

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

## „Einzelhandel Schaafwiese“

Stadt Boxberg  
Gemarkung Boxberg  
Main-Tauber-Kreis

Stand: Entwurf  
30.07.2018

Im Auftrag der Stadt Boxberg  
Kurpfalzstraße 29  
97944 Boxberg



Erstellt von:  
Ingenieurteam Jouaux PartGmbH  
Architekten und Beratende Ingenieure  
Sachbearbeiterin: Dipl.-Ing. (FH) Christine Jouaux  
Waltersberg 2  
97947 Grünsfeld



- |      |   |                          |
|------|---|--------------------------|
| (P)  | Planzeichnung im Maßstab 1:500  |                          |
| (T)  | Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und  |                          |
|      | • (Ö) Örtliche Bauvorschriften  |                          |
|      | • (N) Nachrichtliche Übernahme  |                          |
|      | • (H) Hinweise  |                          |
| (B)  | Begründung mit  |                          |
|      | • (U) Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (EA)<br>sowie allgemeine Vorprüfung des Einfalls |                          |
|      | • (A) Abbildungen   |                          |
| (AU) | Auswirkungsanalyse  | (Anhang 1)               |
| (L)  | Geräuschimmissionsprognose Lärm   | (Anhang 2)               |
| (S)  | saP, Fachbeitrag Artenschutz  | (Anhang 3)               |
| (K)  | Kompensationsmaßnahmen (Grünordnungsplan),<br>Beiblatt Sichtdreieck                                       | (Anhang 4)<br>(Anhang 5) |
|      | Überschwemmungsgebiet   | (Anhang 6)               |



Inhaltsverzeichnis	2
(T) Textteil - Planungsrechtliche Festsetzungen	5
T 1.1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung	5
T 1.1.1 Baugesetzbuch	5
T 1.1.2 Baunutzungsverordnung	5
T 1.1.3 Die Planzeichenverordnung	5
T 1.1.4 Die Gemeindeordnung B-W	5
T 1.1.5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	5
T 1.1.6 Bundesimmissionsschutzgesetz	5
T 1.1.7 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm	5
T 1.1.8 DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau	5
DIN 18005-1, Beiblatt 1	5
T 1.1.9 Hochwasserschutzgesetz II	5
T 1.1.10 Wasserhaltshaltsgesetz	5
T 1.1.11 Wassergesetz für Baden-Württemberg	5
T 1.1.12 Bundesnaturschutzgesetz	5
T 1.1.13 Bundesbodenschutzgesetz	6
T 1.1.14 Einzelhandelserlass	6
T 1.1.15 Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 Nr.3 BauNVO	6
T 1.1.16 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg	6
T 1.1.17 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	6
T 1.1.18 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	6
T 1.1.19 Arten umweltbezogener Informationen	6
Schutzgut Mensch	6
Schutzgut Wasser	6
Schutzgut Biotope und Arten	6
Artenschutz	6
T 1.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
T 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
T 2.1 Besondere Art der baulichen Nutzung	7
T 2.2 Zweckbestimmung	7
T 2.2.1 Warenangebot	7
T 2.2.2 Festsetzung zu weiteren Nutzungen	7
T 2.3 Maß der baulichen Nutzung	7
T 2.3.1 Grundflächenzahl	7
T 2.3.2 Geschossflächenzahl	7
T 2.3.3 Höhe baulicher Anlagen	7
T 2.3.4 Bezugspunkt der Höhenlage (BZH)	7
T 2.4 Bauweise	8
T 2.5 Überbaubare Grundstücksfläche	8



