3. Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
Zulässig sind auch ergänzende Nutzungen für Gastronomie und Dienstleistung.

3.1.2 Zulässig sind Einzelhandelsmärkte mit folgenden Hauptsortimenten (einschließlich branchentypischen Rand- und Ergänzungssortimenten):

$SO_{1\ EH}$: Textilfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m^2
Schuhfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m^2
Gastronomie mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m^2
Zulässig sind ferner Büro- und Dienstleistungsbetriebe.

$SO_{2\ EH}$: Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m^2
Bäckereifachgeschäft mit Café mit einer maximalen Verkaufsfläche (einschließlich Café) von 100 m^2

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.2.1 Grundflächenzahl GRZ: Zulässig ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,5.
Die GRZ darf durch Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl GFZ: Zulässig ist eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8.

3.2.3 Zulässige Anzahl der Geschosse: gemäß Planeinschrieb.

3.2.4 Nebenanlagen: Der Bebauungsplan ändert die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht.

3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.3.1 $SO_{1\ EH}$: Zulässig ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise mit bis zu 50 m Gebäudelänge.
Die Bebauung ist unmittelbar an die nördliche Grundstücksgrenze zur L 511 sowie auf der Baulinie zur Tauberstraße hin zu errichten.

$SO_{2\ EH}$: Zulässig ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise mit mehr als 50 m Gebäudelänge.
Die Bebauung ist im Bereich der Baulinie auf einer Länge von mindestens 6,0 m unmittelbar an die südliche Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 9183 zu errichten.

3.3.2 Zwischen der Bebauung in SO_{1EH} und SO_{2EH} ist ein Mindestabstand von 29 m einzuhalten.

3.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und 14 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 Abs. 5 BauNVO)

3.4.1 Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4.2 Zulässig sind offene Stellplätze und Tiefgaragen. Einzelne Garagen, Garagenanlagen und Carports sind nicht zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften

Aufnahme von landesrechtlichen Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Fassadengestaltung

4.1.1.1 Zusammenhängende Gebäude sind in einer einheitlichen Gestaltung auszuführen.

4.1.1.2 Farben und Materialien sind aufeinander abzustimmen. Farbliche Akzente im Bereich von Fassadenöffnungen und untergeordneten Bauteilen (Loggien, Fenstern, usw.) oder für einzelne Geschossebenen sind zulässig.

4.1.1.3 Fassaden können auch mit Hecken und Rankpflanzen begrünt werden.

4.1.1.4 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.
Antennen und Parabolspiegel sind nur zulässig, wenn sie so angebracht werden, dass sie aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

4.1.1.5 Nebenanlagen sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude oder untergeordneten Fassadenteile und -elemente abzustimmen und sollen sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

4.1.2 Dachform

4.1.2.1 Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung mit Attika.

4.1.2.2 Nebenanlagen sind mit einem flachgeneigten Dach mit Neigungswinkel von maximal 10° zu gestalten.

5. Textliche Hinweise

5.1 Bodensicherung

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Die Lagerung ist in Mieten vorzunehmen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung). In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

5.2 Hochwasser

5.2.1 Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind bei der Errichtung baulicher Anlagen § 78 Abs. 3 und Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen. Der Gewässerrandstreifen von 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, ist einzuhalten.

5.2.2 Ein Nachweis über die Erfüllung des § 78 Abs. 5 WHG ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

5.2.3 Eine Geländeänderung, die zu einer Veränderung der Hochwassersituation führt, ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

5.3 Ver- und Entsorgungsleitungen für Energie, Fernwärme, Telekommunikation und Wasser

5.3.1 Auf vorhandene, der öffentlichen Versorgung dienende Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten.

5.3.2 Zwischen geplanten Gebäuden oder Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Nr. 939, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DWGW, Ausgabe 2013). Andernfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (vgl. DVGW Regelwerk sowie DIN 18920).

