

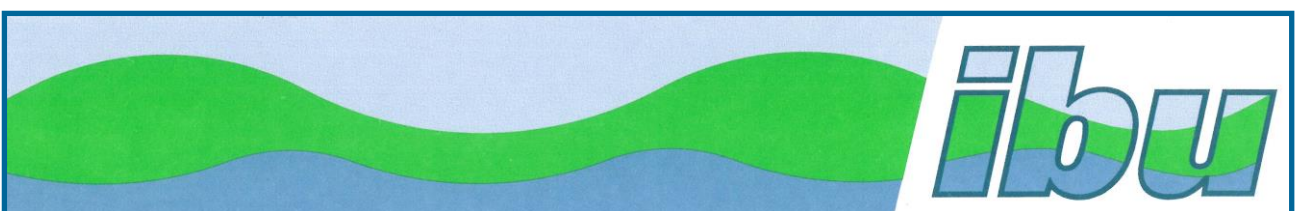


Gemeindefverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ in Walldürn

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

Datum 13.04.2022



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
email: kontakt@ibu-ka.de
email: info@ibu-gmbh.com



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)	3
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 und Private 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. Erhaltungsgebot Feldgehölz	9
12. Zuordnung Planexterner Ausgleichsmassnahmen	10
13. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	10
14. Leitungsrecht	11
15. Verbrennungsverbot / -einschränkung	11
16. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	11
17. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	12
18. Räumlicher Geltungsbereich	12
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)	13
1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	13
2. Werbeanlagen	13
3. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung	13
4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	13
5. Einfriedungen und Stellplatzgestaltung	14
6. Antennen	14
7. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	14
III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
1. Baugrund	15
2. Bodenschutz	15
3. Altlasten	16
4. Bodenfunde	16
5. Weltkulturerbe „Limes“	16
6. Ver- und Entsorgungsanlagen	16
7. Energiegewinnung / Klimaschutz	18
IV. RECHTSGRUNDLAGEN	19

Projektleitung:

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. C. Faulhaber

E. Göbel



Ingenieurgesellschaft 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 8.2 festgelegten Emissionskontingente LEK nach DIN45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Zusatzkontingente in den Richtungssektoren von A bis D sind zu beachten. 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 8.2 „Lärmschutz“ der Textliche 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 UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

Beim Anlegen der öffentlichen Grünflächen sind die Ziffer 9 sowie die Ziffern 10.1 bis 10.4 zu beachten.

8. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) und entlang der Straßen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

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 (LEK,T) und Nacht (LEK,N) festgesetzt:

Teilfläche (Bild 1)	LEK,T	LEK,N
Lärmkontingente „Birkenbüschlein / VIP III“		
F1	62	47
F2	62	47
F3	62	47
F4	62	47
F5	62	47
Nachrichtlich Lärmkontingente Ziegelhütte		
F6	56	41
F7	56	41

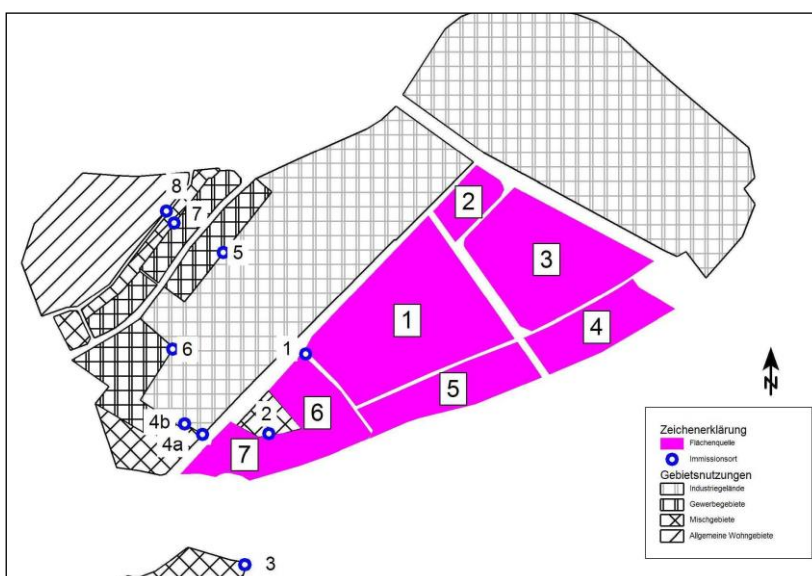


Bild 1: Aufteilung der Schallquellen und Lage der Immissionsorte in der Variante mit Anwesen Böhler