T 2.6	Stellung baulicher Anlagen	8
T 2.7	Stellplätze und Nebenanlagen	8
T 2.8	Flächen ohne Bebauung	8
T 2.8.1	Gewässerrandstreifen Im	8
T 2.8.2	Sichtdreieck (Sichtfeld)	8
T 2.9	Verkehrsflächen	8
T 2.9.1	Private Verkehrsflächen	8
T 2.9.2	Flächen für das Parken	8
T 2.9.3	Flächen für Fahrräder	8
T 2.10	Rückhaltung und Versickerung	8
T 2.11	Wasserflächen	9
T 2.12	Private Grünflächen	9
T 2.13	Pflanzgebot/Pflanzbindung	9
T 2.13.1	Pflanzgebot (pfg 1)	9
T 2.13.2	Pflanzgebot (pfg 2)	9
T 2.13.3	Pflanzliste	9
T 2.14	Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und Pflanzen	9
T 2.15	Flächen o. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
T 2.15.1	Private Wasserflächen (RRB)	10
T 2.16	Vorkehrungen gegen Umwelteinwirkungen	10
T 2.16.1	Straßenbeleuchtung	10
T 2.16.2	Betriebliche Umgangsflächen	10
T 2.16.3	Materialauswahl	10
T 2.16.4	Schallschutzmaßnahmen	10
T 2.16.5	Löschwasserrückhaltung	10
T 2.17	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich in den Eingriff des Naturhaushaltes	11
T 2.18	Überschwemmungsgebiet (ÜSG)	11
T 2.18.1	Überflutungsfläche HQ 100	11
T 2.18.2	Bebaubarkeit	11
T 2.18.3	Heizölverbraucheranlagen	12
T 2.19	Zuordnungsfestsetzung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	12
T 2.20	Ordnungswidrigkeiten	12
T 2.21	Inkrafttreten	12
(Ö)	Örtliche Bauvorschriften	13
Ö 1.0	Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung	13
Ö 1.1	Landesbauordnung Baden-Württemberg	13
Ö 2.0	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	13
Ö 2.1	Fasadengestaltung	13
Ö 2.2	Farbgebung	13
Ö 2.3	Dachgestaltung	13
Ö 2.4	Dachdeckung	13



Ö 2.5	Solarnutzung	13
Ö 2.6	Gründächer	13
Ö 3.0	Anlagen der Außenwerbung, Automaten	13
Ö 4.0	Gestaltung der unbebauten Flächen	14
Ö 4.1	Freiflächen	14
Ö 4.2	Einfriedigungen	14
Ö 5.0	Versickern von Niederschlagswasser	14
Ö 5.1	Stellplätze	14
Ö 6.0	Ordnungswidrigkeiten	14
(N)	Nachrichtliche Übernahme und Vermerke	14
N 1.0	Überschwemmungsgebiet	14
N 2.0	Hochwasserrisikogebiet	14
N 3.0	Abwassersatzung	14
(H)	Hinweise	14
H 1.0	Denkmalschutz	14
H 2.0	Bodenschutz / Altlasten	14
H 3.0	Mutterboden	15
H 4.0	Baugrund	15
H 5.0	Geotechnik/Baugrunduntersuchung	15
H 6.0	Grundwasser	15
H 7.0	Pflanzliste	16
H 8.0	Planunterlagen	16
H 9.0	Hochwasserschutz (ÜSG)	16
H 10.0	Baufeldfreimachung	16
H 11.0	Gründächer	16
H 12.0	Zisternen/Brauchwasser	16
H 13.0	Erneuerbare Energien	16
H 14.0	Abwasserbeseitigung	17
H 15.0	CEF- Maßnahmen	17
H 16.0	Artenschutz	17
H 17.0	Bestandteile des Bebauungsplanes	17
H 17.1	Der Bebauungsplan besteht aus	17
H 17.2	Dem Bebauungsplan sind beigefügt	17

## (T) **Textteil - Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

### T 1.1 **Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung**

- T 1.1.1 Baugesetzbuch  
**(BauGB)** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- T 1.1.2 Baunutzungsverordnung  
**(BauNVO)** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- T 1.1.3 Die Planzeichenverordnung  
**(PlanZV)** Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- T 1.1.4 Die Gemeindeordnung B-W  
**(GemO)** Gemeindeordnung in der Fassung vom 24. Juli 2000, (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen weiterhin Bezug auf:
- T 1.1.5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung  
**(UVPG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).
- T 1.1.6 Bundesimmissionsschutzgesetz  
**(BImSchG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- T 1.1.7 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm  
**(TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 1. Juni 2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- T 1.1.8 DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau  
Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung  
Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau, Ausgabe Mai 1987  
DIN 18005-1, Beiblatt 1 Berechnungsverfahren- Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- T 1.1.9 Hochwasserschutzgesetz II  
Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes vom 30. Juni 2017
- T 1.1.10 Wasserhaushaltsgesetz  
**(WHG)** Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- T 1.1.11 Wassergesetz für Baden-Württemberg  
**(WG)** Vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), das zuletzt für §§ 39 und 126 durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S.99, 106) geändert worden ist.
- T 1.1.12 Bundesnaturschutzgesetz  
**(BNatSchG)** Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

