

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN 'RÖTELTAL'**

Gemarkung Dörzbach
Gemeinde Dörzbach
Hohenlohekreis

Stand: 21. Oktober 2025

Änderungen sind in grün eingearbeitet

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 12.8.2025 I Nr. 189 |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 I 3786
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176 |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58),
Zuletzt geändert Art. 6 G v. 12.8.2025 I Nr. 189 |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)
zuletzt geändert durch G v. 18.03.2025 (GBl. S. 25) |
| 1.5 | Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)
zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB
§ 8 BauNVO
§ 5 BauNVO
§ 1 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan.

GE = Gewerbegebiet

Zulässig sind:

- Produktionshallen, Werkstätten
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausstellungsgebäude
- Lagerplätze, Parkplätze
- Lagerhallen
- Metallwerkstatt
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie bzw. Biomasse.
- Wohnhaus für Betriebsinhaber/Betriebsleiter
- Nebengebäude, die den genannten Nutzungen dienen
- der untergeordnete Verkauf von Waren, die ausschließlich in dem jeweiligen Betrieb vor Ort hergestellt wurden (Annexhandel). Die Verkaufsfläche ist auf maximal 300 m² begrenzt. Die Einzelhandelsnutzung muss dem produzierenden Betrieb eindeutig untergeordnet sein.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Weitere Nutzungen und Ausnahmen nach §8 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.

MD = Dorfgebiet

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,

- Gartenbaubetriebe, Gärtnereien, Gewächshäuser
- der untergeordnete Verkauf von Waren, die ausschließlich in dem jeweiligen Betrieb vor Ort hergestellt wurden (Annexhandel). Die Verkaufsfläche ist auf maximal 400 m² begrenzt. Die Einzelhandelsnutzung muss dem produzierenden Betrieb eindeutig untergeordnet sein.

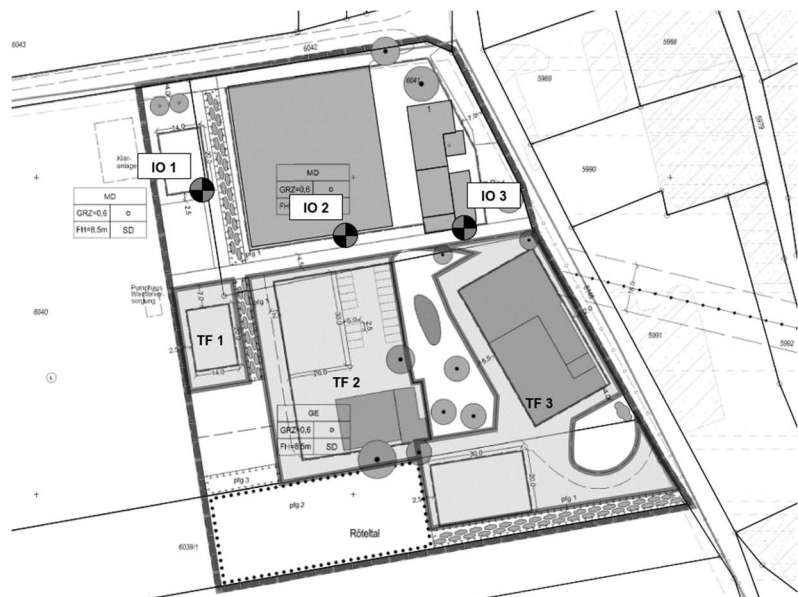
Unzulässig nach §5 (2) und (3) BauNVO sind .

- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2.

2.1.1 Immissionsschutz § 9(1)24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche (TF)	Fläche in m ²	Emissionskontingent tags L_{EK} , tags in dB(A)/m ²	Emissionskontingent nachts L_{EK} , nachts in dB(A)/m ²
TF 1	Ca. 610 m ²	-	45
TF 2	Ca. 3.037m ²	-	50
TF 3	Ca. 3.804m ²	-	49



Innenwirkung / Außenwirkung der Emissionskontingente

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Gewerbegebiets liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebiets (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen
§ 16(2)4 und §18 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.