5.3.3 Die Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5.4 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

5.4.1 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

5.4.2 Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Referat für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

5.5 Abfallablagerungen, Altlasten und Grundwasser

5.5.1 Abfallablagerungen und Altlasten sind keine bekannt. Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Main-Tauber-Kreis in Tauberbischofsheim oder die Stadt Lauda-Königshofen unterrichtet werden.

5.5.2 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 (4) WG).

5.5.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Die Ableitung hat an den Mischwasserkanal zu erfolgen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5.5.4 Für eine temporäre Ableitung von Grundwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis kann im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens für die Baugebietserschließung miterteilt werden.

5.5.5 Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Tauberaue“, Zone III A. Es dürfen keine wassergefährdeten Stoffe durch die Bearbeitung in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdeter, auswasch- oder auslaugbarer Materialien ist verboten. Zum Schutz der stadteigenen Grundwasservorkommen muss die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 beachtet werden.

5.5.6 Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Tauberaue“, ist besonders darauf zu achten, dass bei Einschnitten in das Gelände die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in ihrer Funktion erhalten bleibt. Es ist das Baugrundgutachten Nr. 1906211 zu beachten.

5.5.7 Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Tauberaue eingeschränkt. Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist nicht gestattet, die Nutzung von Erdwärmekollektoren/-körben ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - zu prüfen.

5. Textliche Hinweise (Fortsetzung)

5.6 Erdaushub

5.6.1 Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z.B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann. 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. 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.

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

5.7 Brauchwasser

5.7.1 Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

5.7.2 Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechts-behörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

5.8 Schmutzwasser- / Regenwasserableitung

5.8.1 Das Baugebiet „Östlich der Tauberstraße II" soll in das vorhandene Mischsystem der bestehenden Ortskanalisation entwässert werden.

5.8.2 Für jedes Grundstück ist ein Hauskontrollschacht zu setzen. Der Schmutz- und Regenwasseranschluss kann gemeinsam in einem Hauskontrollschacht erfolgen. Schmutz- und Regenwasser kann auch für die Untergeschosse und Kellersohlen im Freispiegel angeschlossen werden.

5.8.3 Eine Versickerung des Regenwassers wird grundsätzlich befürwortet. Auf die schadlose Versickerung des Regenwassers ist zu achten.

5.8.4 Um eine Schädigung Dritter durch die Regenwasserversickerung auszuschließen, müssen ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

5.8.5 Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:
- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes,
- genügend große Versickerungsflächen,
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

5.8.6 Die Sickerfähigkeit des Bodens (kf-Wert) ist durch Bodenanalyse nachzuweisen.
Die Versickerung hat flächig über die belebte Oberbodenschicht zu erfolgen. Punktuelle Versickerungsanlagen (Sickerschächte) sind nicht zulässig. Alternativ können Zisternen für einen zweiten Wasserkreislauf gespeist werden, der Überlauf ist an die Regenwasserableitung anzuschließen.

5.8.7 Bei der Planung der Grundstücksentwässerung sind die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über Rückstauebene, Rückstauschleifen).

5.8.8 Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Gebäude im Sondergebiet ist für eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

5.8.9 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.9.1 Auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.

5.9.2 Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden.

5.9.3 Zur Reduzierung von Falleffekten, insbesondere für Kleintiere, sind engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen zu verwenden.

5.10 Straßen- und Außenbeleuchtung

5.10.1 Der Grundstückseigentümer 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 (§ 126 Abs. 1 BauGB).

5.10.2 Es sind zur Straßen- und Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig. Die Ausrichtung und Gestalt der Beleuchtungskörper müssen so gewählt sein, dass sie nahezu ausschließlich auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sind und Licht nicht unnötig in die Umwelt emittiert wird.

5. Textliche Hinweise (Fortsetzung)

5.11 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

5.11.1 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 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, das heißt sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

5.11.2 Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet 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 2 ½ Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen B, C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

5.12 Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

a) wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;

b) Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;

c) einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

5.13 Aufhebung und Ersetzung von Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans "Mühlgärten"

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Östlich der Tauberstraße II" werden mit Inkrafttreten die zuvor gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Mühlgärten" für diesen Bereich aufgehoben und ersetzt.