T 1.1.13	Bundesbodenschutzgesetz <b>(BBodSchG)</b>	Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
T 1.1.14	Einzelhandelserlass	Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – Baden-Württemberg, vom 21. Februar 2001 (GABl. Nr.5 vom 30.03.2001 S.290; 20.02.2008 <b>aufgehoben</b> ) Gl.Nr.: 6-2500.4/7
T 1.1.15	Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 Nr.3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels	beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017 (Gesetzgebungsstand: September 2017)
	Anlage 1	Ergänzende Begriffsbestimmungen
	Anlage 2	Rechtsprechungsübersicht
T 1.1.16	Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg <b>(LplG)</b>	in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. 2003 S. 385, 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Dezember 2017 (GBl. S. 645, 646) geändert wurde.
T 1.1.17	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg <b>(LEP 2002)</b>	Verordnung der Landesregierung über die Verbindlicherklärung des Landesentwicklungsplans 2002 vom 23.07.2002
T 1.1.18	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 <b>(rp)</b>	Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken hat am 24. März 2006 auf Grundlage von § 12 Abs. 7 des Landesplanungsgesetzes (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385) den Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Satzung beschlossen.
T 1.1.19	Arten umweltbezogener Informationen	
	Schutzgut Mensch	Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm zur Feststellung der Einhaltung der DIN 18055 „Schallschutz im Städtebau“ rw Bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch-Hall
	Schutzgut Wasser	Überschwemmungsgebiete laut Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg
	Schutzgut Biotope und Arten	Grünordnungsplan mit Kompensationsmaßnahmen Ingenieurteam Jouaux PartGmbH
	Artenschutz	Fachbeitrag zu Europäischen Vogelarten und Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl. Ing. Walter Simon

## T 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Einzelhandel Schaafwiese" wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

## T 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

### T 2.1 Besondere Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

#### Sondergebiet (SO<sub>EH</sub>)

Siehe auch Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan

### T 2.2 Zweckbestimmung

SO<sub>EH</sub>

großflächiger Einzelhandel

#### T 2.2.1 Warenangebot (§ 11 Abs.3 BauNVO)

Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Großflächiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.355 m<sup>2</sup>, davon

- Lebensmittel einschließlich Randsortimente sowie Getränke mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.250 m<sup>2</sup> (100%),
  - Food-Artikel: max. 75% bis 90%
  - Non-Food Artikel: max. 10% bis 25 %
- eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von 105,00 m<sup>2</sup> inklusive Verzehrereich.

#### T 2.2.2 Festsetzung zu weiteren Nutzungen (§ 11 Abs.3 BauNVO)

- Zur planerischen Vorsorge sind für eine Nachnutzung der Bäckereifiliale andere innenstadtrelevante Nutzungen, die mit der Hauptnutzung des Einzelhandels vereinbar sind, zulässig.
- Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen als untergeordnete Nutzung
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern

### T 2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs.2 BauNVO)

#### GRZ / GFZ / H

#### T 2.3.1 Grundflächenzahl (§ 16 i.V.m. § 19 BauNVO)

GRZ = 0,8

Siehe Eintragung in der Nutzungsschablone im Planteil.

#### T 2.3.2 Geschossflächenzahl (§ 16 i.V.m. § 20 BauNVO)

GFZ = 0,8

Siehe Eintragung in der Nutzungsschablone im Planteil.

#### T 2.3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.4, § 18 BauNVO)

GBH/H = 9,00 m

Siehe Eintragung in der Nutzungsschablone im Planteil.

#### T 2.3.4 Bezugspunkt der Höhenlage (BZH) (§ 18 Abs.1 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe (GBH) am höchsten Punkt des Bauwerkes und Höhen (H) baulicher Anlagen, gemessen ab der Bezugshöhe Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OK EFH FFB).

Die maximale Gebäudehöhe kann von Aufbauten für Technik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Werbeanlagen, Lichtkuppeln usw. um bis zu 3,00 m überschritten werden. Den Bauantragsunterlagen ist mindestens ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem neben der Darstellung des gewachsenen und des geplanten Geländeprofiles, auch die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen, angegeben in Meter ü. NN, hervorgehen.

