



GEMEINDE KÖNIGHEIM

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „GEWERBEGEBIET BREITENFLUR III MIT B27-ANBINDUNG“ (SO) IN KÖNIGHEIM MAIN-TAUBER-KREIS

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)
ENTWURF 07.10.2021

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com

ibu

Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Mass der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	5
4. Verkehrsflächen	5
5. Hauptabwasserleitungen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser	5
6. Grünflächen	6
7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6
8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
9. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
10. Leitungsrecht	7
11. Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	7
12. Pflichten des Eigentümers	7
13. Räumlicher Geltungsbereich	7
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)	8
1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
2. Werbeanlagen	8
3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	8
4. Stellplätze	8
5. Freileitungen	9
6. Einfriedungen	9
7. Ordnungswidrigkeiten	9
III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1. Denkmalschutz / Bodenfunde	10
2. Bodenschutz	10
3. Altlasten	10
4. Ver- und Entsorgungsanlagen	10
5. Energiegewinnung / Klimaschutz	12
6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	12
7. Starkregenvorsorge	12
8. Grundwasser	12
9. Nachbarschaftsrecht	13

Projektleitung / Bearbeitung:

Elmar Göbel



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



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB

Baugesetzbuch 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

Baunutzungsverordnung 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.

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit sie in den jetzigen Geltungsbereich festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich der vorliegenden **1. Bebauungsplanänderung "Breitenflur III mit B27-Anbindung"** in Königheim wird in Ergänzung zur Planzeichnung –Teil A– folgendes festgesetzt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis § 11 BauNVO)

Der Planbereich wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ im Sinne von § 11 i. v. m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ ist ein Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Verkaufssortiment des täglichen Bedarfs und mit einer Gesamtverkaufsfläche (VF) von maximal 1.100 m² zulässig. Das Verkaufssortiment besteht aus einem Kernsortiment und kann durch Randsortimente ergänzt werden.

Generell sind im Planbereich all jene baulichen Anlagen zulässig, die für die Errichtung und Betrieb des Lebensmittelmarktes einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen.

Kernsortiment

Das Verkaufssortiment des Einzelhandelbetriebs beinhaltet in erster Linie nahversorgungsrelevante Waren des täglichen Bedarfs insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment). Das Kernsortiment kann mit Waren des kurzfristigen Bedarfs wie Drogerieartikeln, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung (Nonfood I-Bereich) ergänzt werden.

Randsortiment

Das Randsortiment beinhaltet zentrenrelevante Sortimentsgruppen in der Regel aus dem Nonfood II-Bereich (wie Haushaltswaren, Geschenkartikel, Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computer und Zubehör, Pflanzen).

Das Randsortiment wird jedoch nur auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zugelassen.

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, durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl und durch Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Größe der überbaubaren Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl GRZ = 0,8 festgesetzt – gemäß Planescrib in der Nutzungsschablone.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 6 BauNVO i. V. mit § 2 LBO)

Die zulässige Geschossfläche wird durch die Geschossflächenzahl GFZ = 2,0 ausgewiesen – gemäß Planeinscrib in der Nutzungsschablone.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) werden als Höchstmaß für Gebäude mit geneigter Dachform in der Nutzungsschablone ausgewiesen. Für ein Gebäude mit Flachdach wird zusätzlich die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.



Die Traufhöhe TH (Wandhöhe WH) wird auf max. 14,00 m begrenzt. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt zwischen den Außenflächen der Gebäudewand und der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird auf max. 16,00 m begrenzt. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt bei Pultdächern, versetzten Pultdächern und Schmetterlingsdächern.

Für ein Gebäude mit Flachdach wird zusätzlich die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf max. 14,00 m begrenzt. Die Gebäudehöhe (GH) bei Ausführung mit Flachdach wird zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Attika als höchster Bezugspunkt ermittelt.

Notwendige technische Aufbauten und Einrichtungen sowie untergeordnete Bauteile wie Pfeiler, Stützen, und Dachvorsprünge dürfen die Höchstmaße der festgesetzten Höhen ausnahmsweise überschreiten.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

3.1 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise dürfen die Baukörper die maximale Länge / Breite von 50 m auf der Grundstücksfläche für den Gemeinbedarf überschreiten, d.h. die maximale Länge / Breite der Baukörper ist durch die festgesetzten Baugrenzen reglementiert.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStG entlang der Bundesstraße B27 (20-Meter-Zone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 27).

Nicht überdachte Stellplätze und die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch innerhalb von Teilbereichen der Pflanzstreifen, am Gebietsrand mit Ausnahme der äußeren 5,00 m, zulässig, wenn hierfür an anderer Stelle des betroffenen Grundstückes eine flächenmäßig gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 11 BauGB)

Je Baugrundstück sind max. 2 Zu-/Abfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Die max. zulässige Zufahrtsbreite beträgt 10,00 m.

5. HAUPTABWASSERLEITUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 13 und 14 BauGB)

In der Planzeichnung sind Mulden/Trapezgraben in den privaten Grünflächen zur Aufnahme und Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers (auch aus den Nachbargrundstücken) festgesetzt.

Die Mulden/Trapezgräben sind dauernd zu unterhalten und deren Funktion jederzeit zu gewährleisten. Überfahrten können durch verrohrte Teilstücke oder überfahrbare Mulden von max. 10,00 m Länge zu Lasten des betroffenen Grundstückes hergestellt werden.



Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen und Verfüllen ist unzulässig. Jedes Baugrundstück ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Königheim zur Verlegung der Hausanschlüsse zu belasten. Das Leitungsrecht hat entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Breite von 5,00 m und ragt ca. 2,00 m in die Baugrundstücke hinein. Das Recht ist auf Dritte übertragbar.

6. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind entsprechend des Planeinschriebs am westlichen und östlichen Rand sowie in einem Teilbereich am nördlichen Rand des Planbereichs festgesetzt.

7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Grundsätzlich ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzfläche 2 (PF2)

In der Planzeichnung sind Flächen zur Randeingrünung im Osten, Norden und Westen innerhalb des Baugrundstücks festgesetzt. Die Flächen sind vorwiegend mit standortheimischen Sträuchern und Heistern (Pflanzdichte 1 Strauch/Heister je 2,5 m² Fläche) gemäß der natürlichen potentiellen Vegetation zu bepflanzen, so dass ein dichter und gestufter Gehölzstreifen entsteht. Die Artenliste des Grünordnungsplanes zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ ist zu beachten.

In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern in verschiedenen Arten nach der Pflanzliste im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ durchzuführen. Die Bepflanzung muss spätestens 2 Jahre nach Baufertigstellung auf den jeweiligen Flächen erfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzgebots- und Pflanzbindungsflächen können durch Ein- und Ausfahrten mit max. 10,00 m Breite unterbrochen werden, wenn hierfür an anderer Stelle des betroffenen Grundstückes eine Ersatzpflanzung erfolgt.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen konstruktiven 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 von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Hinweis: Die zur Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen wurden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den angrenzenden privaten Grundstücken hergestellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung in Privateigentum.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Maßnahme 1 - Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft, insbesondere des Wasser- und Klimahaushaltes, sind die unbelasteten Dachflächenwasser auf den Baugrundstücken zu sammeln, auf begrünten Flächen zu puffern und der Verdunstung oder dem Grundwasser (breitflächige Versickerung über belebte



bewachsene Bodenschicht) zuzuführen. Überläufe in das private und öffentlich Mulden-/Graben- bzw. das entsprechende Regenwassersystem sind zulässig.

Die Ausstattung dieser Flächen erfolgt durch die Pflanzgebote und Modellierung sowie weitere technische Maßnahmen zum Zwecke der Rückhaltung von Oberflächenwasser von Dachflächen, wie Schaffung von Retentionsvolumen auf den einzelnen Grundstücken.

9.2 Maßnahme 2 - Förderung der Biodiversität auf den Baugrundstücken

Der Grundstückseigentümer hat folgende Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität vorzunehmen:

