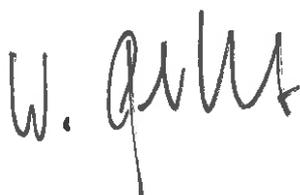


# STADT WALLDÜRN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Salzlager“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 27.03.2012



**Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

[mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de](mailto:mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	28.11.2011
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom	-----
		bis	-----
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom	-----
		bis	-----
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	16.02.2012
		Bis	16.03.2012
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	16.02.2012
		Bis	16.03.2012
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	27.03.2012
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	29.09.2012



*M*  
Markus Günther  
Bürgermeister

## Satzung

### über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Salzlager“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Walldürn hat am 27.03.2012 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 27.03.2012 rechtskräftigen Fassungen - den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Salzlager“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 27.03.2012 maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

###### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 27.03.2012
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 27.03.2012
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 27.03.2012

###### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 27.03.2012
E	Begründung	in der Fassung vom 27.03.2012

###### Weitere gesonderte Anlagen

Schalltechnische Untersuchung		in der Fassung vom 25.01.2012
Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung		in der Fassung vom 02.12.2011

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Salzlager“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten verlieren die in den Bebauungsplänen „Dreisteinheumatte“ sowie „Spitzenacker II“ überplanten Teilflächen ihre Rechtskraft.

Walldürn, den 27.03.2012

  
.....  
Markus Günther  
Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Walldürn, den 27.03.2012

  
.....  
Markus Günther  
Bürgermeister



## Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. 2010 S. 793)

### Planzeichenverordnung 1990 (Plan ZV)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 **Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12(3a) i.V.m. § 9(2) BauGB).
- 2 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
  - Vergnügungsstätten gem. § 8(3) Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 3 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - **Der Bezugspunkt** zur Ermittlung der Gebäude-, Wand- und Firsthöhen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt (Höhe Oberkante Boschstraße).
  - **Die Gebäudehöhe GH** gilt nur für Flachdächer und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach - Attika.
  - **Die Wandhöhe WH und die Firsthöhe FH** gelten nur für Satteldächer. Die WH ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die FH ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 4 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
  - **Abweichende Bauweise.** In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen bis 170m zulässig sind.
  - **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5 **Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 von LEK = 59 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tage (6:00 - 22:00 Uhr) bzw. LEK = 44 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Für in den im Plan des Büros Braunstein + Berndt GmbH (Schalltechnische Untersuchung 25.01. 2012 - Seite 15 - Grafische Darstellung der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691) dargestellten Richtungssektoren A bis C liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch LEK+LEK,zus ersetzt werden.

Die Winkelsektoren (Darstellung siehe Schalltechnische Untersuchung 25.01. 2012) beziehen sich auf einen Bezugspunkt, der dem Schnittpunkt der Flurstücke 9981, 9983/8 und 9984 entspricht (Koordinaten X = 3527212,80, Y = 5494429,60). Die Winkelsektoren und Zusatzkontingente betragen:

Richtungssektor	Winkelbereich	Tag (6:00 - 22:00)	Nacht (22:00 - 6:00)
A	120° - 215°	LEK,zus = 10 dB(A)	LEK,zus = 9 dB(A)
B	215° - 285°	LEK,zus = 7 dB(A)	LEK,zus = 7 dB(A)
C	285° - 310°	LEK,zus = 5 dB(A)	LEK,zus = 5 dB(A)
	0° = Norden 90° = Osten		

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

#### 6 Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu vermeiden, darf der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Fortpflanzungsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) stattfinden.

Unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten am Dach und an der Außenwand sind für Greifvögel (Eulen, Turmfalken) mind. 2 Nistkästen und für Fledermäuse mind. 5 Nistkästen an der Außenfassade des Lagerhallenneubaus anzubringen.

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358)

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

**1 Dächer**

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 5 bis 7°.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

**2 Dacheindeckung aus Metall**

Dacheindeckung aus Metall sind mit einer korrosionshemmenden Beschichtung zu versehen.

Unlackierte bzw. unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind unzulässig.

## Teil D - Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 **Altstandort**

Im Plangebiet ist der Altstandort (AS) mit der Objekt - Nummer 1454 (Eigenbedarfstankstelle Albert Bonn) bekannt und als B-Fall eingestuft.

### 3 **Klimaschutz**

Durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 wurde das Baugesetzbuch mit dem Ziel geändert, den Klimaschutz im Bauplanungsrecht zu stärken und Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich als Aufgabe der Bauleitplanung zu benennen (§ 1 (5) Satz 2 BauGB). Dementsprechend wurde auch § 1a BauGB durch Aufnahme der sog. „Klimaschutzklausel“ in dem neuen Abs. 5 um ein weiteres Sachgebiet ergänzt. Somit ist der Klimaschutz städtebaulich relevant und insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind verbleibende Teilflächen des ansonsten heute schon großflächig genutzten Areals grundsätzlich für die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien geeignet. Darüber bieten sich auch Teile der Dach- und Fassadenflächen zur Installation von Photovoltaikmodulen an. Der Bebauungsplan macht diesbezüglich keinerlei Einschränkungen. Aufgrund der privilegierten Regelung der Einspeisevergütung empfiehlt sich vorliegend in besonderem Maß, die Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen schon bei der Konzeption des Neubaus mitzuplanen. Damit wird zugleich den Belangen des Klimaschutzes im Sinne des § 1 Abs. 5 S. 2 (Dekarbonisierungsstrategien) Rechnung getragen. Als weitere Möglichkeit kommt das sog. Albedomanagement in Betracht. Dabei ist auf die Gebäudedächer als Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen eine helle, reflektierende Folie aufzubringen, welche eine Rückstrahlung der Sonneneinstrahlung bewirkt. Um die Effektivität des Albedomanagement zu sichern, sollte ein Reflektionsfaktor von 0,7 nicht unterschritten werden. Ein solcher Faktor liegt höher als z.B. bei einer hellen Sand - Kies - Schüttung, wie sie bei Dachbegrünungsmaßnahmen verwendet wird.

### 4 **Anbringen von Nistkästen**

Es wird empfohlen, den genaueren Anbringungsort und die Bauart der gem. bauplanungsrechtlicher Festsetzung zu befestigenden Nistkästen zu gegebener Zeit mit der zuständigen Naturschutzfachkraft des Landratsamtes abzustimmen.

### 5 **Hinweise zum Bodenschutz**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 LBodSchAG). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bür-

germeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

#### 1.1 Ausgangslage

Die Albert Bonn GmbH, Lanzstraße 5-7, 74731 Walldürn ist Eigentümerin eines ca. 40.500 qm umfassenden Gewerbeareals südöstlich der Boschstraße. Die Flächen bestehen aus verschiedenen Einzel- Flurstücken, wobei eine Aufteilung heute nicht mehr wahrnehmbar ist, weil das gesamte Areal im Zusammenhang bebaut und großflächig versiegelt worden ist. Lediglich das Flurstück Nr. 11264/1 ist heute weder bebaut noch befestigt, wird aber für das Vorhaben als erweiterte Hoffläche künftig in Anspruch genommen. An der Grundstückszufahrt Wetterdorfer Straße steht eine kleine Halle, die an die Raiffeisen Baucenter AG vermietet ist. Dieser Grundstücksteil ist nicht Bestandteil des vorliegenden Plangebiets.

Bei der vorhandenen Bebauung im Plangebiet handelt es sich um eine ca. 9.000 qm große und ca. 10.00m hohe Halle für Lagerzwecke (insbesondere Streusalz). Die Streusalzhalle wird zur Materialaufnahme von Einsatzfahrzeugen des Winterdienstes aus dem ganzen Landkreis angefahren.

#### 1.2 Vorhaben

Die bestehende, im Hinblick auf die heutigen Anforderungen zu kleinflächige Streusalzhalle soll abgebrochen und durch einen Neubau mit einer Grundfläche von ca. 168 x 70m und einer Höhe von ca. 20m (gemessen am First des flachgeneigten Satteldachs) ersetzt werden.

Mit dem Vorhaben kommt die Albert Bonn GmbH Auflagen nach, die der Neckar-Odenwald-Kreis von der Firma hinsichtlich der bereit zu stellenden Kapazitäten einfordert. Der Hallenneubau sichert die Flächen für die Einlagerung von Streusalz in dem künftig erforderlichen Umfang und gewährleistet eine effektivere und schnellere Abwicklung der notwendigen Be- und Entladevorgänge. Die Hallenhöhe wird im Hinblick auf die einzusetzenden Kipperfahrzeuge erforderlich, die in ausgefahrenem Zustand eine Länge bis zu 18.00m erreichen.

#### 1.3 Geltendes Baurecht / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Areal der Fa. Bonn unterliegt 2 Bebauungsplänen, nämlich dem Industrie- und Gewerbegebiet „Dreisteinheumatte“ sowie dem Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet „Spitzenacker II“. Im Geltungsbereich der „Dreisteinheumatte“ gilt die offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen bis 50.00m, während im Gewerbegebiet „Spitzenacker II“ Gebäudelängen bis 90.00m als abweichende Bauweise zulässig sind.

Der geplante Hallenneubau erstreckt sich über Teilflächen beider Bebauungspläne. Das Vorhaben ist auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungsplanung nicht genehmigungsfähig, weil es eine abweichende Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge bis 170m erfordert. Die weiteren Parameter der geltenden Baurechtspläne werden eingehalten. Auch die geplante Höhe des Bauvorhabens (20.00m) wird über den rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt, der eine zweigeschossige Bebauung ohne weitere Höhenbegrenzungen zulässt.

Zugunsten einer eindeutigen Rechtsgrundlage sollen die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne in dem Umfang überplant werden, wie er zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens erforderlich ist. Diese Überplanung erfolgt als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB.

Mit Inkrafttreten des VbB treten die Festsetzungen der Bebauungspläne „Dreisteinheumatte“ sowie „Spitzenacker II“ für den überplanten Teilbereich außer Kraft und es gelten die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Salzlager“.

#### **1.4 Vorhabenträger**

Zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Fa. Bonn als Vorhabenträgerin einen entsprechenden Antrag an die Stadt Walldürn gestellt. Die Firma kann nachweislich über die Projektgrundstücke verfügen. Die Stadt kann davon ausgehen, dass die Vorhabenträgerin bereit und in der Lage ist, das anstehende Bauvorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss abzuschließender Durchführungsvertrag.

Die Projektpläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) werden dem Durchführungsvertrag als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beigelegt. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bezug zum VEP durch Anwendung des § 9(2) BauGB hergestellt.

#### **2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Gewerbe- bzw. Industriefläche“ dargestellt. Das Vorhaben wird aus den Vorgaben des FNP entwickelt.

#### **3 Abgrenzung des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil, umfasst eine Fläche von ca. 23.200 qm, und betrifft die Flurstücke 9820, 9983/2, 9983/6, 9983/7, 9983/8, 11263, 11264/1, bzw. Teile der Flurstücke 9816, 9819, 9984 und 11262.

#### **4 Immissionsschutz**

Von der Stadtverwaltung Walldürn ist abgeklärt worden, dass für das geplante Vorhaben kein immissionsschutzrechtliches Verfahren erforderlich wird.

Zur vertiefenden Klärung der lärmschutztechnischen Belange ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden (Braunstein + Berndt GmbH, Backnang). Die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen wurden abwägend als Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Auf das Gutachten wird verwiesen.

#### **5 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Teiländerung zweier rechtskräftiger Bebauungspläne. Die überbaubare Grundfläche der Teiländerung liegt mit ca. 18.560 qm (Geltungsbereich = 23.200 qm x 0,8 GRZ) unter dem Schwellenwert von 2 ha. Zweifellos hat die Teiländerung zu den verbleibenden Flächen der beiden rechtskräftigen Bauleitpläne einen engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang. Allerdings handelt es sich insgesamt um Flächen, die

auf rechtskräftiger Grundlage bereits umfangreich bebaut und versiegelt worden sind. Insofern ist weder bei Betrachtung nur der Teiländerungsfläche, noch bei Wertung eines größerräumigen Zusammenhangs davon auszugehen, dass Schutzgüter in einem maßgeblichen Umfang betroffen sein könnten. Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vielmehr vor:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da keine neuen Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden sowie der Nachverdichtung,
- Die festgesetzten Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 2 ha
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

## **6 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen einer Ersteinschätzung untersucht worden (Fa. BIOPLAN, Sinsheim). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände vorliegen, sofern die im Gutachten genannten Maßnahmen erfolgen (keine Fäll-Arbeiten während der Brutzeit und Aufhängen von 5 Nistkästen). Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist über bauplanungsrechtliche Festsetzungen gesichert worden.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze. Das auf den Dachflächen und den Hofflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird an den vorhandenen Oberflächenkanal angeschlossen und zum Marsbach geleitet. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrs- und Lagerflächen ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Sollte eine Salzlagerung in Gebinden (Säcke) im Freien erfolgen, so ist durch entsprechende Abgrenzung der Lagerfläche (z.B. Aufwallung) dafür Sorge zu tragen, dass kein verschmutztes Niederschlagswasser abfließen kann. In Absprache mit der Stadt Walldürn ist ein Haverieschieber einzubauen. Die o.a. Belange sind im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

## **8 Altstandort**

Im Plangebiet ist der Altstandort (AS) mit der Objekt - Nummer 1454 (Eigenbedarfstankstelle Albert Bonn) bekannt und als B-Fall eingestuft.

## **9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

In Anwendung von § 12(3a) i.V.m. § 9(2) BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet. Der VEP (das sind die Projektpläne mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag beigelegt und über diesen Bezug Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### **9.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet liegt der betriebliche Schwerpunkt im logistischen Bereich (großflächige Lagerhaltung von Streusalz). Vor diesem Hintergrund ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten weder plane-

risches Ziel, noch liegt sie im Interesse der Fa. Bonn. Vergnügungsstätten werden daher ausgeschlossen.

### **9.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe GH (gilt nur für Flachdächer und beträgt max. 16.00m) bzw. die Wandhöhe WH und Firsthöhe FH (gelten nur für Satteldächer und betragen 16.00 m bzw. 21.00m). Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäude-, Wand- und Firsthöhen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt (Höhe Oberkante Boschstraße).

### **9.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Sicherung des geplanten Vorhabens wird innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen bis 170m zulässig sind.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

### **10.1 Dächer**

Zur Gewährleistungen der betrieblichen Anforderungen des geplanten Vorhabens im Rahmen einer angemessenen Bandbreite sind nur Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 7° zulässig. Für untergeordnete Bauteile können auch andere Dachformen und Dachneigungen gewählt werden.

### **10.2 Dacheindeckung aus Metall**

Als Beitrag zur Schonung des Grundwassers sind Dacheindeckung aus Metall mit einer korrosionshemmenden Beschichtung zu versehen. Unlackierte bzw. unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind unzulässig.

## **11 Klimaschutz**

Durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 wurde das Baugesetzbuch mit dem Ziel geändert, den Klimaschutz im Bauplanungsrecht zu stärken und Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich als Aufgabe der Bauleitplanung zu benennen (§ 1 (5) Satz 2 BauGB). Dementsprechend wurde auch § 1a BauGB durch Aufnahme der sog. „Klimaschutzklausel“ in dem neuen Abs. 5 um ein weiteres Sachgebiet ergänzt. Somit ist der Klimaschutz städtebaulich relevant und insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind verbleibende Teilflächen des ansonsten heute schon großflächig genutzten Areals grundsätzlich für die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien geeignet. Darüber bieten sich auch Teile der Dach- und Fassadenflächen zur Installation von Photovoltaikmodulen an. Der Bebauungsplan macht diesbezüglich keinerlei Einschränkungen. Aufgrund der privilegierten Regelung der Einspeisevergütung empfiehlt sich vorliegend in besonderem Maß, die Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen schon bei der Konzeption des Neubaus mitzuplanen. Damit wird zugleich den Belangen des Klimaschutzes im Sinne des § 1 Abs. 5 S. 2 (Dekarbonisierungsstrategien) Rechnung getragen. Als weitere Möglichkeit kommt das sog. Albedomanagement in Betracht. Dabei ist auf die Gebäudedächer als Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen eine helle, reflektierende Folie aufzubringen, welche eine Rückstrahlung der Sonneneinstrahlung bewirkt. Um die Effektivität des Albedomanagement zu sichern, sollte ein Reflektionsfaktor von 0,7 nicht unterschritten werden. Ein solcher Faktor liegt höher als z.B. bei einer hellen Sand - Kies - Schüttung, wie sie bei Dachbegrünungsmaßnahmen verwendet wird.

Die o.a. Maßnahmen werden als Vorschläge dem B-Plan-Kapitel „Hinweise“ zugeordnet. Von einer verbindlichen Anordnung in Form von bauleitplanerischen Festsetzungen wird allerdings abgesehen, weil es sich im vorliegenden Fall um ein konkretes Vorhaben einer einzelnen Firma handelt. Die Stadt sieht gegenüber diesem Betrieb weder ein städtebaulich noch funktionell begründetes Erfordernis die Umsetzung der o.a. Maßnahmen zwingend festzuschreiben. Die Stadt geht vielmehr davon aus, dass der Vorhabenträger die relevanten Maßnahmen im eigenen Interesse umsetzt.

## 12 Grünordnung

Die Ausgleichsverpflichtung nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG greift im beschleunigten Verfahren grundsätzlich nicht, da nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Entsprechend erübrigt sich demnach das Erstellen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Auch wenn kein Ausgleich für die entstehenden Eingriffe erforderlich wird, besteht jedoch bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB weiterhin die grundlegende Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei dem planerischen Interessensausgleich prinzipiell zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Ebenso wird die Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen nicht ausgesetzt. grundsätzliche Feststellung bezieht ebenso die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB mit ein; sie ist gleichfalls in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu behandeln.

Im vorliegenden Fall liegt ein nicht unerheblicher Versiegelungsgrad vor. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebiets (überwiegend auf Flst.Nr. 11264/1) liegt eine Ruderalfläche. Die Grundstücksversiegelung erreicht schon heute fast die zulässige GRZ von 0,8; eine weitergehende Versiegelung bzw. eine Inanspruchnahme der Ruderalfläche muss aller Voraussicht nach an anderer Stelle auf dem Grundstück kompensiert werden.

Im Hinblick auf die örtliche- und die regionale Bedeutung des Bauvorhabens „Salzlagerrhalle“ wird von grünordnerischen Festsetzungen mit konkretem Standortbezug abgesehen, um die Flexibilität auf dem Vorhabensgrundstück zu sichern. Im Hinblick auf die zulässige Maximalversiegelung von 80% ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baugenehmigung geeignete grün- und Pflanzmaßnahmen nachgewiesen werden. Die Verwendung einer Insektenschonenden Außenbeleuchtung wird im Kapitel „Hinweise“ ausdrücklich empfohlen, sofern es betriebsablauftechnisch möglich ist.