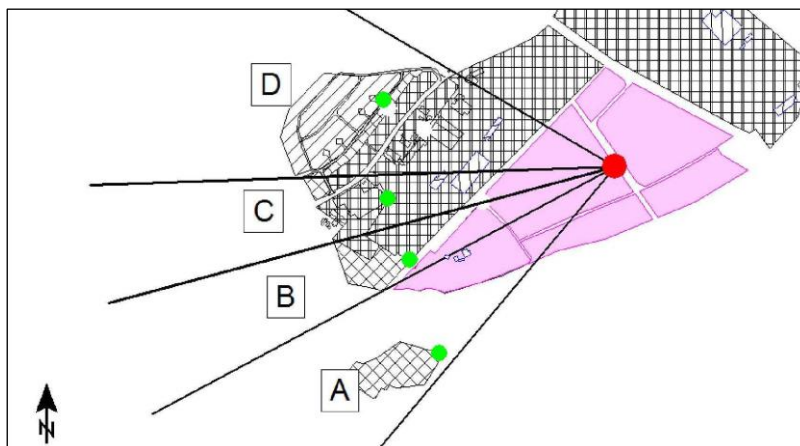


Bild 2: Zusatzkontingente der Sektoren jeweils zwischen Winkelanfang und Winkelende in der Variante mit Anwesen Böhler.
Hinweis: Der Referenzpunkt hat die Koordinaten $x= 3528000 / y= 5994600$

Für die in Bild 2 dargestellten Richtungssektoren von A bis D erhöhen sich nach Anhang A.2. der DIN 45691 Emissionskontingente L_{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 Schutzzone Limes - Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche (öffentl. Grünfläche)

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 auf der ehemaligen Ackerfläche festgesetzt. Die Fläche ist mit einer blüten- und kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen.

Die Flächen werden als Magerwiese eingesät. Idealerweise geschieht dies durch Saatgutübertragung aus Spenderflächen in möglichst großer räumlicher Nähe (ggf. kartierte Mähwiesen). Alternativ ist auch die Einsaat mit Saatgut gesicherter Herkünfte möglich.

Die Bewirtschaftung / Pflege erfolgt durch 2 Schnitte im Jahr (1. Schnitt frühestens zur Blüte der Gräser Anfang – Ende Juni). Das Mähgut wird abgeräumt. Auf eine Düngung wird in den ersten 10 Jahren verzichtet. Falls notwendig ist danach in Abstimmung mit dem Naturschutz eine für Magerwiesen angepasste Düngung möglich.



9.2 Teilbereich 2 bis 4 - Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche (öffentl. Grünfläche)

Die öffentlichen unbefestigten Flächen im Bereich der Regenrückhaltebecken und Regenwasserbehandlungsanlagen (Teilbereich 2 „Erweiterung RRB1“, Teilbereich 3 „RRB3“ und Teilbereich 4 „RRB4/RKB“) sind als extensive Grünflächen ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz wie folgt zu entwickeln:

Sohle und Uferböschungen der RRB werden nicht mit Oberboden angegedeckt. Die relativ nährstoffarmen Flächen werden mit einer Saatgutmischung „Feuchtwiese“ gesicherter Herkünfte eingesät.

Die verbleibenden Flächen sind als Fettwiese einzusäen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen mit Pflanzgebot PG1 bis PG6 entsprechend Einschrieb im Lageplan:

10.1 Pflanzgebot PG1 entlang des Limesgraben (öffentlich)

Die 10 m breite öffentliche Grünfläche ist insgesamt als Fettwiese einzusäen und dauerhaft als solche zu unterhalten bzw. zu pflegen. Auf die gesamte Länge sind insgesamt 25 hochstämmige Laubbäume, StU min. 12 – 14 cm, in einem Abstand von 12 – 15 m gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einsaat und Bepflanzung erfolgen spätestens bis zur Bebauung der angrenzenden Bauflächen.

