PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. **BAUGESETZBUCH (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011
2. **BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
3. **PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
4. **LANDESBAUORDNUNG (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 25.01.2012
5. **BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)** in der Fassung vom 26.09.2002, zuletzt geändert am 24.02.2012
6. **BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 06.02.2012
7. **NATURSCHUTZGESETZ (NatSchG)** in der Fassung vom 13.12.2005, zuletzt geändert am 17.12.2009
8. **BUNDESFERNSTRASSENGESETZ (FStrG)** in der Fassung vom 28.06.2007, zuletzt geändert am 31.07.2009
9. **STRASSENGESETZ BW (STRG)** in der Fassung vom 11.05.1992, zuletzt geändert am 25.01.2012
10. **GEMEINDEORDNUNG** in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geänd. am 25.01.2012

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1 **GEe** Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird teilweise nach dem Maß der darin zulässigen Störungsgrade eingeschränkt (**GEe** hinsichtlich der Lärmemissionen). Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die im Plan Nr. 5 des in der Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchungsberichtes festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranzuziehen. Die anteiligen Emissionen an den maßgebenden Immissionsorten können aus der Anlage 3 des beigefügten schalltechnischen Untersuchungsberichtes entnommen werden. Siehe Hinweise unter Pkt. 15.
Der Beurteilungszeitraum nachts nach Nr. 6.4 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm vom 26.08.1998) wird an Werktagen um eine Stunde vorverlegt. Damit ergeben sich, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich wird, folgende Beurteilungszeiten:
1. tags 05.00-21.00 Uhr
2. nachts 21.00-05.00 Uhr

1.1.1 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

1.1.2 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (8 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO).

1.1.3 Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 sollen **nicht** zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 **SO** Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO -großflächiger Einzelhandelsbetrieb, hier Lebensmittelmarkt). Die Sondergebietsfläche dient ausschließlich der Umsiedelung von Verbrauchermärkten mit Schwerpunkt Lebensmittel aus der Kernstadt von Walldürn.

1.2.1 Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandel. Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit Schwerpunkt Lebensmittel. Die Anzahl der Verkaufsartikel wird auf max. 1200 Stück begrenzt. Zum Verkauf gelangen verpackte Lebensmittel sowie Non-Food- und Aktionswaren. Die Verkaufsfläche wird auf max. 900 m² festgesetzt.
Auf mindestens 80 % der Verkaufsfläche werden ausschließlich Lebensmittel und auf den restlichen maximal 20 % werden Non-Food- und Aktionswaren angeboten. Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient. Hierzu zählen auch Treppen und Gänge in den Verkaufsräumen sowie Kassenzonen, soweit sie von Kunden zugänglich sind.

1.2.2 Als Non-Food-Warenangebote sind zulässig:

- 1 Wareneinheit	Klebstoffe
- 1 Wareneinheit	Batterien / Glühbirnen
- 1 Wareneinheit	Geschenkpapier
- 1 Wareneinheit	Strümpfe
- 2 Wareneinheiten	Haushaltswaren (Kleinartikel)
- 1 Wareneinheit	Kerzen / Servietten
- 1 Wareneinheit	Video- u. Audiokassetten

1.2.3 Innerhalb der Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes sind nachfolgende Sortimente ausgeschlossen:

1. Bücher, (hiervon ausgeschlossen Literatur, welche dem Comicbereich zuzuordnen ist), Papier / Schreibwaren, Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby- u. Kinderartikel im Bereich der Bekleidung und Ausstattung
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Stoffe / Wolle
6. Modewaren, inkl. Hüte u. Schirme
7. Bastelartikel
8. Heimtextilien und Gardinen
9. Einrichtungszubehör
10. Devotionalien
11. Uhren, Schmuck, Silberwaren

12. Fotogeräte, Fernseher, Video, DVD-Player, Kassetten- u. CD-Abspielgeräte, Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, hierzu gehören auch Telekommunikations- u. EDV-Bedarf, optische- u. feinmechanische Artikel
13. Garten- u. Heimwerkerartikel

1.2.4 Von den o. g. Sortimentausschlüssen befreit sind zeitlich befristete Aktionen (Sonderposten, Saisonwaren und Werbemaßnahmen mit wechselndem kurzfristigen Warenangebot). Die maximale Verkaufsfläche für Non-Food-Artikel und Aktionswaren wird auf 20 % der gesamtzulässigen Verkaufsfläche innerhalb des Verbrauchermarktes festgesetzt. Die Aktionen sind je Sortiment auf max. 21 Tage befristet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 **Im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

2.1.1 **0,8** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

2.1.2 **6,0** BAUMASSENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 21 BauNVO)

2.1.3 **II** Zahl der VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze

2.1.4 Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten werden.

2.2 **Im Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

2.2.1 **0,8** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

2.2.2 **1,6** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

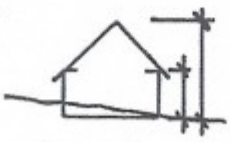
2.2.3 **II** Zahl der VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze

2.3 **TH = max. 9,00 m** MAXIMALE TRAUFHÖHE

2.4 Gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 9,00 m über dem tiefsten Geländepunkt.
Die Traufhöhe ist auch die maximale Flachdachhöhe (Attika).
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.5 **FH = max. 13,00 m** MAXIMALE FIRSTHÖHE

2.6 MAXIMALE FIRSTHÖHE 13,00 m über dem tiefsten Geländepunkt.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.7 

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)

2.8 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächen bzw. Baumassenzahl
Dachneigung	Dachform
Bauweise	max. Traufhöhe max. Firsthöhe

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 **a** ABWEICHENDE BAUWEISE von der in der offenen Bauweise zulässigen Länge. Gebäudeausdehnungen sind im **GE**-Gebiet bis zu **100 m** und im **SO**-Gebiet bis zu **80 m** zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bemerkung: Gebäudestellung nicht festgesetzt

3.3 Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

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

3.5 Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Pflanz- und Grünflächen zulässig.
Zu beachten wäre Pkt. 21.2 (§ 12 u. § 23 BauNVO)

3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach Nutzungsart und Bauweise (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Bahnanlage, nachrichtlich Verkehrsflächen der Deutschen Bahn AG (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis: Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan grundsätzlich nicht in Bereiche unterschiedlicher Nutzungen wie Fahrbahn, Radweg, Fußweg oder Straßenbegleitgrün festgesetzt. Eine zeichnerische Aufteilung dient ausschließlich der Veranschaulichung und bleibt unverbindlich. Hierauf wird in der Begründung sowie in den schriftlichen Festsetzungen nochmals ausdrücklich hingewiesen (nach Dr. Ing. Roland Kunze und Prof. Dipl. Ing. Hartmut Welters in Weka Media GmbH & Co KG).

5.1 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

5.2 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT SCHRAMMBORD

5.3 GEH- UND / ODER RADWEG

5.4 GEHWEG

5.5 RADWEG

5.6 V VERKEHRSBEGLEITGRÜNFLÄCHEN
als Bestandteil von Verkehrsanlagen

5.7 ~~BBW~~ ~~BRÜCKENBAUWERK → Straßen- und Eisenbahnbrücke~~ gestrichen

5.8 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

5.9 EIN- UND AUSFAHRTBEREICH

5.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.10.1 **FW** FELDWEG

5.10.2 ~~**FRÜ**~~ ~~FUSSGÄNGER- UND RADWEGÜBERFÜHRUNG~~ gestrichen

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 u. Abs. 6 BauGB)

6.1 Fläche für die Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

6.2 **Nachrichtlich:** Elektrizität

6.3 **Nachrichtlich:** Abwasser (Regenüberlauf- und Regenrückhaltebecken)

7. FLÄCHEN DIE MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 LEITUNGSRECHT

7.2 **STADT** Leitungsrecht zugunsten der Stadt Walldürn

7.3 **SWW** Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Walldürn

8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

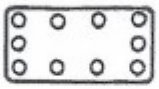
8.1 GRÜNFLÄCHEN

8.2 **Ö/P** ÖFFENTLICH / PRIVAT

9. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

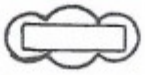
10. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

