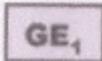
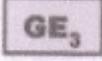
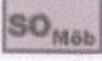


ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1  Gewerbegebiet nach § 8 BauGB: nur Dienstleistung und Gewerbe zulässig
- 1.2  Gewerbegebiet nach § 8 BauGB: Einzelhandel zulässig
- 1.3  Gewerbegebiet nach § 8 BauGB: Einzelhandel / Tankstelle zulässig
- 1.4  Sondergebiet nach § 11 BauGB: Zweckbestimmung Möbelhaus

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

- 2.1 **0,8** maximal zulässige Grundfläche
- 2.2 $GF_{max}=1.200m^2$ maximal zulässige Geschossfläche bei Einzelhandel
- 2.3 z.B. $GH_{max}=10,0m$ maximal zulässige Gebäudehöhe
- 2.4 z.B. $EFH=400,5m+NN$ maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe
- 2.5 $VKFZ_{max}$ maximale Verkaufsflächenzahl
- 2.6  Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung, Bauweise bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe
- 2.7 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe (GH)
Grundflächenzahl (GRZ)	Max. Verkaufsflächenzahl im SO-Bereich ($VKFZ_{max}$)
Bauweise	Dachform <small>(GD=genesigtes Dach FD=Flachdach)</small>
Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)	

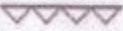
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- 3.1  offene Bauweise
- 3.2 a_{65m} abweichende Bauweise wie offene Bauweise, jedoch maximale Gebäudelänge 65m
- 3.3  Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 BauNVO)

- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

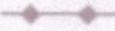
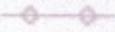
5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BauGB)

- 5.1  Straßenabstandslinie

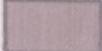
6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 6.1 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)
 -  Fahrbahn / Verkehrsfläche
 -  Gehweg
 -  Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 6.2  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6.3  Einfahrtbereich

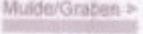
7. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

- 7.1  20kV-Freileitung (wird abgebaut)
- 7.2  Gasleitung

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

- 8.1  Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsfläche

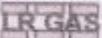
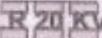
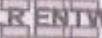
9 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)

- 9.1  Regenrückhaltebecken
- 9.2  Mulde/Graben -> Graben/Mulde zur Ableitung von Regenwasser

10. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 10.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB)

- 11.1  Leitungsrecht für eine Gashauptleitung zugunsten der MVV
- 11.2  Leitungsrecht für eine 20 KV- Leitung der Stadtwerke
- 11.3  Leitungsrecht für eine Entwässerungsleitung
- 11.4  Leitungsrecht Ver- und Entsorgung

12. SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 12.1 z.B.  Baufeldzonen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten (siehe textliche Festsetzungen)

- 12.2  Grenze der Baufeldzone

- 12.3 z.B.  Sektoren zur Festlegung von Zusatzkontingenten (siehe textliche Festsetzungen)

12. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 12.1  anzupflanzender Einzelbaum
- 12.2  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 12.3  zu erhaltender Einzelbaum
- 12.4  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 12.5 z.B.  Ausgleichsmaßnahme (siehe textliche Festsetzungen)

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

- 13.1  Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 13.2  Aufzuhebende Festsetzungen

14. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 14.1  Flurstücksgrenzen - Bestand
- 14.2  Höhenlinien in 0,5 m-Schritten
- 14.3  bestehende Gebäude
- 14.4  bestehende Bäume
- 14.5  festgestellte Bombenrichter aus Bombardierung vom 21.07.1944
- 14.6  Anpflanzung Einzelbaum (externe Ausgleichsmaßnahme)
- 14.7  Überflutungsgrenze des Spangelgrabens
- 14.8  Flächengrenze des RRB