Die Firsthöhen beziehen sich auf das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe ü. NN. Von der Festsetzung kann um maximal $\pm 0,3\text{m}$ abgewichen werden.**2.2.2 Grundflächenzahl**
§ 16(2)1 und §19 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Gebiet auf 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die Fläche des festgesetzten Grundstückes inklusive der privaten Grünflächen/Pflanzgebote des jeweiligen Grundstückes.

2.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche

§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO

2.3.1 Bauweise
§22 BauNVO

Offene Bauweise, Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Gebäudelänge und -breiten beschränken sich durch die überbaubaren Grundstücksflächen.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.

2.4 Stellplätze, Garagen, Carports

§ 9(1)4 BauGB und §12 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen, aber nicht in auf Grünflächen, zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

2.5 Nebenanlagen

§ 9(1)4 BauGB und §14 BauNVO

Nebenanlagen sind zulässig. Nebenanlagen sind in den als Grünflächen festgesetzten Flächen unzulässig.

2.6 Verkehrsflächen

§ 9(1)11 BauGB

Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Flurstücke 6148 und 6042. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über einen Weg mit beschränkter Verkehrsbedeutung.

2.7 Zisternen

§ 9(1)14 BauGB

Für die ungebauten Teilflächen MD und GE sind insgesamt 3 Zisternen mit einem Speichervolumen von mindestens 8 m^3 zu errichten.

2.8 Vermeidungsmaßnahmen

§ 9 (1)20 BauGB

V1 Kontrolle der Bäume vor der Rodung

Um sicher davon ausgehen zu können, dass sich in den zu fällenden Bäumen keine Fledermäuse oder Freinester aufhalten, ist nach der Wochenstubenzeit und vor dem Winterschlafzeit eine Kontrolle durchzuführen. Vor der Rodung bestehender Habitatbäume sind rechtzeitig vorher im Umfeld Vogel- und Fledermausnistkästen als Ersatzquartiere anzubringen. Die gerodeten Höhenbäume sind an geeigneter Stelle zu lagern, vorhandene Nistkästen sind umzuhängen. Sind bei der Kontrolle Fledermäuse vorhanden, sind diese zu vergrämen. Dazu ist über der Einflugöffnung eine Folie anzubringen, die den Tieren ein Herauskommen ermöglicht, aber das erneute Nutzen des Quartiers verhindert (vgl. HAMMER & ZAHN 2011). Nach der erfolgreichen Vergrämung können die Bäume gefällt werden.

V2 Erhalt der Gehölze

Die meisten Gehölze im Plangebiet werden erhalten. Eine Pflanzbindung ist festzusetzen. Gehölzfällungen der wenigen zu fällenden Bäume sind nur außerhalb der Brutzeit von gebüsch- und gehölzbrütenden Vogelarten, also im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

V3 Schutz des bestehenden Erdwalls/Grünwall

Der am Südrand vorhandene teils bewachsene Grünwall soll erhalten und als Schmetterlingshabitat aufgewertet werden. Dazu sind dominante Kräuter und Stauden zu entfernen und schmetterlingsfreundliche Stauden auszubringen.

V4 Vergrämung Reptilien / Schmetterlinge

Als Vergrämungsmaßnahme für Reptilien werden vor Beginn der Baumaßnahme Totholz, Steine und Gehölze beseitigt (Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar), um den Lebensraum schrittweise unattraktiv zu gestalten. Erdarbeiten sind bei einer Temperatur >5°C zulässig, damit evtl. durchziehende Zauneidechsen abwandern können. Bei der Vergrämung entnommene Steine, Gehölze, Totholz sind auf den Flächen westlich des Plangebiets einzubringen. Die Wiesenflächen sind in der Vegetationszeit vor der Freimachung der Bauflächen kurz zu halten, um eine Zuwanderung zu verhindern.

V5 Baufeldbegrenzung

Schutz angrenzender Strukturen durch Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes. Zu den randlichen Strukturen ist ein Abstand von 5m einzuhalten. Die Pufferfläche ist abzuschränken oder durch Baustellenbänder klar zu markieren.

V6 Beleuchtung

Siehe Nr. 2.10

V7 Gartengestaltung

Um die Gärten als Nahrungshabitat zu erhalten, sind Schottergärten untersagt.

Pro Bauplatz ist ein Vogelnährgehölz zu pflanzen (z.B. Apfel, Birne, Süß- oder Sauerkirsche, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche, Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe).

Zur Vermeidung einer Fragmentierung von Kleinsäugerhabitaten sollen neue Umzäunungen eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm aufweisen. Der Bereich unter dem Zaun ist einmal jährlich freizuschneiden. Mauern sind als unverfugte Trockenmauern auszuführen.

- | | |
|--|--|
| <p>2.9 Vogelschutz
§ 9 (1)20 BauGB</p> | <p>An verglasten Außenflächen ab 4m² zusammenhängender Glasfläche je Einzelfläche, die transparente oder stark spiegelnde Eigenschaften aufweisen, sind bauliche oder gestalterische Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag, wie Vogelschutzfolien, kontrastreiche Muster, Externe Verschattungen oder bauliche Elemente (z. B. Lamellen, Netze, Rankhilfen) vorzusehen, die eine Anfliegung der Glasfläche wirksam verhindern.</p> |
| <p>2.10 Beleuchtung - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1)20 BauGB
§ 9 (1) 24 BauGB</p> | <p>Außenbeleuchtungen sind so auszurichten und zu betreiben, dass Lichtemissionen außerhalb der beleuchteten Flächen auf ein Minimum beschränkt werden. Es sind nur Leuchten mit gerichteter Abstrahlung auf den Boden und Blendschutz zulässig. Die Lichtfarbe darf 3000 Kelvin (warmweiß) nicht überschreiten. Die Beleuchtung ist mit einer Zeitschaltung oder einem Bewegungsmelder auszustatten, sodass die Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten automatisch abgeschaltet wird. In Bereichen mit besonderem Schutzbedarf (Gehölzbestände, Gewässerrandstreifen) ist die Beleuchtung zwischen 22:00 Uhr und Sonnenaufgang untersagt.</p> |
| <p>2.11 Grünflächen
§ 9 (1)15 BauGB</p> | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan.</p> |
| <p>2.12 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen
§ 9(1)10 BauGB</p> | <p>Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig. Pflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen entsprechend der Pflanzliste (Anlage 1) zu erfolgen.</p> <p>Alle im Lageplan dargestellten Bäume sind zu erhalten oder zu ersetzen. Bei den zwei Grundstücken Wohnhaus Betriebsleiter ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum und drei standorttypische Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage 1) anzupflanzen und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher nachzupflanzen.</p> |

2.13 Pflanzgebot

§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzgebot pfg1 Hecke

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche ist eine 2-reihige Hecke mit standortheimischen Sträuchern anzulegen. Es ist Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken zu verwenden. Die Auswahl der Sträucher ist in Anlage 1 aufgeführt. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m im Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlämmen. Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig.

Im Bereich des Krautsaumes der Hecken ist ein extensiver Blühstreifen mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen. Als Saatgut ist z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH oder „Feldraine und Säume“ der Firma Saaten Zeller, jeweils Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, zu verwenden. Die Aussaat ist im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Mai oder Ende August bis Ende September durchzuführen. Die Säume entlang der Hecke sind 1-2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor Anfang Juni erfolgen. Bei einer weiteren Mahd sollen mindestens acht Wochen zwischen den Mahdzeitpunkten liegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

Pflanzgebot pfg2 Kurzumtriebsplantage

Im pfg2-Bereich ist die bestehende Kurzumtriebsplantage für Energiepflanzen dauerhaft zu erhalten. Sie dient der Eigenversorgung und dem dauerhaften Sichtschutz. Die Pappeln sind abschnittsweise zu roden, damit in Ost-West Richtung ein Streifen als Sichtschutz dauerhaft erhalten bleibt.