10.2 Pflanzgebot PG2 entlang Limes-Schutzzone (öffentlich)

In der 5 m breiten öffentlichen Grünfläche werden auf die gesamte Länge 3 – 4 reihige Hecken (jeweils 30 m – 40 m lang) aus gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern (10 %) gemäß Pflanzliste gepflanzt. Die Rand- und Zwischenflächen (5 – 10 m) werden als Fettwiese eingesät.

Einsaat und Bepflanzung erfolgen spätestens bis zur Bebauung der angrenzenden Bauflächen.

10.3 Pflanzgebot PG3 entlang des südlichen Gebietsrandes (privat)

In der 5 m breiten privaten Grünfläche werden auf die gesamte Länge 10 hochstämmige Laubbäume, StU min. 12 – 14 cm, in einem Abstand von 12 – 15 m gemäß Pflanzliste gepflanzt und dauerhaft erhalten. 20 % der Fläche sind zudem mit Hecken bzw. Gehölzgruppen aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Die Rand- und Zwischenflächen werden als Fettwiese eingesät.

Einsaat und Bepflanzung erfolgen spätestens bis zur Bebauung der angrenzenden Bauflächen.

10.4 Pflanzgebot PG4 entlang des westlichen Gebietsrandes (privat)

In der 5 m breiten privaten Grünfläche werden auf die gesamte Länge 15 hochstämmige Laubbäume, StU min. 12 – 14 cm, in einem Abstand von 12 m – 15 m gemäß Pflanzliste gepflanzt und dauerhaft erhalten. 20 % der Fläche sind zu dem mit Hecken bzw. Gehölzgruppen aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Die Rand- und Zwischenflächen werden als Fettwiese eingesät.

Einsaat und Bepflanzung erfolgen spätestens bis zur Bebauung der angrenzenden Bauflächen.

10.5 Pflanzgebot PG5 auf der Fläche RRB 3 (öffentlich)

Beim RRB 3 sind am Nordrand zur Bundesstraße hin vier und am Südrand zum Radweg 12 hochstämmige Laubbäume (StU min. 14 cm – 16 cm) zu pflanzen. Zudem sind mindestens 10 % der verbleibenden Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen.

Zu verwenden sind immer gebietsheimische Gehölze.

10.6 Pflanzgebot PG6 auf der Fläche RRB 4 / RKB „VIP III“ (öffentlich)

Beim RRB 4 / RKB „VIP III“ sind am Nordrand zum Feldweg hin 25 hochstämmige Laubbäume (StU min. 14 cm – 16 cm) zu pflanzen. 5 weitere sind entlang der Abfahrt der Bundesstraße zu pflanzen. Zudem sind mindestens 10 % der verbleibenden Fläche, vorzugsweise zur Bundesstraße hin, mit Sträuchern zu bepflanzen.

Zu verwenden sind immer gebietsheimische Gehölze.



10.7 Allgemeine Hinweise

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

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 Boden-deckerpflanzungen 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.

10.8 Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Bei Pflanzungen sind Gehölze aus den folgenden Artenlisten zu verwenden.

Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)	Verwendung			
	Feldhecke	Feldgehölz	Sträucher	Einzelbaum
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	•	•		
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		•		•
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		•		•
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarz-Erle) *	•	•		
<i>Betula pendula</i> (Hänge-Birke) *				•
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *	•	•		•
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	•	•	•	
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	•	•	•	
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweig. Weißdorn)	•	•	•	
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)	•	•	•	
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	•	•	•	
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	•	•		
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche) *		•		•
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	•		•	
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *		•		
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	•			
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *	•	•		•
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *	•	•		•
<i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn) *	•			
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	•	•	•	
<i>Rosa rubiginosa</i> (Wein-Rose)	•		•	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	•		•	
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	•		•	
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		•		•
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *	•	•		•
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommer-Linde) *	•	•		•
<i>Ulmus glabra</i> (Berg-Ulme)				•
<i>Ulmus minor</i> (Feld-Ulme)	•	•		
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	•	•	•	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.



10.9 Artenliste 2: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

10.10 Saatgutmischung

Bei Einsaaten sind folgende Saatgutmischungen zu verwenden:

Einsaatfläche	Saatgutmischung
Sohle und Uferböschungen RRB	Feuchtwiese; z. B. Rieger-Hofmann Feuchtwiese, 30 % Blumen, 70 % Gräser oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter.
Restfläche RRB	Fettwiese; z. B. Rieger-Hofmann Frischwiese / Fettwiese, 30 % Blumen, 70 % Gräser oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter.
Freihaltefläche Limes	Magerwiese; z. B. Rieger-Hofmann Blumenwiese, 50 % Blumen, 50 % Gräser oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter.
Fläche am Limesgraben, am Limeschutzstreifen, private Grünflächen	Fettwiese; z. B. Rieger-Hofmann Frischwiese / Fettwiese, 30 % Blumen, 70 % Gräser oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter.
Ausgleichsflächen Acker zu Grünland	Fettwiese; z. B. Rieger-Hofmann Frischwiese / Fettwiese, 30 % Blumen, 70 % Gräser oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter.

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkünfte, Ursprungsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“.

10.11 Leitungen

Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

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

11. ERHALTUNGSGEBOT FELDGEHÖLZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entlang der ehemaligen Bahnlinie ist ein Gehölzstreifen vorhanden. Dieser Gehölzbestand verläuft teilweise innerhalb des Planbereichs entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze und ist als geschütztes Feldgehölz gewertet.

Die Fläche des Feldgehölzes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und mit einem Erhaltungsgebot belegt. Das Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen; für Neuanpflanzungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.



12. 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:

12.1 Planexterne Maßnahme 1: Oberbodenauftrag auf Ackerflächen mit minderwertigen Böden

Der im Planbereich im Zuge der Erschließung und Überbauung anfallende Oberboden wird als Ausgleichsmaßnahme auf Ackerflächen mit „minderwertigen“ Böden aufgebracht werden.

Die dafür vorgesehenen landwirtschaftlichen Flurstücke und deren jeweilige Größe sowie die Beschreibung der planexternen Maßnahme 1 sind im Umweltbericht bzw. in der anliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung tabellarisch aufgeführt.

12.2 Planexterne Maßnahme 2: Nutzungsänderung / Flächenextensivierungen

Im Rahmen einer Nutzungsänderung verbunden mit einer Flächenextensivierung werden landwirtschaftliche Flächen von einer bisher intensiv betriebenen Ackernutzung in eine Grünlandnutzung überführt.

Die dafür vorgesehenen landwirtschaftlichen Flurstücke und deren jeweilige Größe sowie die Beschreibung der planexternen Maßnahme 2 sind im Umweltbericht bzw. in der anliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung tabellarisch aufgeführt.

12.3 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

Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wird verwiesen.

12.4 Planexterne CEF-Maßnahme „Kiebitz beim Römerbad“ (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

Die CEF-Maßnahme „Kiebitz beim Römerbad“ ist erforderlich, um Gefährdungen der Kiebitz-Population aber auch anderer Bodenbrüter zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen.

Als CEF-Maßnahme sind gemäß des Fachbeitrags Artenschutz Ausweichquartiere für die Vorkommen der Bodenbrüter (Feldlerche, Wachtel, Wiesenschafstelze) und die Kiebitz-Population im Umfeld zu schaffen.

Die CEF-Maßnahme ist als „Kiebitz beim Römerbad“ im Umweltbericht bzw. in der anliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung tituliert und in diesen Unterlagen ausführlich beschrieben.

Die Vorgaben sind bei der Umsetzung zwingend zu beachten.

13. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

13.1 Sichtfelder

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

13.2 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.



13.3 Gewässerrandstreifen Limesgraben

Der Planbereich als künftiger Innenbereich grenzt im Nordosten an den Limesgraben, der ein Gewässer II. Ordnung darstellt. Gemäß § 29 Abs. 1 WG ist entlang des Limesgrabens ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 Meter festgelegt – siehe Planzeichnung.

Gemäß § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 3 WG ist im Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollen-spendenden Trachtflächen für Insekten.

14. 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.

15. 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.

16. 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.



17. 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 Ziffer 5 unter „III.Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen“ 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.

18. 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:

1. 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 thermische Solarkollektoren.

2. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Allgemein

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

Werbeanlagen auf Fassadenflächen dürfen max. 10 % der Gebäudeseite betragen.

Sofern Werbeanlagen auf den Gebäuden errichtet werden, darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Bei Installation der Werbeanlagen auf dem Gebäude bzw. Gebäudedach darf die Höhe der Werbeanlagen maximal 3,00 m betragen.

Es dürfen keine leuchtenden sowie reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden. Dagegen sind beleuchtete bzw. mit Leuchtmitteln angestrahlte Werbeanlagen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (Werbesäulen, Werbepylonen, Werbefahnen bzw. -flaggen mit Mast, etc.) sind auf den Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 10,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. Es sind max. 5 freistehende Werbeanlagen pro Grundstück zulässig. Die Einzelfläche freistehender Werbeanlagen darf 5 m² nicht überschreiten.

2.2 Werbeanlagen im Bereich der Bundesstraße B27

In dem zur Bundesstraße B27 hin eingetragenen Bauverbotsstreifens sind Werbeanlagen aller Art nicht zulässig (siehe auch Ziffer 12.2 der Textlichen Festsetzungen).

Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der Bundesstraße B27 ist auszuschließen.

3. 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.

Flachdächer sollten als vegetabil begrünte Flachdächer (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.

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; ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen und thermische Solarkollektoren.

4. 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.



5. EINFRIEDUNGEN UND STELLPLATZGESTALTUNG

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind in offener Form (Stabgitterzaun aus Metall, Maschendrahtzaun, etc.) und in geschlossener Form mit einer maximalen Höhe von $h_{\max} = 2,50$ m zulässig.

Einfriedungen dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Mit Einfriedungen ist allerdings ein Abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Hinterkante Gehweg bzw. Hinterkante Schrammbord) einzuhalten. Eventuelle Einschränkungen beim Bau von Einfriedungen im Bereich der Sichtwinkelflächen (Sichtdreiecke) sind zu beachten. Zwischen den Verkehrsflächen und den Einfriedungen sind Anpflanzungen von Sträuchern (Vorpflanzungen) erwünscht.

Bei freiwachsenden Hecken als Einfriedung entlang den Verkehrsflächen ist zu beachten, dass der Querschnitt des Straßenraumes durch den Bewuchs nicht beansprucht und eingeengt wird.

Einfriedungen zwischen den Nachbargrundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, werden durch das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) geregelt; die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes zu toten Einfriedungen und Hecken sind zwingend zu beachten.

5.2 Stellplatzgestaltung

Für Stellplätze / Betriebsparkplätze wird nach jedem sechsten Stellplatz die Anpflanzung eines großkronigen, heimischen Laubbaumes auf mindestens 6 m² großen Pflanzquartieren festgesetzt.

6. ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

7. 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

1.1 Baugrundgutachten

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.

1.2 Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten befindet sich der Planbereich im Verbreitungsbereich der Oberen Röttone sowie im Ostteil der Plangebiete im Bereich der Mosbach-Subformation. Die Festgesteine werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen, Holozäne Abschwemmmassen, lössführende Fließerde) unbekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Im Bereich der Mosbach-Subformation sind Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) nicht auszuschließen. Sollte hier eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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.

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

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

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.

Der bei der Erschließung und Bebauung anfallende Oberboden soll im Zuge der Maßnahme Bodenausgleich zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft eingesetzt werden. Insbesondere beim Verkauf von Baugrundstücken muss sichergestellt werden, dass der bei der Bebauung anfallende Oberboden für diese Maßnahme verwendet bzw. zur Verfügung gestellt wird.

Vor der Umsetzung der Maßnahme ist immer ein Antrag auf bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung (§ 19 NatSchG) einer Erdauffüllung auf landwirtschaftlichen Flächen zur Bodenverbesserung zu stellen.

Nach § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes ist, wenn für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, vom Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

Letzteres gilt für Vorhaben allgemein und nicht nur für die Erdauffüllung.

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 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

5. Weltkulturerbe „Limes“

Innerhalb des Planbereiches verläuft der Limes. Dieser wurde nachrichtlich aus dem Bebauungsplanvorentwurf "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 Planbereiches; 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 Gewerbegebiets „Birkenbüschlein / VIP III“ erfolgt im Trennsystem (gesonderter Schmutz- und Regenwasserkanal).