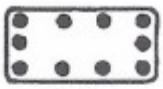
10.1  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzensymbole

10.1.1 Anpflanzen von Bäumen

10.1.2 Anpflanzen von Sträuchern

10.1.3  Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

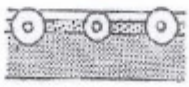
10.2  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen

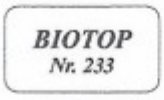
10.2.1 Erhaltung von Bäumen

10.2.2 Erhaltung von Sträuchern

10.2.3 Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

10.3 STANDORT für das Anpflanzen von Bäumen im Verkehrsbereich

10.4  BAUMPFLANZUNGEN entlang der Querverbindung zur L 518 (Pflanzabstände u. Baumarten siehe Grünordnungsplan)

10.5 

Feldhecken als besonders geschütztes Biotop entlang der B 27
§ 24 a NatSchG Ba-Wü (Biotopnummer: 6422-225-0233)

10.5.1 zeichnerische Darstellung des Biotops Nr. 233

10.6 Zur Bepflanzung gemäß den Festsetzungen Pkt 10.1-10.4 und 10.7 werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume gemäß Pflanzenliste (Grünordnungsplan) zugelassen.

10.7 Die Pflanzgebots- und Pflanzbindungsflächen können durch Ein- und Ausfahrten mit max. 6,00 m Breite unterbrochen werden, wenn hierfür an anderer Stelle des betroffenen Grundstücks eine Ersatzpflanzung erfolgt.

10.8 Durchgrünung des Baugebietes. (siehe Pflanzenliste)
Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

11. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 24 BauGB)

11.1 SICHTWINKELFLÄCHEN

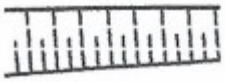
11.2 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe ab 0,70 m von Fahrbahnoberkante freizuhalten.

11.3 STRASSENABSTANDSFLÄCHEN → min. 20,00 m Abstand zur Bundesstraße B 27. Gemäß § 9 FstrG ist innerhalb dieser Fläche die Bebauung mit Hochbauten unzulässig. Die Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Ausnahmsweise sind auch begrünte unversiegelte Stellplätze zugelassen.

12. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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

13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB u. § 12 Abs. 5 StrG)

13.1  Flächen für ABGRABUNGEN

13.2 Flächen für AUFSCHÜTTUNGEN

Bemerkung: Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung zum Teil in Privateigentum.

13.3 Stützmauer

14. FLÄCHEN DIE FÜR DIE BAULICHE NUTZUNG VORGESEHEN ABER DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDETEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)

14.1 Flächenhafte Darstellung

14.2

Nachrichtlich: Altstandort → Maschinen- u. Werkzeugbaubetrieb Paul, Obj. Nr. 1445 (siehe Begründung)

15. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

15.1 ~~Stützmauer mit aufgesetzter Lärmschutzwand~~

15.2 ~~Lärmschutzwand~~

gestrichen

~~Als zusätzliche Maßnahme zur Lärmminderung wird als aktive Schallschutzmaßnahme zwischen der „Neuen Buchener Straße“ und der Wohnbebauung an der „Hans-Eckstein-Straße“ sowie zum Haus Nr. 14 an der „Alten Buchener Straße“ eine Lärmschutzwand vorgesehen. Im Bereich der Stützmauern beträgt die zusätzliche Wandhöhe in Höhe der Bahnunterführung 1,2 m. Sie steigt nach Norden hin bis auf 2,0 m an. Die Wandhöhe im Anschluss an die Stützmauer beträgt 2,6 m.~~

gestrichen

~~Zum Schutz des Gebäudes Buchener Straße 14 wird eine Erhöhung der Stützmauer um 1,0 m erforderlich (siehe schalltechnischer Untersuchungsbericht).~~

16. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

16.1 GRENZE des räumlichen GELTUNGSBEREICHES

16.2 AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN