

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „i-Park Tauberfranken“

**Fassung vom 19.12.2016**

aufgestellt: 28.09.2015  
geändert und ergänzt: 26.09.2016 / 19.12.2016

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 3. Bauweise**
- 4. Nebenanlagen**
- 5. Grünordnung für private Grünflächen**
- 6. Verkehrsflächen**
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Aufschüttungen und Abgrabungen**
- 9. Immissionsschutz**

### **Örtliche Bauvorschriften**

- 1. Dachgestaltung**
- 2. Einfriedungen**
- 3. Werbeanlagen**
- 4. Freileitungen**
- 5. Ordnungswidrigkeiten**

## **TEXTLICHE HINWEISE**

- 1. Katastergrundlage**
- 2. Denkmalschutz**
- 3. Gewässerschutz**
- 4. Grundwasser**
- 5. Bodenschutz**
- 6. Grundstücksentwässerung**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO. Im Gewerbegebiet sind die unterschiedlichen Nutzungen durch Planzeichen abgegrenzt.

#### 1.2 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO

Sowohl im Gewerbegebiet (GE) als auch im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind, nicht zulässig. Innenstadtrelevante Sortimente, nämlich Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks (Ausnahme Kistenware), Drogerieartikel (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Parfümeriewaren, Blumen, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche, sonstige Textilien (u.a. Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung), Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalienhandel (u.a. Tonträger), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör sind nur bis zu einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> und nur im Zusammenhang mit anderen Nutzungen zulässig.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art.

#### 1.3 Einzuhaltende Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB(A)/m<sup>2</sup> nach DIN 45691 weder im Zeitbereich tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch im Zeitbereich nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

#### Emissionskontingente $L_{EK}$

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1a	62	47
TF 1b	62	47
TF 1c	61	46
TF 1d	60	45
TF 2a	60	45
TF 2b	62	47
TF 3	60	45
TF 4	58	43
TF 5	58	43
TF 6a	60	45
TF 6b	65	50
TF 7	65	50
TF MI	56	41

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G, ausgehend vom Bezugspunkt {X=3551062 m; Y=5491445 m} in Gauß-Krüger-Koordinaten, erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  in dB(A):

#### Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$

Richtungs- sektor	$L_{EK,zus,tags}$	$L_{EK,zus,nachts}$
A	3	3
B	1	1
C	2	2
D	0	0
E	1	1
F	2	2
G	3	3

Bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen oder neuen Bauvorhaben ist vom Antragsteller der Nachweis zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschkontingente zu erbringen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) darf für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Ausdruck  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  ersetzt werden. Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung von BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 29.09.2015 (A 5573).

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

### 2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet wird die Geschoßflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Mischgebiet auf das Höchstmaß (OK) von 12 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist das Mittel der Geländehöhen an den Eckpunkten des Gebäudes +/- 0,5 m.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Gewerbegebiet auf das Höchstmaß (OK) von 15 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist das Mittel der Geländehöhen an den Eckpunkten des Gebäudes +/- 0,5 m.

## 3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise (a); Gebäudelängen von >50m sind zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenze bestimmt.

## 4. Nebenanlagen

Stellplätze als Nebenanlagen sind zulässig innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Bauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5. Grünordnung für private Grünflächen

5.1 Die privaten Grünflächen werden festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen wird die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5.2 Entlang der Haupteinfahrtsstraßen, innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, wird die Pflanzung und Erhaltung eines hochstämmigen Baumes je 20 m Straßenfront auf Privatgrund festgesetzt. Zur Pflanzenverwendung wird auf die Gehölzpflanzliste des Main-Tauber-Kreises verwiesen. (siehe Anlage 3 der Begründung)

## **6. Verkehrsflächen**

6.1 Festgesetzt werden öffentliche Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für die Lage von Straßenverkehrsflächen und Parkflächen.

6.2 Es wird ein Einfahrtsbereich festgesetzt, mit der Beschränkung der Nutzung ausschließlich für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Festgesetzt werden die vorhandenen, unterirdisch verlaufenden Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB welche zur Erschließung der Grundstücksflächen dienen.

## **8. Aufschüttungen und Abgrabungen**

8.1 Die natürliche Geländeform der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur in dem Umfang zulässig, der zur Erstellung der Gebäude und Verkehrsflächen unbedingt erforderlich ist.

8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, auch in der Kombination, sind bis maximal 2,0 m zulässig.

8.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Böschungen nicht steiler als 1:2 abzufangen. Stützmauern oder Gabionen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind höhengleich an das natürliche Gelände des Nachbargrundstücks anzuschließen.

## **9. Immissionsschutz**

9.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den Gebäudefassaden sind auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingung erfüllt ist:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| - Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume: | ab Lärmpegelbereich III |
| - Büroräume und ähnliche Räume:                     | ab Lärmpegelbereich IV  |

Maßgebend sind die in der Schalltechnischen Untersuchung vom 29. September 2015 in den Plänen 5573-02 bis 5573-06 dargestellten Lärmpegelbereiche.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 29. September 2015 (A 5573).

## **10. Schutz von Fauna und Flora**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten werden UV-arme, insektenfreundliche Leuchtmittel (nach Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zur Außenbeleuchtung festgesetzt.

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Dachgestaltung

Flachdächer baulicher Anlagen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen.

Unbegrünte Flachdachbereiche sind ausnahmsweise zugelassen bis zu einem Flächenanteil von 25% der gesamten Dachfläche.

### 2. Einfriedungen

Einfriedungen aus optisch durchlässigen Zaunelementen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m sind zulässig.

### 3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind der architektonischen Gestaltung der Gebäudefassaden unterzuordnen; sie sind nur unterhalb der Traufe anzubringen.

3.3 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,0 m und bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup>, Fahnenmasten bis zu 8,0 m Höhe zugelassen.

3.4 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Dreh-, Wechsel-, Blinklicht, Videos), elektronische Lichtlaufbänder sowie Lichtwerbungen in grellen Farben (z.B. Neonlicht).

### 4. Freileitungen

Freileitungen sind im Plangebiet grundsätzlich nicht zulässig.

### 5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 LBO BW handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO BW erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Katastergrundlage

Katastergrundlage mit Stand 08.05.2015

(Übergabe durch Vermessungsbüro Schwing & Dr. Neureither)

### 2. Denkmalschutz

2.1 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Landesdenkmalamt oder die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG BW).

2.2 Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG BW wird verwiesen.

### 3. Gewässerschutz

Der Planbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Tauberäue“, WSZ III a. Zum Schutz der stadt eigenen Grundwasservorkommen muss die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 (128-215) beachtet werden.

Ist ein erheblicher Eingriff in die Grundwasserüberdeckung geplant und eine Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu besorgen, ist ein Baugrundgutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung durchzuführen.

Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe durch die Bearbeitung in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- oder auslaugbarer Materialien ist verboten. Die Erdwärmenutzung mit Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen ist nicht gestattet. Die Nutzung von

Erdwärmekollektoren/-körbe ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Zulässigkeit wird durch das Umweltschutzamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis geprüft.

#### **4. Grundwasser**

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Main-Tauber-Kreis als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

#### **5. Bodenschutz**

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

5.2 Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

5.3 Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

#### **6. Grundstücksentwässerung**

6.1 Bei der Planung der Grundstücksentwässerung sind die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Rückstauenebene, Rückstauschleifen).

6.2 Die Ableitung von Drainagen in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt.

6.3 Zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes gilt bei Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 TrinkwV an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 Abs. 2 AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)

Aufgestellt:

*Giebelstadt, den 19.12.2016*



Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Bauer