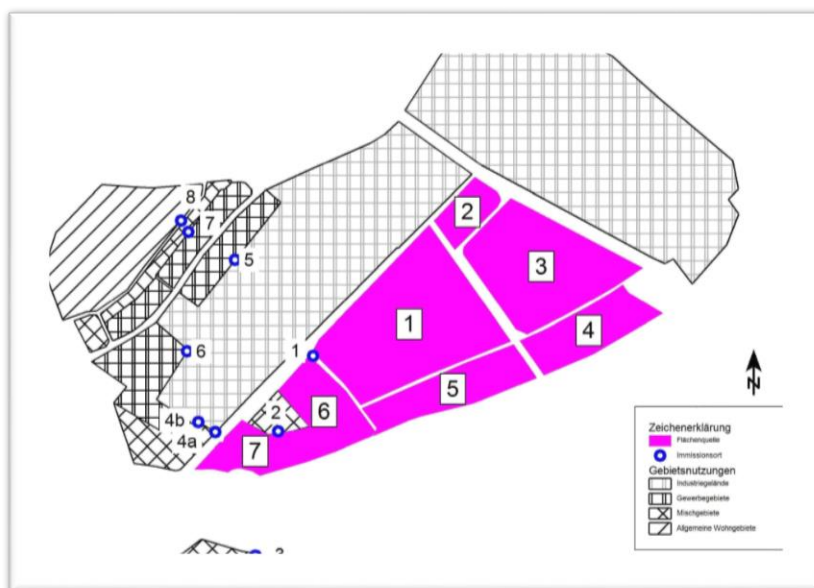


Bild 1: Aufteilung der Schallquellen und Lage der Immissionsorte in der Variante mit Anwesen Böhler

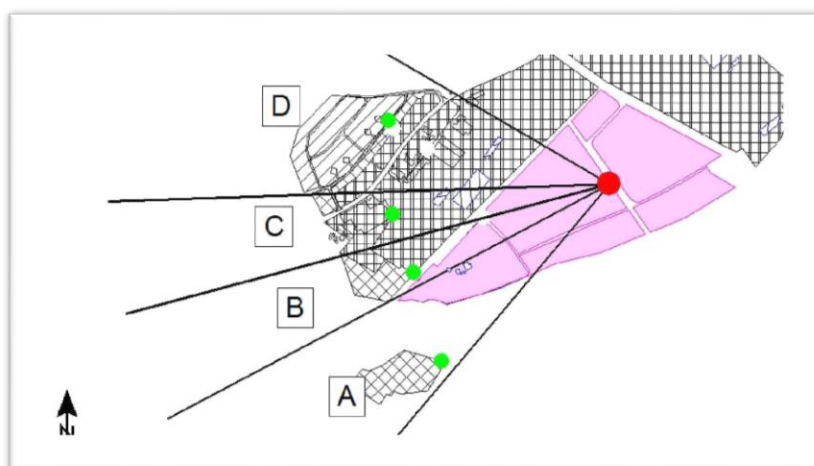


Bild 2: Zusatzkontingente der Sektoren jeweils zwischen Winkelanfang und Winkelende in der Variante mit Anwesen Böhler. Hinweis: Der Referenzpunkt hat die Koordinaten  $x= 3528000 / y= 5994600$



Für die in Bild 2 dargestellten Richtungssektoren von A bis D erhöhen sich nach Anhang A.2. der DIN 45691 Emissionskontingente  $E_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Sektor 0 Grad = Norden	Anfang	Ende	$E_{K,zus,T}$	$E_{K,zus,N}$
A	221	242	8	8
B	242	256	0	0
C	256	267	12	12
D	267	298	3	3

Für die übrigen Richtungssektoren ist kein Nachweis erforderlich.

Die Einhaltung der zulässigen Lärmkontingente ist im Baugenehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Auf das Gutachten mit den ergänzenden Aussagen und Sachverhalten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 9.1 Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche

Mitten durch das Baugebiet verläuft das Weltkulturerbe „Limes“. Für den Trassenverlauf des „Limes“ ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Schutzzone definiert. Innerhalb dieser Schutzzone ist die Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche mit Strauchpflanzungen auf der ehemaligen Ackerfläche festgesetzt. Die Fläche ist mit einer blüten- und kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen.

Für die Ansaaten soll arten- und kräuterreiches Saatgut mit der nachfolgenden Zusammensetzung verwendet werden. Die Aussaatmenge soll ca. 200 kg/ha betragen. Auf die Grünordnungsplanung wird verwiesen.

Gewichts-%:	Art:
35,0	- Festuca pratensis ssp. pratensis (Wiesenschwingel)
15,0	- Arrhenatherum elatius ssp. elatius (Glatthafer)
10,0	- Festuca rubra ssp. rubra (Rot – Schwingel)
10,0	- Poa pratensis ssp. pratensis (Wiesen – Rispengras)
10,0	- Avenula pubescens (Flaum – Hafer)
10,0	- Alopecurus pratensis (Wiesen – Fuchsschwanz)
5,0	- Dactylis glomerata (Knäuelgras)
<b>95,0 % Gräser gesamt</b>	
2,0	- Trifolium pratense (Rotklee)
1,0	- Lotus corniculatus ssp. corniculatus (Gem. Hornklee)
0,4	- Achillea millefolium (Schafgarbe)
0,4	- Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume)
0,4	- Chrysanthemum leucanthemum (Wiesen – Margerite)
0,2	- Geranium pratense (Wiesen – Storchschnabel)
0,2	- Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
0,2	- Crepis biennis (Wiesen – Pippau)
0,2	- Daucus carota (Wilde Möhre)
<b>5,0 % Kräuter gesamt</b>	

### 9.2 CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen.





### CEF-Maßnahme: Schaffung von Ausweichquartieren für Bodenbrüter / Kiebitz-Population

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) sind gemäß der 2010 erstellten und 2011 ergänzten saP Ausweichquartiere für die Vorkommen der Bodenbrüter (Feldlerche, Wachtel, Wiesenschafstelze) und die Kiebitz-Population im Umfeld zu schaffen. Diese sollen in erster Linie im Bereich der geplanten Regenrückhaltbecken und Regenwasserbehandlungsanlagen (Teilbereich 2 „Erweiterung RRB1“, Teilbereich 3 „RRB3“ und Teilbereich 4 „RRB4/RKB“) entstehen.

Durch die Extensivierung von Flächen im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen entstehen auch für die Kiebitze bessere Bedingungen südlich der Bundesstraße B27, insbesondere auf den Grundstücken in der Nähe von Marsbach und Katzengraben.

Generell sind bei Brutversuchen entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Nester zu ergreifen.

## **10. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - PFLANZGEBOT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen mit Pflanzgebot entsprechend Einschrieb im Lageplan

Auf den im Lageplan festgelegten Flächen mit Pflanzgebot am Nordost-, Südwest- und Südrand des Planbereichs sowie entlang der „Limes“-Schutzzone sind standortgerechte und heimische Gehölze gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

Die Sträucher und Bäume sind spätestens innerhalb eines Jahres nach der Überbauung / Versiegelung des Baugrundstücks zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Nadelgehölze, Formschnitte und Kugelformen sind auf Flächen mit Pflanzgeboten nicht zulässig. Abgesehen von den Straßenbäumen sind keine züchterisch beeinflussten Arten zu pflanzen. Auf Bodendeckerpflanzungen und Ziergehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen und unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes zu verzichten.

Wenn nicht anders beschrieben, sind die Sträucher im Raster 1,5 m (Reihenabstand) x 1,0 m Abstand der Sträucher in der Reihe) zu pflanzen. Der Anteil der Heister soll etwa 5 % betragen.

Um eine zeitnahe Bepflanzung zu erhalten, ist spätestens innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Pflanzung vorzunehmen.

### Liste für Gehölzpflanzungen

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Folgende Arten zählen zur heimischen standortgerechten Vegetation im Geltungsbereich:

Hochstämme: 3x v., StU 12-14, mindestens 1 Stück je 200 m<sup>2</sup> Fläche

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Quercus robur (Stieleiche) mit Ballen!

Hochstämme: 2x v., StU 10-12, (westlich vom Limes)

- Juglans regia (Walnuss)

Heister: 2x v., o. B., 150-200 cm, 1 Stück je 50 m<sup>2</sup>

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

Sträucher: Verpfl. Str. 3-4 Triebe, o. B., 100-150 cm, 50 Stck auf 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche

- |  |   |
|--|---|
| - Acer campestre (Feldahorn)                 | - Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)         |
| - Alnus glutinosa (Schwarzerle)              | - Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)       |
| - Carpinus betulus (Hainbuche)               | - Rhamnus frangula (Faulbaum)                   |
| - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)        | - Rosa canina (Hundsrose)                       |
| - Corylus avellana (Hasel)                   | - Salix caprea / cinerea (Salweide / Grauweide) |
| - Crataegus laevigata / monogyna (Weißdorn)  | - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)           |
| - Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen) | - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)         |



## 11. ZUORDNUNG PLANEXTERNER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für Eingriffe, die im Planbereich nicht ausgeglichen werden können, werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

### 11.1 Planexterne Maßnahme 1: Oberbodenauftrag auf Ackerflächen mit minderwertigen Böden

Der im Planbereich im Zuge der Erschließung und Überbauung anfallende Oberboden soll auf Ackerflächen mit „minderwertigen“ Böden der Klassen 0 bis 2 im näheren Umfeld in einer Stärke von 20 cm aufgebracht werden.

Folgende externe Grundstücke werden der Maßnahme 1 „Oberbodenauftrag auf Ackerflächen mit minderwertigen Böden“ zugeordnet (Fl.St.Nrn.):

7488, 7489, 7502 bis 7506, 7644 bis 7649, 7654, 7657, 7684 bis 7688, 7704/1, 7705/1, 7706/2, 7708/1, 8836 bis 8842, 9006 bis 9009, 9009/1, 9010, 9011/1, 9013 bis 9015, 9017, 9018, 9021, 9029, 9030, 9032 bis 9040, 9047, 9071, 9073 bis 9077, 9079, 9080, 9243, 9244, 11163, 11164, 11179 bis 11184.

Die Flächen sind derzeit alle intensiv ackerbaulich genutzt und weisen die nach der Arbeitshilfe geringwertigen Böden auf. Die Gesamtfläche der Grundstücke umfasst 18,21 ha. Die Flurstücke und deren jeweilige Größe sind im Umweltbericht tabellarisch aufgeführt. Sollte ein Flurstück aus der Liste zur Zeit der Durchführung des Oberbodenauftrags nicht zur Verfügung stehen, ist dafür Oberboden auf ein verfügbares Grundstück mit minderwertigen Böden aufzutragen

- siehe Umweltbericht i.V.m. Anlage 4.3: Maßnahmenplan 2 – Ersatzmaßnahme Oberbodenauftrag -

### 11.2 Planexterne Maßnahme 2: Flächenextensivierungen

Auf den nachfolgend genannten Flurstücken wird die Nutzung zukünftig extensiver und damit in einer den Boden stärker schonenden Form durchgeführt. Einerseits werden Ackerflächen in Grünland umgewandelt, andererseits werden bereits bestehende Grünlandflächen als Extensivgrünland ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz bewirtschaftet.

Gemeinde Hardheim, Gemarkung Bretzingen:

Flurstück Nr. 811

Gemeinde Hardheim, Gemarkung Hardheim:

Flurstück Nr. 11937

Gemeinde Höpfingen, Gemarkung Höpfingen:

Flurstücke Nr. 14420, 15025, 15026, 15027, 15716, 15721

Gemeinde Höpfingen, Gemarkung Waldstetten:

Flurstücke Nr. 1227, 2841

Stadt Walldürn, Gemarkung Altheim:

Flurstück Nr. 17644

Stadt Walldürn, Gemarkung Walldürn:

Flurstücke Nr. 4141, 5368, 5539, 5810, 6205, 6609, 6855, 7150, 7290, 7529, 7593, 7622, 9068, 9078, 9158

Die Flurstücke, deren jeweilige Größe und die dort durchzuführenden Maßnahmen sind im Umweltbericht tabellarisch aufgeführt. Sollte ein Flurstück aus der Liste bis zum Ablauf der Frist zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme nicht zur Verfügung stehen, ist dafür ersatzweise eine Fläche in gleicher Größe entsprechend zu extensivieren.