<b>T 2.4</b>	<b>Bauweise</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)	<b>a</b> Siehe Eintragung in der Nutzungsschablone im Planteil.  Abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO: Gebäude und Anlagen sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge ergibt sich aus der im Plan vorgegebenen überbaubaren Grundstücksfläche.
<b>T 2.5</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs.1 und Abs.5 BauNVO)	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, es ist ein zusammenhängendes Baufenster festgelegt.  Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
<b>T 2.6</b>	<b>Stellung baulicher Anlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil. Die dargestellte Richtung des Hauptgebäudes ist einzuhalten.
<b>T 2.7</b>	<b>Stellplätze und Nebenanlagen</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs.1 BauNVO)	Siehe Eintragung im Planteil.  Es sind Flächen für Stellplätze festgesetzt. Diese sind in ihrer Anordnung bindend. In begründeten Ausnahmefällen darf davon abgewichen werden.  Zu den untergeordneten Nebenanlagen gehören auch Werbeanlagen sowie Zaunanlagen.
<b>T 2.8</b>	<b>Flächen ohne Bebauung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil.
T 2.8.1	Gewässerrandstreifen	Im Bereich des Ehrlybächle ist ein Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg Abs.1 festgesetzt. Der Schutzstreifen beträgt 5,00 m ab Oberkante Böschung. Es besteht ein Bauverbot (§29 Abs.3 Ziffer 2 WG), eine Begrünung des Schutzstreifens ist zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen, die vor dem 01.01.2014 errichtet wurden, dürfen weiterhin bestehen bleiben bzw. nicht wesentlich verändert werden.
T 2.8.2	Sichtdreieck (Sichtfeld)	Sichtflächen an Zufahrten sind gemäß Straßengesetz B-W von baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen in einer Höhe über 0,70 m freizuhalten.
<b>T 2.9</b>	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil.
T 2.9.1	Private Verkehrsflächen	Die dargestellten verkehrsberuhigten Verkehrsflächen dienen der inneren Erschließung des Einzelhandel-Vorhabens und sind in ihrer Anordnung bindend. Von der angegebenen Erschließungsfläche darf geringfügig abgewichen werden.
T 2.9.2	Flächen für das Parken	In die Verkehrsfläche integriert sind die Stellplätze für das Parken.
T 2.9.3	Flächen für Fahrräder	Es ist eine Fläche zum Abstellen von Fahrrädern und E-Bikes festgesetzt.
<b>T 2.10</b>	<b>Rückhaltung und Versickerung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)	Ohne Eintragung im Planteil.

	Niederschlagswasser	Regenwasser aus der Entwässerung von Dachflächen darf dann in einem getrennten System direkt in die Vorflut eingeleitet werden, sofern im Rahmen des hierfür erforderlichen Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis die stoffliche und hydraulische Gewässerträglichkeit nachgewiesen werden können.																						
<b>T 2.11</b>	<b>Wasserflächen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil.																						
	Ehrlybächle	Durch das Plangebiet fließt ein Gewässer II. Ordnung. Die festgesetzten Wasserflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.																						
<b>T 2.12</b>	<b>Private Grünflächen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil.  Die festgesetzten Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.																						
<b>T 2.13</b>	<b>Pflanzgebot/Pflanzbindung</b> (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil.																						
T 2.13.1	Pflanzgebot (pfg 1)	Die Pflanzstreifen sind mit hochstämmigen Obst – oder Laubbäumen sowie mit heimischen Gehölzen (siehe nachstehende Pflanzliste T 2.12.2) mit unterschiedlichen in der Höhe gestaffelten Pflanzschwerpunkten zu bepflanzen. Gruppenbildung ist zu bevorzugen.																						
T 2.13.2	Pflanzgebot (pfg 2)	Die Pflanzstreifen am Ufersaum und am Erdbecken sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.																						
T 2.13.3	Pflanzliste	<table border="0"> <tr> <td><b>Obstbäume</b></td> <td><b>Feldgehölze</b></td> </tr> <tr> <td>- Apfel</td> <td>- Feldahorn</td> </tr> <tr> <td>- Birne</td> <td>- Pfaffenhütchen</td> </tr> <tr> <td>- Kirsche</td> <td>- Heckenrosen</td> </tr> <tr> <td><b>Laubbäume</b></td> <td>- Haselnuss</td> </tr> <tr> <td>- Linde</td> <td>- Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>- Feldahorn</td> <td>- Holunder</td> </tr> <tr> <td>- Eiche</td> <td>- Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>- Ulme</td> <td>- Hartriegel</td> </tr> <tr> <td>- Weide</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Platane</td> <td></td> </tr> </table>	<b>Obstbäume</b>	<b>Feldgehölze</b>	- Apfel	- Feldahorn	- Birne	- Pfaffenhütchen	- Kirsche	- Heckenrosen	<b>Laubbäume</b>	- Haselnuss	- Linde	- Hainbuche	- Feldahorn	- Holunder	- Eiche	- Weißdorn	- Ulme	- Hartriegel	- Weide		- Platane	
<b>Obstbäume</b>	<b>Feldgehölze</b>																							
- Apfel	- Feldahorn																							
- Birne	- Pfaffenhütchen																							
- Kirsche	- Heckenrosen																							
<b>Laubbäume</b>	- Haselnuss																							
- Linde	- Hainbuche																							
- Feldahorn	- Holunder																							
- Eiche	- Weißdorn																							
- Ulme	- Hartriegel																							
- Weide																								
- Platane																								
<b>T 2.14</b>	<b>Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und Pflanzen</b> (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil.																						
	Ufersaum	Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzen des Ufersaums sind zu erhalten, zu pflegen und weiter zu entwickeln. Eine Teilfläche der Ufersaumböschung ist wiederherzustellen.																						
<b>T 2.15</b>	<b>Flächen o. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil.  Es ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch Umgrenzung im zeichnerischen Planteil vorgegeben.																						

#### T 2.15.1 Private Wasserflächen (RRB)

Das aus der Entwässerung anfallende Niederschlagswasser wird in einer privaten Regenrückhalteanlage (Zisternen, RRB<sup>1</sup>) zurückgehalten und zeitverzögert innerhalb von 24 Stunden der Vorflut zugeführt.

Für das RRB ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich und bedarf zusätzlich der Ausnahmegenehmigung vom Bauen in einem ÜSG.

Das Becken ist naturnah zu gestalten und zu bepflanzen (Pflanzgebot 2) und in die privaten Grünflächen zu integrieren.

### T 2.16 Vorkehrungen gegen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### T 2.16.1 Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem insektenfreundlichen, UV-armen und energiesparenden Lichtspektrum oder LED-Straßenbeleuchtung zulässig.

#### T 2.16.2 Betriebliche Umgangsflächen

Sämtliche betriebliche Umgangsflächen sind wasserundurchlässig herzustellen und an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen.

#### T 2.16.3 Materialauswahl

Kupfer-, Zink- oder Bleigedekte Dächer sowie dessen Entwässerungsrinnen und Falleitungen sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

#### T 2.16.4 Schallschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete der TA Lärm sind die Marktöffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7:00 bis 21:30 Uhr beschränkt. Die Warenanlieferung darf nur zu den Tagzeiten zwischen 6:00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen.

Sollten die haustechnischen Anlagen erneuert bzw. ersetzt werden, ist darauf zu achten, dass die Schalleistungspegel nicht die Emissionen der derzeit vorgesehenen überschreiten. Diese sind:

- Schalleistungspegel der Kältemaschine  $L_{wA}=70$  dB(A)
- Schalleistungspegel des Verflüssigers  $L_{wA}=70$  dB(A)
- Schalleistungspegel der Klima Split Geräte  $L_{wA}=74$  dB(A)
- Schalleistungspegel des Lüftungsgerätes  $L_{wA}=70$  dB(A)

#### T 2.16.5 Löschwasserrückhaltung

Aufgrund der Nähe zu einem Oberflächengewässer ist Löschwasser zurückzuhalten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Löschwasser kontaminiert ist. Die Art und Ausführung der erforderlichen Löschwasserrückhaltemaßnahmen ist durch die Umweltschutzbehörde des Landratsamtes des Main-Tauber-Kreises zu genehmigen.

<sup>1</sup> RRB: Speicherräume zur kurzfristigen Rückhaltung von Niederschlagswasser. Sie dienen der Entlastung der Kanalisation bei starkem Regen.

<b>T 2.17</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich in den Eingriff des Naturhaushaltes</b> (§ 9 Abs.1a BauGB)	
	Kompensationsmaßnahmen	Siehe Eintragung im Grünordnungsplan. Es sind Flächen für interne und externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:
	K (A); K (B); K1 bis K 5	Diese Maßnahmen sind bei Vorhabensumsetzung verbindlich umzusetzen.
<b>T 2.18</b>	<b>Überschwemmungsgebiet (ÜSG)</b> (§ 9 Abs.6a BauGB)	Siehe Eintragung im Planteil.
<b>T 2.18.1</b>	<b>Überflutungsfläche HQ 100</b>	Im Plangebiet befinden sich Flächen für festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG. Die Lage wurde nachrichtlich übernommen. Die Wasserspiegellage bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) am geplanten Standort liegt bei 259,10 m bis 261,50 m über NN.
<b>T 2.18.2</b>	<b>Bebaubarkeit</b> (§ 78 WHG)	Bestehende Hochbauten sind zurückzubauen, wenn eine Neuplanung diese ersetzt. Bei der Errichtung neuer Bauvorhaben im Randbereich der Überflutungsfläche ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten. Des Weiteren gilt: Benötigte Unterlagen für die Errichtung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet: Bezüglich der (teilweisen) Lage im Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Ehrlybächle“ ist die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Boxberg für die Entscheidung über eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Absatz 8 WHG zuständig (§ 84 Absatz 2 WG). Nachzuweisen sind im Zusammenhang mit den Bauantragsunterlagen, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden, ein bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Mit dem Bauantrag ist ebenfalls darzustellen, dass die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt wurden. Die Einhaltung der Anforderungen sind durch die Gemeinde Boxberg zu prüfen. Durch das Umweltschutzamt erfolgt eine Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Nachweise, sowie Einvernehmens der Kommune. Zur Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten ist dem Umweltschutzamt Main-Tauber-Kreis durch den Antragsteller zusammen mit den Baugenehmigungsunterlagen ein Nachweis über die zu schaffende Ausgleichsfläche für das verlorengehende Retentionsvolumen vorzulegen (1-fach zum Verbleib). Der Nachweis muss aus den folgenden Unterlagen bestehen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Kurzer Erläuterungsbericht mit Angabe und Nachweis des zu schaffenden Retentionsvolumens.</li><li>• Lageplan mit Darstellung der Ausgleichsfläche.</li><li>• Querschnitt mit Darstellung der Ausgleichsfläche (mit Höhenangaben).</li><li>• Auszug der Hochwassergefahrenkarte mit Angabe der Überflutungstiefe</li></ul>

**T 2.18.3 Heizölverbraucheranlagen**  
(§ 78 c WHG)

Im Überschwemmungsgebiet (HQ-100) und im Risikogebiet (HQ-extrem) sind die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen verboten. Außerhalb der Schutzflächen des ÜSG sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, dazu gehören auch Heizöltanks, zulässig, sofern sie im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) nach den anerkannten Regeln der Technik aufgestellt und betrieben werden.

**T 2.19 Zuordnungsfestsetzung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**  
(§ 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 135 a-c BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, welche durch die Bebauung entstehen.

**T 2.19.1 Externe Zuordnung des Ausgleichs**

Außerhalb des Plangebietes "Einzelhandel Schaafwiese" werden auf stadteigenen Flurstücken (Bereich Ehrlybächle) Kompensationsflächen zugeordnet. Es wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Die unter Ziffer 2.19.1 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplans wird als Sammel-Ausgleichsmaßnahme den Sondergebietsflächen "Einzelhandel Schaafwiese" zugeordnet. Die Aufteilung der bezeichneten Sammelausgleichsmaßnahme erfolgt entsprechend dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO. Dementsprechend wird die Sammelausgleichsfläche den Sondergebietsflächen zu 80% zugeordnet.

**T 2.20 Ordnungswidrigkeiten**  
(§ 213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, wer Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unerkennlich macht oder unrichtig setzt und wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für den Erhalt und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

**T 2.21 Inkrafttreten**  
(§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 10 Abs.3 Satz 4 tritt mit der Bekanntmachung der Bebauungsplan in Kraft.

## Ö) Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### Ö 1.0 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

- Ö 1.1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)<sup>1</sup> In der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Fußnote <sup>1</sup> Die Verpflichtungen aus der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft (ABl. L 204 vom 21. Juli 1998, S. 37), die zuletzt durch die Richtlinie 2006/96/EG vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20. Dezember 2006, S. 81) geändert worden ist, sind beachtet worden.

Aufgrund von § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

### Ö 2.0 Äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Ö 2.1 Fassadengestaltung Stark reflektierende bzw. blendende Materialien sind nicht zulässig.
- Ö 2.2 Farbgebung Bei der Farbgebung der Gebäude dürfen nur gedeckte, freundliche Farben (in Anlehnung an Naturfarbtöne) verwendet werden. Der Stadt Boxberg im Bauantragsverfahren eine farbige Gebäudeansicht vorzulegen.
- Ö 2.3 Dachgestaltung Folgende Dachformen sind zulässig:  
PD = Pultdach  
FD = Flachdach  
Dachneigungen von 0 – 10° sind zulässig.
- Ö 2.4 Dachdeckung Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern ist blendendes sowie reflektierendes und glänzendes Dacheindeckungsmaterial nicht zulässig.
- Ö 2.5 Solarnutzung Anlagen zur Nutzung von Sonnenstrahlungsenergie sind grundsätzlich zulässig.
- Ö 2.6 Gründächer Zur Eindeckung von flachen Dächern sind begrünte Dächer aufgrund ihrer guten ökologischen Funktionen ausdrücklich erwünscht.

### Ö 3.0 Anlagen der Außenwerbung, Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur eigenen Werbung zulässig. An Gebäuden sind sie der architektonischen Gestaltung der Gebäudefassade unterzuordnen. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 9,0 m und bis zu einer Größe von 27,0 m<sup>2</sup> zugelassen. Fahnenmasten sind bis zu einer Gesamthöhe von 8,00 m zulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs der Bundesstraße 292 ausgeschlossen ist. Unzulässig sind auch Werbeanlagen mit wechselndem und beweglichem Bild (Dreh-, Wechsel-, Blinklicht, Video), elektrische Lichtbänder sowie Lichtwerbungen in grellen Farben (z.B. Neonlicht). Gewerbliche Fremdwerbung und Automaten im Freien sind unzulässig.

## Ö 4.0 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

### Ö 4.1 Freiflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen.

### Ö 4.2 Einfriedigungen

Zulässige Materialien:

Einfriedigungen sind als Maschendrahtzaun, Metallgitterzaun oder als Hecken (heimische Arten) zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 2,50 m betragen. Sockel sind bis max. 0,5 m zugelassen.

## Ö 5.0 Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

### Ö 5.1 Stellplätze

Stellplatzflächen sind grundsätzlich wasserundurchlässig zu befestigen und in den öffentlichen Kanal zu entwässern. Soll das Niederschlagswasser entgegen diesem Grundsatz dezentral beseitigt werden, ist hierfür ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Dieses ist mit den Nachweisen der Schadlosgkeit (stofflich und hydraulisch) im Vorhinein zum Baugesuch beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzureichen.

## Ö 6.0 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 75 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## (N) Nachrichtliche Übernahme und Vermerke

gemäß § 9 Abs.6 und 6a BauGB zu Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

### N 1.0 Überschwemmungsgebiet

Das Vorhaben liegt in einem Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) gemäß § 76 Abs. 1 Satz1 WHG bzw. § 65 Abs.1.

### N 2.0 Hochwasserrisikogebiet

Das Vorhaben liegt z.T. in einem Bereich (HQ<sub>extrem</sub>), deren Flächen für wirtschaftliche Tätigkeit mit einem hohen Risiko bewertet wurden.

### N 3.0 Abwassersatzung

Es gilt die Abwassersatzung der Stadt Boxberg.

## (H) Hinweise

### H 1.0 Denkmalschutz

Werden im Bereich des Bebauungsplanes Hinweise auf eine archäologische Fundstelle ersichtlich, so ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG B-W wird hingewiesen.

### H 2.0 Bodenschutz / Altlasten

Es wird hingewiesen auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, insbesondere auf den § 4 Absatz 1:

**„Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.“**

- Bei größeren Baumaßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine Person mit bodenkundlichem Sachverstand empfohlen, damit ein fachgerechter Umgang mit Böden und Bodenmaterial sichergestellt ist. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Verwendung von gültigen Regelwerken und Normen bodenschonend erfolgen.
- Im Plangebiet sind dem LRA des Main-Tauber-Kreis bisher keine alllastenverdächtigen Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Sind Auffälligkeiten vorhanden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- H 3.0 Mutterboden
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstigen Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
- H 4.0 Baugrund
- Das geplante Baugebiet liegt in einer Talau, im sogenannten Schwemmland. Der Baugrund ist eventuell nicht uneingeschränkt tragfähig. Bei der Gebäudegründung kann es daher sinnvoll sein bzw. unabdingbar sein, Sonderkonstruktionen anzuwenden.
- H 5.0 Geotechnik/Baugrunduntersuchung
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Lössführende Fließerde) unbekannter Mächtigkeit. Darunter schließen sich Gesteine des Unteren Muschelkalks an.
- Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte 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. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- H 6.0 Grundwasser
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes. Auf hochstehendes Grundwasser wird hingewiesen.

- H 7.0 Pflanzliste
- Im Landratsamt kann in Ergänzung zur Pflanzliste eine Gehölzliste angefordert werden, in der auf den jeweiligen Standort bezogen, Bäume und Sträucher aufgeführt und näher charakterisiert werden.
- H 8.0 Planunterlagen
- Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 wurde auf der Basis der ALK-Daten, Stand 2016, durch das Ingenieurteam Jouaux erstellt.
- H 9.0 Hochwasserschutz (ÜSG)
- Das Plangebiet liegt im Bereich eines HQ 100 Überflutungsbereiches. Es kam bereits zu Überflutungen innerhalb eines Teilbereiches des Plangebietes. Bemaßte Höhenlinien sind dargestellt. Der Wasserpegel liegt je nach Ereignis zwischen 259,20 m bis 261,5 m (Siehe Abb. 8).
- H 10.0 Baufeldfreimachung
- Aufgrund von § 44 Abs.1 Nr.1 und Nr.2 Bundesnaturschutzgesetz wird zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen darauf hingewiesen, dass Bäume, die für die Umsetzung des Bebauungsplans entfernt werden müssen, im Vorfeld der Bauarbeiten im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu roden und zu räumen sind. Liegen die Acker- und Wiesenflächen bis zum Baubeginn längere Zeit brach, so sind sie vorsorglich während der Vegetationsperiode alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.
- H 11.0 Gründächer
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer eignen sich in besonderer Weise als Gründächer. Dachbegrünungen liefern einen kleinen, aber wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Als Retentionsraum können sie eine gewichtige Rolle spielen in der Regenwasserbewirtschaftung und Abwasserbeiträgen an Kommunen. Es wird empfohlen die Umsetzung von Gründächern bei Vorhaben zu prüfen.
- H 12.0 Zisternen/Brauchwasser
- Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in eine Regenwasserableitung) verfügen.  
Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) besteht zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 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 entsprechen 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 Trinkwasserverordnung).
- H 13.0 Erneuerbare Energien
- Sofern für die Wärmeengewinnung Geothermie zum Einsatz kommt, ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen. Dabei ist zu beachten, dass die Bohrtiefe auf die Oberkante der Haßmerheimer Schichten beschränkt ist. Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig. Es wird empfohlen, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrogeologisches Gutachten einschließlich

Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

#### H 14.0 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im AKP (Allgemeine Kanalisationspläne/Generalentwässerungspläne) für die Stadt Boxberg überwiegend erfasst. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Das Verfahren ist rechtzeitig vor dem Baugesuchsantrag beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis durchzuführen.

#### H 15.0 CEF- Maßnahmen

An den landwirtschaftlichen Gebäuden nördlich oder anderen geeigneten Gebäuden im Umfeld, werden vorsorglich noch vor dem Abriss des Einkaufsmarkts zwei Nisthilfen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter (künstliche Halbhöhle nach Schwegler oder vergleichbar) aufgehängt. Sie können nach Fertigstellung des neuen Einkaufsmarkts (außerhalb der Brutzeit) auch an die südwestliche Rückwand des neuen Gebäudes umgehängt werden. Bei der Reinigung der Kästen, die jährlich im Herbst stattfinden muss, wird ihre Belegung überprüft und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mitgeteilt. Werden die Kästen umgehängt, ist dies ebenfalls der UNB mitzuteilen. Beschädigte Kästen werden außerhalb der Brutzeit gleichartig ersetzt.

Die Maßnahme wird mit Verweis auf den §44 BNatSchG durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt gesichert.

#### H 16.0 Artenschutz

Aufgrund des § 44 BNatSchG ist folgendes festgesetzt:

Der Abriss des Einkaufsmarkts ist in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen. Soll der Abriss in einem anderen Zeitraum erfolgen, sind alle zur Brut geeigneten Strukturen im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu entfernen bzw. zu verschließen. Ist auch dies nicht möglich, muss das Gebäude unmittelbar vor dem Abriss von einem Fachgutachter auf brütende Vögel untersucht werden. Werden keine Bruten festgestellt, kann der Abriss auch zwischen März und September erfolgen. Werden Bruten festgestellt, ist mit dem Abriss bis zum Ende der Brutperiode zu warten.

#### H 17.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

##### H 17.1 Der Bebauungsplan besteht aus

- dem Textteil mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie nachrichtliche Übernahmen und Hinweise,
- dem Planteil P01 mit zeichnerischen Festsetzungen, M 1:500

##### H 17.2 Dem Bebauungsplan sind beigefügt

- Begründung mit Umweltbericht und Abbildungen
- Plan P02 Bewertung Naturhaushalt Bestand
- Plan P03 Bewertung Naturhaushalt Eingriff
- Plan P04 Grünordnungsplan (Anhang 4)
- Auswirkungsanalyse Einzelhandel Boxberg, GMA, Anhang 1
- Geräuschimmissionsprognose, Anhang 2
- Fachbeitrag zum Artenschutz, Anhang 3

Boxberg den

\_\_\_\_\_  
Christian Kremer, Bürgermeister