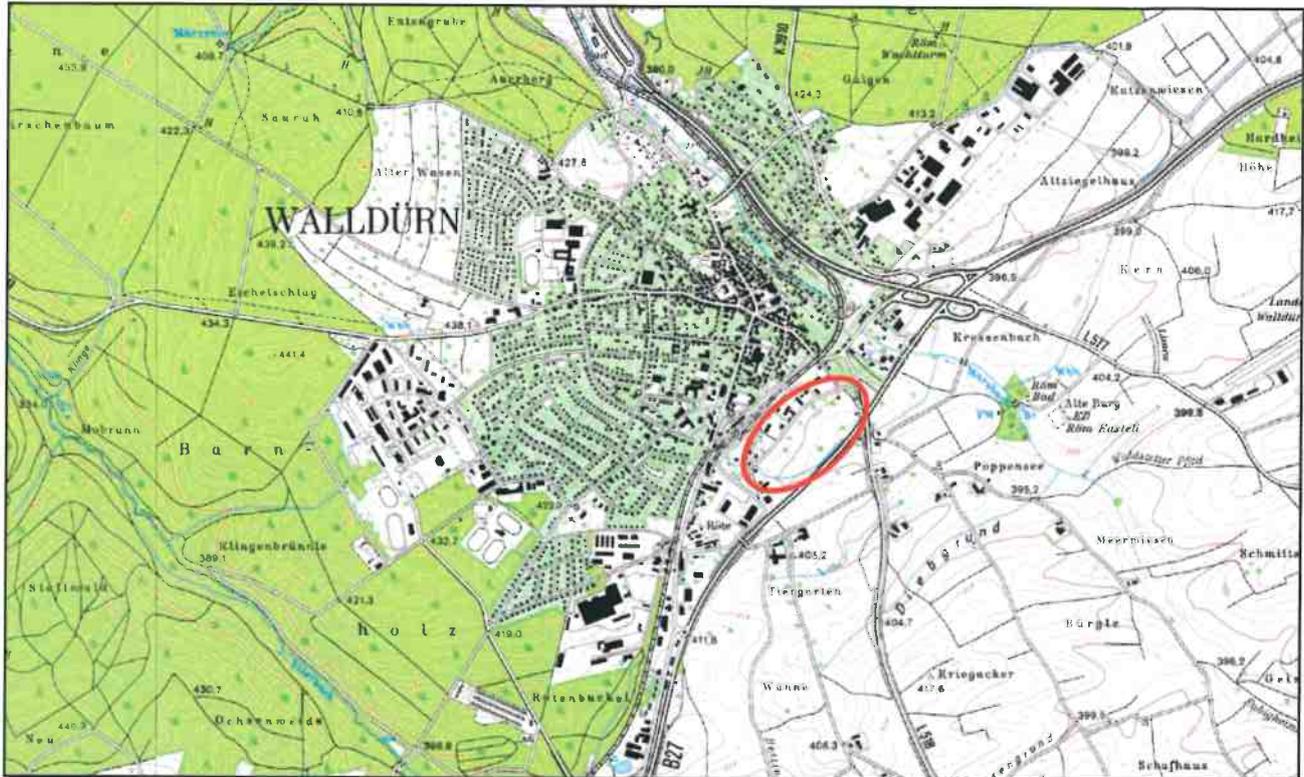


Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis

Anlage 3.2

Stadt: Walldürn

Stadtteil: Walldürn



1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gewerbe- und Sondergebiet Spangel

Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Stand: 02.07.2014

Planfertiger:
Verbandsbauamt
Burgstraße 3
74731 Walldürn



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans und der mit ihm erlassenen Örtlichen Bauvorschriften sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, mit Ber. vom 25.05.2010, GBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB | 24.02.2014 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 2 (1) BauGB | 22.03.2014 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | |
| 3.1 Bekanntmachung | entfällt |
| 3.2 Bürgerinformation | entfällt |
| 4. Schriftliche Beteiligung der Behörden
Scopingtermin
gem. § 4 (1) BauGB | entfällt |
| 5. Öffentliche Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB | |
| 5.1 Bekanntmachung | 22.03.2014 |
| 5.2 Auslegungsfrist | 31.03. bis 30.04.2014 |
| 6. Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB | 02.07.2014 |
| 7. Genehmigung
gem. § 10 (2) BauGB | ___.___.2014 |
| 8. Bekanntmachung und Rechtskraft
gem. § 10 (3) BauGB | ___.___.2014 |

Zur Beurkundung:

Walldürn, den

Bürgermeister Günther

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Gliederung nach § 1 (4) BauNVO:

Das Gewerbegebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert

1.2 Gewerbegebiet (GE₁)

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke

1.2.1 Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:

Die allgemein zulässigen Tankstellen, mit Ausnahme zur betriebseigenen Versorgung sind unzulässig.