Pflanzgebot pfg3 Anpflanzung von Stauden auf dem Erdwall

Der bestehende Erdwall soll mit schmetterlingsreichen Stauden aufgewertet werden. Dazu ist der Erdwall im Frühjahr durch einen Schröpfungsschnitt in 6-20 cm Höhe notwendig. Im Anschluss wird eine entsprechende Blümmischung „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ aus Regio-Saatgut Ursprungsgebiet (UG) 11, Südwestdeutsches Bergland ausgebracht.

Nach der Bestandsentwicklung genügt eine einmalige Mahd im Frühjahr um die Stauden als Winterquartier zu erhalten.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der angrenzenden Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

2.14 Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG). Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 einzuhalten.

Gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ist bei der Planung darauf zu achten, dass anfallender Bodenaushub vor Ort verwendet wird und auf einen Erdmassenausgleich hinzuwirken ist.

Sollte bei Vorhaben im Rahmen dieses BBP mehr als 500 m³ Erdaushub entstehen, ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen, vgl. § 3 Abs. 4 LKreiWiG.

3.2 Baumschutz

Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen: Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhaltende Gehölze sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer bis 1,50 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig.

3.3 Stromleitungen

Im Bereich bzw. in der näheren Umgebung des geplanten Bauvorhabens sind in Betrieb befindliche Anlagen der Netze BW GmbH vorhanden.

Der Schutzstreifen bzgl. der Mittelspannungsfreileitung beträgt jeweils 7,5 m links und rechts der Leitungsachse, also insgesamt 15m. Im Leitungsschutzstreifen sollten nur solche kleinkronigen Strauch- und Baumarten gepflanzt werden, die später keine Rückschnitte wegen des einzuhalten Mindestabstands nach DIN EN 50341 erfordern. Im Bereich der 20 kV-Freileitung kann kein Baukran gestellt werden. Im Leitungsschutzstreifen dürfen keine Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln oder dergleichen angebracht werden. Die Zugänglichkeit zur Leitung und zu etwaigen Masten muss jederzeit gewährleistet sein. Gelände-Auffüllungen oder -Abtragungen müssen mit uns abgesprochen werden.

In der Nähe von Freileitungen kann es zu Beeinträchtigungen von Fotovoltaikanlagen durch Schattenwurf und Eisabwurf kommen. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.

- Sollten vor Beginn der geplanten baulichen Maßnahmen Änderungen oder Schutzmaßnahmen unserer Anlagen erforderlich werden, so bitten wir Sie, diese Maßnahmen rechtzeitig (min. 16 Wochen vor Baubeginn) mit unserer Projektierung abzustimmen. Eine Vereinbarung über die Kostentragung von ggf. erforderlichen Änderungsmaßnahmen muss vor Baubeginn getroffen werden. Um eine Beschädigung von Kabeln zu vermeiden, muss bei Erdarbeiten deren genaue Lage durch Herstellung von Suchschlitzen mittels Handarbeit vor Baubeginn ermittelt werden.
- 3.4 Altlasten** Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltamt im Landratsamt Hohenlohekreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen
- 3.5 Grundwasserschutz** Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).
- Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Ring-/Sohldränagen ist nicht zulässig.
- Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).
- 3.6 Gewässerrandstreifen** Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft auf Flst.6042 ein Gewässer 2.Ordnung. Der 5m Gewässerrandstreifen ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Auf das Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz BW wird verwiesen.

3.7 Immissionsschutz

- Der Einzelnachweis für ein lärmrelevantes Vorhaben im kontingentierten Plangebiet erfolgt üblicherweise im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Bei einer lärmrelevanten Änderung oder Neuansiedelung eines Betriebes bzw. einer Anlage im Plangebiet sind
 - 1) über die Emissionskontingente und die zugehörigen Flächen des jeweiligen Vorhabens die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln und
 - 2) im nächsten Schritt in der Regel durch eine ‚detaillierte Geräuschimmissionsprognose‘ nach Anhang 2.3 der TA Lärm (fallbezogene Prognose) nachzuweisen, dass die Immissionsanteile für den konkreten Planungsfall des Vorhabens eingehalten werden können. Bei Überschreitung der zulässigen Immissionsanteile kann eine Einhaltung z.B. durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.
- Rücken schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebiete in den Einwirkungsbereich der Emissionskontingentierung, darf dort die Gesamtimmission durch die Emissionskontingente und ggf. vergebene Zusatzkontingente keinesfalls größer als der jeweils zu beachtende Planwert sein. Der Planwert für diese neuen Immissionsorte ist unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Schutzanspruches und der (jeweiligen) gewerblichen Vorbelastung zu bestimmen.
- Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich-rechtlich auszuschließen. Empfohlen wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenbuch. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass die Genehmigungsbehörde eine „Summation“ gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 [8] nicht ausschließt (Regelfall).
- Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets gelten die Anforderungen der TA Lärm.

3.8 Kulturdenkmale

Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.9 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG

Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

- | | |
|--|---|
| 3.10 Planunterlagen | Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt. |
| 3.11 Bestandteile des Bebauungsplanes | Der Bebauungsplan 'Röteltal' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.
Dem Bebauungsplan ist weiterhin eine Geräuschimmissionsprognose, rw Bauphysik Schwäbisch Hall, B25631_SIS_01 vom 17.09.2025 beigelegt. |

Gemeinde Dörzbach, den

 Bürgermeister Andy Kümmerle

Anlage 1

Pfg Hecke

Für die Hecke ist Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken zu verwenden.

Die Sträucher/Bäume sind in einem Abstand von 1,50 m im Frühjahr oder Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlämmen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Ein Ausmähen der Pflanzfläche erfolgt nach Bedarf. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

Die Hecke ist alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Bäume (Pflanzqualität Heister 2xv, 125-150 oder Hochstamm 10-12)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher (Pflanzqualität Sträucher: Str 2xv, 60-100)

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Private Freiflächen

Sämtliche Gehölze, die unter „pfg Hecke“ aufgeführt sind, sind auch für private Freiflächen geeignet. Außerdem sind Obstgehölze geeignet.

Geeignete Sorten sind z.B.

Apfel: Alkmene, Boskoop, Boiken, Brettacher, Florina, Grafensteiner, Geflammtter Kardinal, Große Kasse-ler Renette, Haberts Renette, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Lohrer Rambur, Martinssämling, Revena, Rubinola, Topaz, Schöner aus Miltenberg, Wettringer Taubenapfel

Birnen: Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gräfin von Paris, Josefine von Mechelen, Herzogin Elsa, Harrow Delight, Köstliche aus Charneau, Petersbirne

Kirsche: Burlat, Cordia, Große Schwarze Knorpel, Karneol, Morina, Regina, Teickners Schwarze Pflaume/Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Jojo, Hauszwetschge, Hanita, Katinka, Top Hit

Mirabelle/Reneclauden: Bellamira, Große Reneklode, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode

Walnuss: Geißenheimer Walnuss Nr.26, Moselander Walnuss Nr.120, Weinheimer Walnuss Nr.139

Quitte: Konstantinopler, Portugieser, Vranja

Pfirsiche: Benedicte, Red Haven, Roter Weinbergspfirsich

Wildobst: Elsbeere, Kornelkirsche, Mispel, Speierling, Schwarzer Holunder,