

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GI

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Industriegebiet (GI) im Sinne von § 9 BauNVO

0,8

9,0

TH_{max} = 14,00 m

FH_{max} = 16,00 m

AH_{max} = 16,00 m

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - § 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Baumassenzahl (BMZ)

Traufhöhe max. 14,00 m bei Gebäuden

Firsthöhe max. 16,00 m bei Gebäuden

Höhe sonstiger baulicher Anlagen (z. B. Silo) max. 16,00 m

SD

SHD

PD

FD

0 - 30°

DACHGESTALTUNG

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Satteldach bzw. im First versetztes Satteldach

Sheddach

Pultdach

Flachdach

Dachneigung bis maximal 30°

BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

a



abweichende Bauweise

Baugrenze

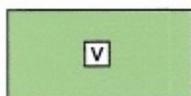
überbaubare Grundstücksfläche



VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)

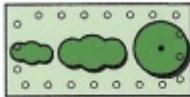
öffentliche Verkehrsfläche mit seitlichen Böschungsflächen



Verkehrsbegleitgrünfläche

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



flächenhaftes Pflanzgebot, d.h. Fläche zum Anpflanzen von heimischen standortgerechten Bäumen 1. Ordnung und Sträuchern.

NUTZUNGSSCHABLONE

GI	---
GRZ 0,8 BMZ 9,0	SD, SHD, FD, PD DN 0-30°
a	TH _{max} = 14,00 m FH _{max} = 16,00 m AH _{max} = 16,00 m

Art der baul. Nutzung	ohne Bezeichnung
Grundflächenzahl Baumassenzahl	Dachform Dachneigung
Bauweise	Traufhöhe Firsthöhe Höhe sonstiger baulicher Anlagen

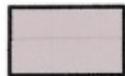
LEGENDE (ohne Festsetzungscharakter)



Bestehende Grundstücksgrenze

2206

Bestehende Flurstücksnummer



Bestehendes Gebäude

346

Bestehende Höhenlinie



Sichtfeld im innerörtlichen Bereich:
V_{zul} = 50 km/h, Schenkellänge l = 70 m

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch BauGB**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

- **Baunutzungsverordnung BauNVO**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- **Landesbauordnung für Baden Württemberg LBO**

in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

- **Planzeichenverordnung PlanZV**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

PLANGRUNDLAGE

- ALK-Daten (übergeben durch den Gemeindeverwaltungsverband am 24.09.2014).
- Vorentwurf zum Bebauungsplan "Birkenbüschlein / VIP III" (übergeben durch den Gemeindeverwaltungsverband am 27.05.2014).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ZG Raiffeisen / VIP III" in Walldürn wird in Ergänzung zur Planzeichnung -Teil A- folgendes festgesetzt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Planbereich wird als Industriegebiet im Sinne von § 9 BauNVO festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

Zugelassen werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1-2 BauNVO).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nicht zugelassen. (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit maximal 0,8 festgelegt.

Die Baumassenzahl (BMZ) ist mit maximal 9,0 festgesetzt.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Traufhöhe (TH) bei Gebäuden darf max. 14,00 m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 14,00 m über dem tiefsten Geländepunkt. Die Traufhöhe ist auch die maximale Flachdachhöhe (Attika). (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Firsthöhe (FH) bei Gebäuden darf max. 16,00 m über dem tiefsten Geländepunkt betragen. (16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe sonstiger baulicher Anlagen (AH) wie Silo etc. ist mit max. 16,00 m über dem tiefsten Geländepunkt begrenzt (= höchster Anlagenpunkt).

Bezugspunkt zum Messen der Trauf- und Firsthöhe ist das natürliche Gelände, das sich an das Gebäude an dem tiefsten Geländepunkt anschließt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudeausdehnungen sind bis zu 200 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umfasst. Der Straßenabstand der Baugrenze zur Bundesstraße B27 beträgt 20 Meter nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Innerhalb dieses Bauverbotsstreifens sind bauliche Anlagen jeder Art und Werbeanlagen nicht zulässig.

Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB nur als Ausnahme zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 u. § 23 BauNVO).