1.2.2 Nutzungsbeschränkungen nach § 1 (9) BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wenn es sich um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise handwerklich verwertet, werden nicht zugelassen. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Betrieb begrenzt.

1.3 Gewerbegebiet (GE_{2a})

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, sowie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3.1 Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:

Die allgemein zulässigen Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen, mit Ausnahme zur betriebseigenen Versorgung sind unzulässig.

1.3.2 Nutzungsbeschränkungen nach § 1 (9) BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe werden in ihrer Nutzung beschränkt. Zugelassen wird nur Einzelhandel im Kernsortiment Lebensmittel. Die maximale Geschossfläche für Einzelhandel wird auf 1.200 m² begrenzt.

Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb wird nur zugelassen, wenn es sich dabei um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise handwerklich verwertet. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Gewerbe- oder Handwerksbetrieb begrenzt.

1.4 Gewerbegebiet (GE_{2b})

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, sowie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.4.1 Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:

Die allgemein zulässigen Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen, mit Ausnahme zur betriebseigenen Versorgung sind unzulässig.

1.4.2 Nutzungsbeschränkungen nach § 1 (9) BauNVO:

Die Größe von Einzelhandelsbetrieben wird beschränkt. Zugelassen wird nur Einzelhandel bis zu einer maximalen Geschossfläche von 1.200 m².

Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb wird nur zugelassen, wenn es sich dabei um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise handwerklich verwertet. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Gewerbe- oder Handwerksbetrieb begrenzt.

1.5 Gewerbegebiet (GE_{2c})

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, sowie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.5.1 Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:

Die allgemein zulässigen Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen, mit Ausnahme zur betriebseigenen Versorgung sind unzulässig.

1.5.2 Nutzungsbeschränkungen nach § 1 (9) BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe werden in ihrer Nutzung beschränkt. Zugelassen wird nur Einzelhandel im Kernsortiment Getränke. Die maximale Geschossfläche für Einzelhandel wird auf 1.200 m² begrenzt.

Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb wird nur zugelassen, wenn es sich dabei um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise handwerklich verwertet. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Gewerbe- oder Handwerksbetrieb begrenzt.

1.6 Gewerbegebiet (GE₃)

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, sowie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.6.1 Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:

Die allgemein zulässigen Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind unzulässig.

1.6.2 Ausnahmsweise Zulassung allgemein zulässiger Nutzung nach § 1(5) BauNVO:

Die allgemein zulässige Tankstelle wird nur ausnahmsweise zugelassen.

1.6.3 Nutzungsbeschränkungen nach § 1 (9) BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wenn es sich um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise handwerklich verwertet, werden nicht zugelassen. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Betrieb begrenzt.

Hinweise zu den Festsetzungen und Regelungen zur Art der baulichen Nutzung:

Insgesamt können in den GE2-Flächen Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 3.600 m² entstehen.

Insgesamt sollen in den GE2- und GE3-Flächen auf Grundlage der Vereinbarung mit der Stadt Walldürn, der Stadt Buchen, dem Verband Region Rhein-Neckar als Träger der Regionalplanung, dem Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde und dem Neckar-Odenwald-Kreis über raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Aspekte im Zusammenhang mit der Verlagerung des Möbelhauses Schäfer & Fitz (siehe Anlage Nr. 8 zum Bebauungsplan und unverbindliche Darstellung im Gestaltungsplan Anlage Nr. 3) ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt, ein kleinflächiger Getränkemarkt und noch ein weiterer, mit Einzelhandel versehener Betrieb, der sich auch auf verschiedene Märkte aufteilen kann, sowie nur

ausnahmsweise eine Tankstelle zulässig sein. Einzelhandel wird nur bis zu einer Geschoßfläche von 3.600 m² zugelassen. Dieser Vereinbarung wurde durch die sehr differenziert getroffenen Festsetzungen und Regelungen zur Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen.