- Maßnahme 2.1: Herstellung einer Blumenwiese, eines Schmetterlings- und Wildbienaensaums oder eines Blumen- oder Kräuterrasen auf einer Fläche von 50 m², Verwendung einer standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Saatmischung, naturschutzfachlich orientierte Pflege.
- Maßnahme 2.2: Anlage eines Totholz-Biotopes (stehendes und liegendes Totholz) am östlichen Rand des Planbereichs innerhalb der Pflanzfläche PF2, Flächengröße: mind. 5 m², mit gestaffeltem Astdurchmesser-Spektrum (1 cm – 30 cm).
- Maßnahme 2.3: Anlage eines Kleinhabitats für trockenwarme Lebensräume bevorzugende Arten (z. B. Zauneidechse, Wildbienen, etc.):
- ⊕ Aufschüttung eines Sand- oder eines Kieshaufens, Zulassen einer sich von selbst einstellenden schütterten, lückigen Vegetation, Flächengröße mind. 10 m².
 - ⊕ Aufschüttung eines Natursteinhaufens mit jeweils gebietsheimischem Steinmaterial 60/200 aus Muschelkalk, Saum aus Sand um den Steinhaufen, Tiefe des Sandsaums mind. 0,5 m, Einbindetiefe in vorhandenen Boden mind. 30 cm, Flächengröße mind. 10 m².
- Maßnahme 2.4: Artenschutzmaßnahmen am Gebäude, Herstellung von attraktiven Nist- und Brutstrukturen für Vogelarten, Anzahl der Vogelniststätten: 4 Stück, Abstand zwischen zwei Nistkästen mind. 10 m.

10. LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 21 BauGB)

Leitungsrecht zur Überleitung von Niederschlagswasser von den obenliegenden auf die nachfolgenden, untenliegenden Grundstücke. Das Leitungsrecht beinhaltet auch die Versickerung von Niederschlagswasser.

11. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Außenbeleuchtung / Vorkehrungen zum Schutz vor Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Umwelt und Natur sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen (mit Farbtemperaturen bis 3.000 K), Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen.

Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z. B. Lichtstelen, nach oben gerichtete Gartenstrahler, o.ä.) sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben sind unzulässig.

12. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer der privaten Grünfläche hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

13. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)

Im Geltungsbereich der vorliegenden **1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“** in Königheim werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften (Teil C) erlassen:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind Putz, Sichtmauerwerk bzw. Sichtbeton, Steinverkleidungen, Metall, Glas und Holz zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.

Die Gebäudefassaden sind durch Farbe, Materialien, Wandöffnungen oder Gebäudevor- und -rücksprünge ab einer Größe von 200 m² geschlossener Außenwandfassade zu gliedern.

1.2 Dachform, -neigung und -gestaltung

Die Dachneigung wird im Planbereich auf 0° bis 45° festgesetzt.

Garagen werden nur mit geneigten Dächern zugelassen.

Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote bis rotbraune Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

Dachmaterialien, die potentiell Schadstoffe freisetzen können (wie unlackierte Metalleindeckungen aus Zinn, Blei, Kupfer, etc.) sind nicht zulässig.

2. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Werbeanlagen im Bereich der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStG entlang der Bundesstraße B27 (20-Meter-Zone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 27) sind unzulässig.

Werbeanlagen an den Wänden sind in Schriftzügen aus Einzelbuchstaben oder Symbolen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbung sowie wechselnder und laufender Lichtwerbung am Himmel ist unzulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind dauerhaft als Grünflächen oder gärtnerisch mit Gehölzen und Stauden anzulegen und zu unterhalten.

Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. Gartenelemente wie Blumenwiesen, Trockenmauern, Totholzhaufen, etc. sind wünschenswert.

4. STELLPLÄTZE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

PKW-Stellplätze, Stellflächen für LKW und Schwerfahrzeuge sowie betriebliche Umgangsflächen (Hof- und Lagerflächen) sind mit einem wasserundurchlässigen Belag herzustellen.

In privaten und öffentlichen Stellplätzen ist ein einheimischer Laubbaum-Hochstamm je 6 Stellplätze in einem mindestens 10m² großen begrüntem Pflanzbeet anzupflanzen und zu unterhalten.



5. FREILEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde Königheim entschieden wird.

6. EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen einschl. Sockelmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 2,00 m über Straßenhöhen nicht überschreiten.

Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten und sind auf die Einfriedigungshöhe anzurechnen.

Entlang von öffentlichen Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen dürfen Einfriedigungen nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m von der Grenze errichtet werden.

Als Material für Einfriedigungen sind zulässig:

- ⊕ Heimische Heckenpflanzungen
- ⊕ Drahtgeflecht (Maschendraht) oder Gitterzäune auf max. 0,50 m hohen Sockelmauern.

7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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



III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DENKMALSCHUTZ / BODENFUNDE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis 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.

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 Main-Tauber-Kreis und die Stadtverwaltung sind 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 Verrottung 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 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).

3. ALTLASTEN

Im Planbereich sind bisher keine altlastverdächtigen Flächen / Altlasten bzw. Verdachtsflächen / schädliche Bodenveränderungen bekannt.

4. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

4.1 Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Planbereichs der 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“ ist im modifizierten Trennsystem bereits ausgeführt. Schmutz- und Niederschlagswasser werden getrennt voneinander auf dem Baugrundstück gesammelt und abgeleitet.



Das Regenwasser wird separat dem vorhandenen Regenklär- und rückhaltebecken zugeführt. Die Schmutzwasserableitung erfolgt mittels eines Abwasserkanals und wird über die vorhandene Pumpenanlage im Gewerbegebiet „Breitenflur II“ der Kläranlage zugeleitet.

Das Niederschlagswasser wird aufgrund des Belastungsgrades über zunächst zwei getrennte Systeme abgeleitet. Unbelasteter Dachflächenabfluss wird, soweit möglich, auf jedem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenschicht versickert und nur der jeweilige Überlauf gelangt über ein Einlaufbauwerk in die Regenwasserkanalisation (Reduzierung des Spitzenabflusses).

Der Regenwasserabfluss wird dadurch verringert, sodass die geplanten Entwässerungseinrichtungen entlastet werden. Das Überlaufwasser wird einem offenen naturnah gestalteten Graben zugeführt und gemeinsam mit dem abflusswirksamen Niederschlag aus dem Außeneinzugsgebiet in das Gewässer eingeleitet.

Das etwas stärker belastete Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen (betriebliche Umgangsflächen, Zufahrten, Lkw-Stellplätze, öffentliche Verkehrsflächen) wird über einen separaten Regenwasserkanal gesammelt und dem vorhandenen Regenklärbecken außerhalb des Gebietes zugeführt. Der Überlauf mündet in das Regenrückhaltebecken. Das gedrosselte Ablaufwasser wird über die vorhandene Rohrleitung der „Brehmbach“ zugeführt.

4.2 Grundstücksentwässerung

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 mindestens die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

4.3 Zisternen

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist, soweit eine Versickerung nicht möglich ist, erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.

Regenwasserbehälter / Zisternen müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf z.B. in eine Regenwasserableitung verfügen.

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. Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen. Die Gesamtzähleranlage ist zweckmäßigerweise mit der Gemeinde vor Installation abzustimmen.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Absatz 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

4.4 Wasserversorgung

Die in Königheim zur Verfügung stehende Trink- und Löschwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus.

Die Versorgung des Planbereichs mit Trinkwasser ist bereits mit Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Königheim in der angrenzenden bestehenden Erschließungsstraße erfolgt und ist somit sichergestellt.



4.5 Sonstige Versorgung

Die weiteren Versorgungseinrichtungen wie Strom, Telekommunikation, etc. wurden bereits im Zuge der Erstbebauung hergestellt.

5. ENERGIEGEWINNUNG / KLIMASCHUTZ

Folgende Hinweise zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung sollten bei der Gebäudeplanung oder energetischen Sanierungsmaßnahmen Berücksichtigung finden:

- ⊕ Aktive Nutzung geeigneter Dachflächen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik);
- ⊕ Nutzung anderer regenerativen Energiesysteme, wie Energiegewinnung durch Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke sowie Nutzung von Solarelementen an der Fassade;
- ⊕ Die Nutzung von Öl-Heizungen sollte im Hinblick des bevorstehenden Verbots nicht mehr erfolgen. Folgende Wärmetechnischen Systeme sollten u.a. in Betracht gezogen werden:
 - Gas-Heizung mit Brennwertechnik;
 - Holz-Pellet-Heizung mit Brennwertechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
 - Einsatz von Luft- bzw. Erdwärmepumpen;
 - Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung

6. UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

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

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

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

7. STARKREGENVORSORGE

Im Rahmen der Starkregenvorsorge ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz erforderlich werden. Diese sollen darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzusichern und das Eindringen über tieferliegende Hauseingänge, Einliegerwohnungen, Kellertreppen, Fenster, und Lichtschächte sowie Garagenzufahrten zu vermeiden.

Auf die Anpassungspflicht wird verwiesen.

8. GRUNDWASSER

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt 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 ist unzulässig.



Für eine temporäre Ableitung von Grundwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die erforderlichen Antragsunterlagen sind rechtzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - abzustimmen.

9. NACHBARSCHAFTSRECHT

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen, insbesondere gegenüber landwirtschaftlichen Wegen und Flächen, sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes hinsichtlich der erforderlichen Abstandmaße zu beachten.

Königheim, den 07.10.2021

Ludger **Krug**
-Bürgermeister-