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Pflanzgebotflächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erschließungsstraße 1 als öffentlicher Verkehrsraum. Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 AUSSENBELEUCHTUNG

Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist insektenschonend mit Natriumdampf - Hochdrucklampen auszuführen. Dies ist auch im privaten Bereich zu empfehlen.

7.2 LÄRMSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Solange der bestehende Aussiedlerhof Böhler (künftig als Mischgebiet im geplanten Baugebiet Ziegelhütte der Stadt Walldürn vorgesehen) Bestandskraft hat:

Fläche	$L_{EK,Tags}$	$L_{EK,Nachts}$
Planbereich ($\triangle F4$)	62 dB(A)	47 dB(A)

Wenn der Aussiedlerhof Böhler künftig im geplanten Baugebiet Ziegelhütte der Gebietsnutzung Gewerbegebiet zugewiesen werden sollte:

Fläche	$L_{EK,Tags}$	$L_{EK,Nachts}$
Planbereich ($\triangle F4$)	63 dB(A)	48 dB(A)

Die Einhaltung der zulässigen Lärmkontingente ist im Baugenehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

Hinweis: Für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Birkenbüschlen / VIP III" wurde eine umfangreiche Berechnung der zulässigen Lärmkontingente gewerblicher Emissionen durch das Ingenieurbüro Brannstein + Bernd GmbH aufgestellt. Auf die ergänzende Aussagen und Sachverhalte wird verwiesen.

8. PFLANZGEBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Lageplan festgelegten Flächen mit Pflanzgebot am Südostrand des Planbereichs sind zehn heimische Bäume 1. Ordnung und zwei Reihen mit heimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

Liste für Gehölzpflanzungen

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Auf Bodendeckerpflanzungen und Ziergehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen und unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes zu verzichten.

Folgende Arten zählen zur heimischen standortgerechten Vegetation im Geltungsbereich:

Bäume 1. Ordnung / Großbäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winterlinde

Kleinbäume und Sträucher:

Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus avium	- Vogelkirsche
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rubus fruticosus	- Brombeere
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Rubus idaeus	- Himbeere
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		

Die Sträucher und Bäume sind spätestens innerhalb eines Jahres nach der Überbauung / Versiegelung des Baugrundstücks zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Nadelgehölze, Formschnitte und Kugelformen sind im Rahmen der Pflanzgebote nicht zulässig. Wenn nicht anders beschrieben, sind die Gehölze entlang der Außengrenze zur Bundesstraße in 2 Reihen im Abstand von maximal 1,5 m (Abstand der Sträucher in der Reihe und Abstand der Reihen) zu pflanzen.

Um eine zeitnahe Bepflanzung zu erhalten, ist spätestens innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Pflanzung vorzunehmen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen.

9.1 BAUFELDRÄUMUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG ÖKOLOGISCHER LEBENSRAUMANSPRÜCHE

Entfernen der Bodenvegetation und Abschieben des Oberbodens dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode der Vögel (März bis September) erfolgen. Bei Räumung des Baufeldes zu anderen Zeiten muss die Belegung durch brütende Vogelarten mittels gutachterlicher Kontrolle ausgeschlossen werden.

9.2 SCHUTZ VON VÖGELN AN GROßEN FENSTERN ODER GLASFRONTEN

An Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten müssen Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können.

Folgende Maßnahmen sind zu beachten:

- Anbringen von Vorhängen oder
- Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas oder
- Aufstellen von Grünpflanzen o.ä. hinter den Scheiben.

Hinweis: Die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010 ist zu beachten (siehe Grünordnungsplanung, Anhang)

9.3 AUFHÄNGEN VON VOGELNISTKÄSTEN UND FLEDERMAUSKÄSTEN

Zur Stützung des Bestandes von Vogel- und Fledermausarten sind auf den Baugrundstück jeweils mindestens 5 Exemplare handelsüblicher Fledermaus- und Vogelnisthilfen einzubauen oder anzubringen.

Die festgesetzten Vorkehrungen / Maßnahmen müssen spätestens bis zur Baufertigstellung erfolgen. Um eine sachkundige Umsetzung der Maßnahmen zu erreichen, ist eine fachkundige Person (Biologe / Umweltplaner) hinzuzuziehen.

10. VERBRENNUNGSVERBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich darf in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren spätere Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.