1.7 **Ausschluss und Beschränkung im gesamten gegliederten Gewerbegebiet nach § 1 (6) 1 BauNVO:**

1.7.1 Die ausnahmsweise zulässigen Wohnung für Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.7.2 Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden zugelassen.

1.8 **Ausschluss im gegliederten Gewerbegebiet nach § 1 (5) und (9) BauNVO:**

1.8.1 Betriebe und Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen gemäß Ziffer 8 des Anhangs zur 4. BImSchV sowie Anlagen nach dem Abfallbeseitigungsgesetz sind nicht zulässig.

1.8.2 Betriebe und Anlagen von denen erhebliche Gefahren im Sinne des Anhangs 1 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) ausgehen können, werden nicht zugelassen.

1.9 **Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO:**

SO_{Möb} - Sondergebiet Möbelhaus

1.9.1 Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Möbelhauses sowie eines Gastronomiebetriebes und ergänzenden, untergeordneten Nutzungen.

1.9.2 Im Sondergebiet wird eine maximale Verkaufsflächenzahl (**VKFZ_{max}**) von 0,3008 (entspricht 5.250 m² VKF) festgesetzt.

1.9.3 Für das Möbelsortiment wird eine maximale Verkaufsflächenzahl (**VKFZ_{sort}**) von 0,2779 (entspricht 4.850 m² VKF), für zentrenrelevante Randsortimente eine maximale Verkaufsflächenzahl (**VKFZ_{sort}**) von 0,0143 (entspricht 250 m² VKF) und für nicht zentrenrelevante Randsortimente eine maximale Verkaufsflächenzahl (**VKFZ_{sort}**) von 0,0086 (entspricht 150 m² VKF).

Hinweise:

Das maßgebliche Baugrundstück des **Sondergebietes Möbelhaus** (inklusive aller privater Verkehrsflächen und nicht bebauten Flächenanteile) hat eine Gesamtgröße von 17.455 m². Diese Grundstücksfläche bildete die Grundlage zur Ermittlung der festgesetzten Verkaufsflächenzahlen.

Die maximale Verkaufsflächenzahl (**VKFZ_{max}**) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist.

Die maximale Verkaufsflächenzahl (**VKFZ_{sort}**) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF) des jeweiligen Sortiments je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist.

1.9.4 Folgende zentren- und nichtzentrenrelevante Randsortimente werden zugelassen.

Zentrenrelevante Randsortimente:

Elektrowaren/ Elektroartikel/ Leuchten
Einrichtungszubehör/Innenausbau und Gestaltungszubehör,
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren/ Hausrat
Bodenbeläge/ Haus- und Heimtextilien/Teppiche/Gardinen

Nichtzentrenrelevante Randsortimente:

Großelektrogeräte (weiße Ware)
Sanitäreinrichtung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung werden maximale Grundflächenzahlen und maximale Geschossflächen in Verbindung mit Einzelhandelsnutzungen festgesetzt.

3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) i.V.m. § 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

3.1 Höhenlage der Gebäude über NN

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird bezogen auf NN gemäß Planeintrag festgesetzt. Abweichungen bis max. +/- 25 cm werden zugelassen.