Ein wasserrechtliches Verfahren bezüglich der Entwässerung des Baugebiets „Birkenbüschlein / VIP III“ wurde bereits durchgeführt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde seitens des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis (Fachbereich 2 Umwelt - Recht / Wasserrecht) mit Datum vom 25.09.2019 erteilt.



Häusliche Schmutz- und Regenwasserableitung

Die Beseitigung des häuslichen und gewerblichen Abwassers (Schmutzwasser) erfolgt über den Anschluss an das geplante bzw. vorhandene Schmutzwassersystem im Planbereich. 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 im Planbereich 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.

Es ist sicherzustellen, dass nur solche Flächen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, deren Emissionen mit den Schutzbedürfnissen des Grundwassers, des Oberflächengewässers und des Bodens vereinbar sind.

Folgendes ist im Zuge der Objektplanung und deren Bauausführung zu beachten:

- In den Regenwasserkanal darf Niederschlagswasser eingeleitet werden, soweit dies mit dem Schutzbedürfnis des Grundwassers, des oberirdischen Gewässers (Katzenbach, Marsbach) und des Bodens vereinbar ist und nicht die Besorgnis einer nachteiligen Veränderung der Wasserbeschaffenheit (§ 48 WHG) oder schädlichen Bodenveränderung (§§ 4 und 7 BBodSchG) hervorgerufen wird.
- Anschlüsse an den Regenwasserkanal sind im Einzelfall mit dem GVV abzustimmen.
- Dem Entwässerungsantrag ist eine qualitative Bewertung des Niederschlagswassers beizufügen, z.B. gemäß DWA-M 153.
- Soweit erforderlich ist das Niederschlagswasser vor einer Einleitung in den Regenwasserkanal vorzubehandeln.
- Verschmutztes Niederschlagswasser kann, wenn es den örtlichen Einleitbedingungen entspricht, in Absprache mit dem GVV/Stadt Walldürn an den Schmutzkanal angeschlossen werden. Eine Vorbehandlung sollte auch in diesem Fall erfolgen, da die hydraulische Kapazität des Schmutzwasserkanals begrenzt ist.
- Falls auf den Dachflächen Kühlaggregate von Kälteanlagen mit Ethylen- oder Propylenglycol im Freien aufgestellt sind, wäre ein Anschluss der Dachentwässerung an den Regenwasserkanal im Einzelfall besonders zu prüfen (§ 19 Abs. 4 AwSV).
- Auf Umschlagflächen von Umschlaganlagen für flüssige wassergefährdende Stoffe anfallendes Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß als Abwasser zu entsorgen (§ 28 AwSV). In der Regel können diese Flächen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, sofern bei Betriebsstörungen freigesetzte wassergefährdende Stoffe zurückgehalten werden und die Einleitung den wasserrechtlichen Anforderungen und örtlichen Einleitbedingungen entspricht (§ 19 Abs. 2 AwSV).
- In Industrie- und Gewerbegebieten darf Niederschlagswasser nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden. Das Gleiche gilt für Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedekten Dächern.

Allgemeiner Hinweis

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.

6.4 Löschwasserversorgung

Im Planbereich soll der Löschwasserbedarf als Grundschutz über das öffentliche Wasserversorgungssystem gewährleistet werden. 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.

Generell wird der private Objektschutz in Abhängigkeit von den objektspezifischen brandschutztechnischen Kenngrößen ermittelt. Wenn die erforderliche Löschwasserrate für den privaten Objektschutz höher ist als die Löschwasserrate aus dem Grundschutz, ist die Differenz vom Objektbetreiber (Bauherr) über eine zusätzliche private Löschwasservorhaltung abzudecken.

6.5 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.

Walldürn, den 13.04.2022



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

Markus G ü n t h e r
-Verbandsvorsitzender-



IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung - BauNVO

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) - WHG

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Wassergesetz für Baden-Württemberg - WG

vom 3. Dezember 2013, letzte berücksichtigte Änderung: § 82 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

Planzeichenverordnung - PlanZV

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO

Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).