- siehe Umweltbericht -

### 11.3 Planexterne Maßnahme 3: Ersatzpflanzung Linden

Für den Bau des geplanten Kreisverkehrs zur Erschließung des Gebietes „Birkenbüschlein / VIP III“ müssen insgesamt 9 Linden gerodet werden. Zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Lindenreihen und zum Ausgleich werden wieder 11 Linden (Hochstämme) im Bereich des Kreisverkehrs angepflanzt.





#### Pflanzstandorte:

- Fl.St.Nr. 11075: insgesamt 6 Linden in Reihe, Abstand wie Bestand  
Südlich des geplanten Kreisverkehrs im direkten Anschluss an den geplanten Entwässerungsgraben
  - Fl.St.Nr. 10006: insgesamt 5 Linden in Reihe, Abstand wie Bestand  
Westlich des geplanten Kreisverkehrs im direkten Anschluss an den geplanten Gehweg
- siehe Umweltbericht i.V.m. 4.2: Maßnahmenplan 1 – Ausgleich / Grünordnung -

## **12. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### **12.1 Sichtfelder**

Die festgesetzten Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe ab 0,70 m von Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### **12.2 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 Meter längs der Bundesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotstreifen). Innerhalb dieses Bauverbotsstreifens sind des Weiteren Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO oder Werbeanlagen ebenfalls unzulässig.

*Hinweis: Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde dieser Sachverhalt berücksichtigt.*

## **13. LEITUNGSRECHT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht LR gelten zu Gunsten des GVV Hardheim-Walldürn.

Die mit Leitungsrecht LR gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Überbauung auch solcher mit untergeordneten Nebenanlagen freizuhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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

## **15. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB u. § 12 Abs. 5 StrG)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des angrenzenden Straßenkörpers und zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den öffentlichen Verkehrsanlagen und den Baugrundstücken erforderlich werden, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten und Bordsteinen, Fundamente der Straßenbeleuchtung), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind ebenfalls von den Grundstückseigentümern zu dulden.

## **16. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Mitten durch das Bebauungsplangebiet verläuft der „Limes“ als Weltkulturerbe. Dieser wird durch die dargestellte Freihaltezone künftig geschützt. Hierzu wird auf die Festsetzung unter Punkt 9 verwiesen.

*Hinweis: Alle Handlungen sind hier verboten, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung des „Limes“ führen können. Maßnahmen, die zum Erhalt und Schutz notwendig werden, sind allerdings zulässig.*

## **17. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.



## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ in Walldürn werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

### 18. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender sowie reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Silo) ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

### 19. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen auf Fassadenflächen dürfen max. 20 % der Gebäudeseite betragen. Es dürfen keine leuchtenden sowie reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden. Dagegen sind beleuchtete bzw. mit Leuchtmitteln angestrahlte Werbeanlagen zulässig.

Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der Bundesstraße B27 ist auszuschließen.

Werbeanlagen, die über die maximale Gebäudehöhe hinausragen, sind nur ausnahmsweise zulässig. Von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 56 Abs. 3 der Landesbauordnung Ausnahmen gewährt werden. Aufgrund von § 52 Abs. 4 LBO bzw. § 56 Abs. 6 LBO können Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von Bauvorschriften Festsetzungen beantragt werden.

In dem zur Bundesstraße B27 hin eingetragenen Bauverbotsstreifens sind Werbeanlagen nicht zulässig.

### 20. DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHGESTALTUNG

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemäß Planeinschrieb.

Zulässig sind Satteldächer bzw. im First versetzte Satteldächer (SD), Sheddächer (SHD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD). Die Dachneigung wird bei Schrägdächern auf max. 30° festgelegt.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern darf nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert, eingeleitet) werden.

Bei der Dachdeckung dürfen keine leuchtenden sowie reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden.

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

### 21. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Arbeits-, Lager-, Abstell-, Park- und Verkehrsflächen dürfen nicht weiter als 2,00 m an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen heranreichen.

### 22. EINFRIEDUNGEN UND STELLPLATZGESTALTUNG

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 22.1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Eventuelle Einschränkungen im Bereich der Sichtwinkelflächen sind zu beachten.



Einfriedungen zwischen den Nachbargrundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, werden durch das Nachbarrecht geregelt.

### **21.2 Stellplatzgestaltung**

Für Stellplätze / Betriebsparkplätze wird nach jedem sechsten Stellplatz die Anpflanzung eines großkronigen, heimischen Laubbaumes auf mindestens 6 m<sup>2</sup> großen Pflanzquartieren festgesetzt.

## **23. ANTENNEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mehr als eine Antennen- und Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig.

## **24. UNZULÄSSIGKEIT VON NIEDERSpannungSFREILEITUNGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und dem GVV Hardheim-Walldürn entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.



### III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1. BAUGRUND

Der Baugrund im Plangebiet wurde bereits untersucht. Die Ergebnisse wurden in einem Gutachten des Büros Töniges vom 31.03.2015 festgehalten. Auf die Ergebnisse 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 Neckar-Odenwald-Kreis und der Gemeindeverwaltungsverband bzw. die Gemeinde 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. ALTLASTEN

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes vom 26.04.2010 sind im Planbereich bisher keine altlastverdächtigen Flächen / Altlasten bzw. Verdachtsflächen / schädliche Bodenveränderungen bekannt.

#### 4. BODENFUNDE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn oder dem Landesdenkmalamt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 D SchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.



## 5. Weltkulturerbe „Limes“

Innerhalb des Planbereiches verläuft der Limes. Dieser wurde nachrichtlich aus dem Bebauungsplanvorwurf "Birkenbüschlein / VIP III" übernommen.

Alle Handlungen sind hier verboten, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Weltkulturerbes „Limes“ führen können.

Die Erschließungsanlagen durchlaufen bzw. tangieren den Limes an der nordwestlichen Ecke des Planbereichs; dieser bauliche Eingriff ist unvermeidbar. Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind die baulichen Eingriffe auf das wesentliche zu minimieren.

Der Beginn der Bauarbeiten ist rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, sodass eine dokumentarische Begleitung der Erd- bzw. Oberbodenarbeiten im Bereich des Limes durch das Landesamt erfolgen kann.

## 6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

### 6.1 Entwässerung / Kanalisation

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt im Trennsystem (gesonderter Schmutz- und Regenwasserkanal).

Die Beseitigung des häuslichen und gewerblichen Abwassers (Schmutzwasser) erfolgt über den Anschluss an das geplante bzw. vorhandene Schmutzwassersystem in der Industrieparkstraße. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Walldürn zugeführt.

Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser aus den Dachflächen und Verkehrsflächen wird dem geplanten Regenwasserkanal zugeführt. Die Ableitung erfolgt mit Anschluss dieses Kanals an das vorhandene Regenwassersystem in der Industrieparkstraße über Regenwasserbehandlungs- und Rückhaltungsanlagen. Zur Entlastung des Regenwassersystems kann das anfallende Regenwasser aus den Stellplatzflächen und sonstigen unbelasteten Nebenflächen über die belebte Bodenzone einer flächenhaften Versickerung zuzuführen.

Gemäß DIN 1986, Teil 1 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirksam und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Sofern von der zuständigen örtlichen Behörde die Rückstauenebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauenebene die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

### 6.2 Zisternen

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Querverbindung zum Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Installation muss der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und den Bestimmungen der DVGW-Regelwerke ausgeführt werden.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt ist der zuständigen Behörde -Gesundheitsamt- spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeigepflicht von Anlagen, die Wasser abgeben, das nicht Trinkwasserqualität hat (Brauchwasseranlagen), ist in § 13 Abs. 4. TrinkwV 2001 geregelt.

### 6.3 Wasserversorgung

Die in Walldürn zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Walldürn und ist somit sichergestellt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine Überprüfung, ob für die weiteren Erschließungsabschnitte die Bereitstellung des Löschwassers über entsprechende Wasserbehälter wie im Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ erforderlich werden.



#### 6.4 Sonstige Versorgung

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Telefon, etc.) werden im Zuge der Erschließungsplanung zum Baugebiet abgestimmt.

### 7. ENERGIEGEWINNUNG / KLIMASCHUTZ

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

## IV. RECHTSGRUNDLAGEN

#### Baugesetzbuch - BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

#### Baunutzungsverordnung - BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

#### Planzeichenverordnung PlanZV

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

#### Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO

Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Seite 99, 103).

Walldürn, den 23.02.2018



Gemeindeverwaltungsverband  
**HARDHEIM-WALLDÜRN**

G ü n t h e r

-Verbandsvorsitzender-