3.2 Höhe der baulichen Anlage

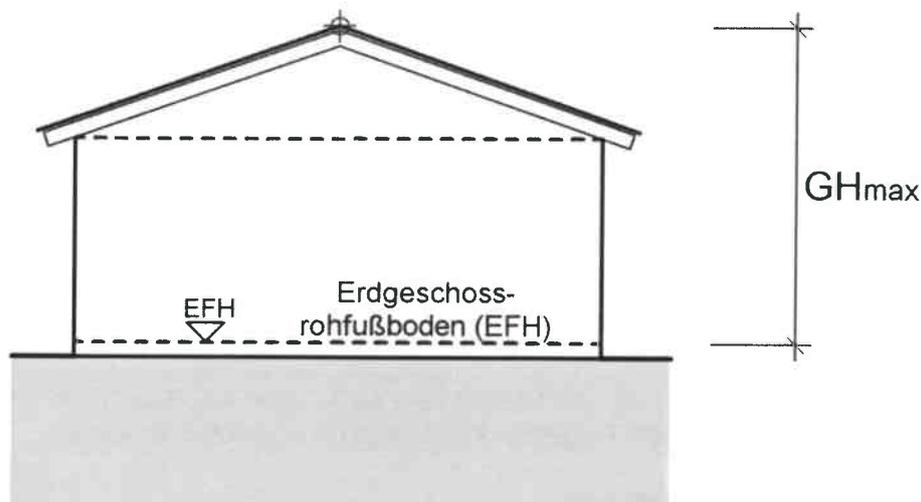
Die max. Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:

$GH_{\max} = 8,0 / 10,0 / 13,0 \text{ m}$ (bzw. 15,0 m bei Ausbildung eines geneigten Daches im SO – Gebiet), max. Gebäudehöhe über der gewählten Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt für die Gebäudehöhe der lotrechte Abstand zwischen der gewählten Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der Dachausbildung.

Untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, verglaste Eingangsbereiche, Dachbelichtungen oder Belüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,5 m überschreiten.

Skizze zur Höhenbegrenzung



4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung; dabei bedeutet:

o = Offene Bauweise

$a_{65/80/100 \text{ m}}$ = von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit maximal zulässigen Gebäudelängen von 65, 80 bzw. 100 m

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig. Abweichungen von maximal 10° werden zugelassen.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (2) BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (1) und § 23 (5) BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Flächen für Stellplätze als überbaubar deklarierten Flächen zulässig.

8. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,7 m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a (3) Satz 2 i. V. m. 9 (1) 20 BauGB)**9.1 Außenbeleuchtung**

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenbeleuchtungen und Außenbeleuchtungsanlagen mit dauerhaften Nachtbetrieb mit insektenschonender Beleuchtung (Natriumdampf-Niederdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Ein nächtlicher Dauerbetrieb von beleuchteten Werbeanlagen im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr wird nicht zugelassen.

9.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

9.3 Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser der Dach-, Hof-, Verkehrs- und Stellplatzflächen ist getrennt zu erfassen und über die Regenwasserableitung in das Retentionsbecken einzuleiten.

Empfehlung:

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen sollte erfasst und in Regenwasserzisternen zurückgehalten werden. Dieses kann dann zur Bewässerung oder sonstigen Brauchwassernutzung verwendet werden (die DIN 1988 ist zu beachten).

Das anfallende Niederschlagswasser von Stellplätzen sollte über ein Rückhalte- und Retentionssystem getrennt erfasst und dem Regenrückhaltebecken zugeleitet werden.

9.4 Abräumen der Gehölze im Winterhalbjahr

Abräumen von Gehölzen im Winterhalbjahr in Anlehnung an die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Vegetation des Baufelds ist im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar komplett zu räumen.

9.5 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

9.5.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme <1> - Grünflächen mit Retentionsbecken (RRB) im Südosten

Das RRB und die zu- und ableitenden Mulden sind naturnah anzulegen. Die Böschungen sind flach und mit wechselnden Neigungen auszuführen. Auf eine Befestigung der Muldensohle ist, soweit dies technisch möglich ist, zu verzichten.

Das RRB und die Mulde sind mit Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen. Dabei ist eine Saatgutmischung Feuchtwiese bzw. Ufermischung zu verwenden. Die Flächen sind einmal jährlich im Spätsommer zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Die restliche Fläche ist zu 30 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind gebietsheimische Strauch- und Baumarten (Sträucher, Heister) in Form von Gehölzgruppen oder Heckenstrukturen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzabstand:	Sträucher 1,5 x 1 m Heister 2 x 2 m
Pflanzgrößen: (mindestens)	verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 100 - 150 verpflanzte Heister, Höhe 125 - 150

Die verbleibenden Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.

9.5.2 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme <2> - Pflanzgebotsstreifen und punktuelle Pflanzgebote an westlichen Außenrand

In den Pflanzgebotsstreifen sind 3-6 reihige Hecken aus gebietsheimischen Bäumen (Heister) und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die immer wieder zu unterbrechenden Heckengehölze sind in unterschiedlicher Breite zu pflanzen, so dass dichter bepflanzte Bereiche mit schmalen, aufgelockerten Bereichen abwechseln. Mindestens 70 % der Fläche sind so zu bepflanzen.

Pflanzabstand:	Sträucher 1,5 x 1 m Heister 6 lfm
Mindestpflanzgrößen:	verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60 - 100 verpflanzte Heister, Höhe 125 - 150

Bei punktueller Festsetzung sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu verwenden.

Die verbleibenden Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Saum einzusäen. Diese Flächen sind einmal jährlich im Spätsommer zu mähen und das Schnittgut abzufahren.

Um eine durchgehende und wirksame Biotopstruktur zu erhalten sind Umzäunungen nur auf der Bauflächenseite zulässig.

10. Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungen (§ 9 (1) 25a und 25 b BauGB)

10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mindestens 5 % der Baugrundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzunehmen. Der Strauchbewuchs sollte schwerpunktmäßig an den Außenrändern der Baugrundstücke angelegt werden. Pflanzgebotsflächen sind bevorzugt zu berücksichtigen.

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

- 10.2 Baumallee entlang der Wilhelm-Röntgen-Straße (externe Maßnahme)
Alle 15 m ist gemäß der punktuellen Darstellung des Bebauungsplanes ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu verwenden.
- 10.3 Bäume in Stellplätzen
Je 15 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in einem Pflanzbeet von mindestens 6 m² anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu verwenden.
- 10.4 Einsaat der Verkehrsgrünflächen
Straßenbankette und Mulden sind mit Saatgut der Mischung „Bankette und Mulden“ anzusäen, für die restlichen Flächen ist eine Saatgutmischung „Böschungen, Straßenbegleitgrün“ zu verwenden.
- 10.5 Bei Anpflanzungen in Gebots- und Ausgleichsflächen sind die Pflanzenlisten unter IV. zu beachten.
- 10.6 Die im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbereiche sind zu erhalten. Bei Baumaßnahmen, durch die diese beeinträchtigt werden könnten, sind sie entsprechend RAS-LP4 zu schützen. Bei Verlust oder natürlichem Abgang sind diese Bäume art- und wuchsformgleich (entsprechende Artenliste im Anhang) zu ersetzen.
- 10.7 Die Bepflanzung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Der Pflanzvollzug ist spätestens 2 Jahre nach Aufnahme der Gebäudenutzung nachzuweisen.

11. Sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Emissionskontingentierung nach L_{EK} nach DIN 45691

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baufeldern I bis III sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, wenn deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691

Baufeldbereich I	tagsüber (06 bis 22 Uhr)	$L_{w''} = 63,0 \text{ dB(A)/m}^2$
	nachts (22 bis 06 Uhr)	$L_{w''} = 47,0 \text{ dB(A)/m}^2$
Baufeldbereich II	tagsüber (06 bis 22 Uhr)	$L_{w''} = 62,0 \text{ dB(A)/m}^2$
	nachts (22 bis 06 Uhr)	$L_{w''} = 46,0 \text{ dB(A)/m}^2$
Baufeldbereich III	tagsüber (06 bis 22 Uhr)	$L_{w''} = 61,0 \text{ dB(A)/m}^2$
	nachts (22 bis 06 Uhr)	$L_{w''} = 45,0 \text{ dB(A)/m}^2$

Hinweise zur Berechnungsmethodik der Emissionskontingente:

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für jede künftige Betriebsänderung und/oder -erweiterung sowie Neuansiedlung innerhalb des Plangebiets durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro nachzuweisen. Dies gilt auch für Bauvorhaben, die von einem Genehmigungsverfahren ausgenommen sind.

Auf einen solchen Nachweis kann verzichtet werden, wenn aus den eingereichten Unterlagen hervorgeht, dass mit der Betriebsansiedlung keine beurteilungsrelevanten Geräuschmissionen verbunden sind.

Im Falle einer Betriebsänderung, -erweiterung oder einer Neuansiedlung innerhalb des Plangebiets ist die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile nach den Bestimmungen der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vorzunehmen. Die in das Rechenverfahren einzubindenden Emissionskontingente sind auf die Flächen des jeweiligen Baugrundstücks zu beziehen.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Zusatzkontingente

Für die in der folgenden Tabelle angegebenen, in den zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A bis J liegenden Immissionsorten darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ ersetzt werden.

Sektorname	Winkelbereich ^{*)}		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
	Anfang	Ende	Tag	Nacht
[dB(A)]				
A	0°	15°	5	6
B	15°	40°	11	12
C	40°	225°	9	10
D	225°	263°	5	6
E	263°	285°	3	4
F	285°	300°	11	11
G	300°	325°	0	1
H	325°	333°	6	7
I	333°	340°	1	2
J	340°	360°	2	3

^{*)} 0° = Norden, 90° = Osten

Hinweis:

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Weitergehende Anforderungen der TA Lärm bleiben unberührt.

12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Hinweis:

Nur Böschungen ab einer Höhe von 0,5 m wurden in den zeichnerischen Festsetzung dargestellt.

13. Zuordnungsfestsetzung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 11,61 % (5.854 m² Versiegelung), den Baugrundstücken 88,39% (44.487 m² überbaubare Fläche bei GRZ 0,8) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform

Als Dachformen werden geneigte Dächer (**GD**) und Flachdächer (**FD**) gemäß ihrer zeichnerischen Festsetzung zugelassen.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung geneigter Dächer wird auf 6 - 15° (ausgenommen Shed-Dächer für die ausnahmsweise auch steilere Dachneigungen freigegeben werden) begrenzt.

1.3 Dachdeckung

Für geneigte Dächer sind nur Dachdeckungsmaterialien in roten, rotbraunen, dunkelbraunen, hellgrauen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig.

Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Ansonsten ist die Verwendung reflektierender Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.

1.4 Fassaden

Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtönen. Extrem dunkle oder farbintensive Farbtöne mit Signalwirkung sind wegen der exponierten Lage des Gebiets unzulässig. Die Verwendung stark reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen.

Gebäude von mehr als 50 m Länge sind mindestens alle 40 m durch Farbgebung, Vorbauten, rankender Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.

2. Stellplatzgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

An Verkehrsanlagen mit straßenbegleitendem Gehweg ist die Anordnung von unmittelbar aus dem öffentlichen Straßenraum anfahrbaren Stellplätzen unzulässig. Diese sind durch mindestens 1,5 m breite Grünstreifen von der Straßen-/Gehwegbegrenzung abzusetzen und über betriebliche Fahrbahnflächen zu erschließen.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Ein nächtlicher Betrieb beleuchteter Werbeanlagen im Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr wird nicht zugelassen.

Werbeanlagen werden nur am Ort der Leistung auf den jeweiligen Baugrundstücken zugelassen.

Im Sondergebiet wird ein freistehender Werbepylon (säulenförmige Werbeanlage) bis max. 80 m² Gesamtansichtsfläche zugelassen. Die freistehende Werbeanlage darf eine Seitenlänge oder Durchmesser von 3m und eine Höhe von 14,0 m über OK Rohfußboden des maßgebenden Baukörpers nicht überschreiten und muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzung einhalten.

Hinweise: