

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- 1.1  Gewerbegebiet

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

- 2.1 **0,9** maximal zulässige Grundflächenzahl
2.2 **TH=10,5m** maximal zulässige Traufhöhe in Metern (siehe textliche Festsetzungen I. 2.2)
2.3 **FH=12,0m** maximal zulässige Firsthöhe in Metern (siehe textliche Festsetzungen I. 2.2)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 **a_{90m}** abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis 80 m zulässig
3.2  Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Ein- bzw. Ausfahrtbereich

5. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1  Lärmschutzwand als Regalrückwand (siehe textliche Festsetzungen I. 6.)

6. BINDUNGEN FÜR DIE ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1  Anpflanzung Einzelbaum

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

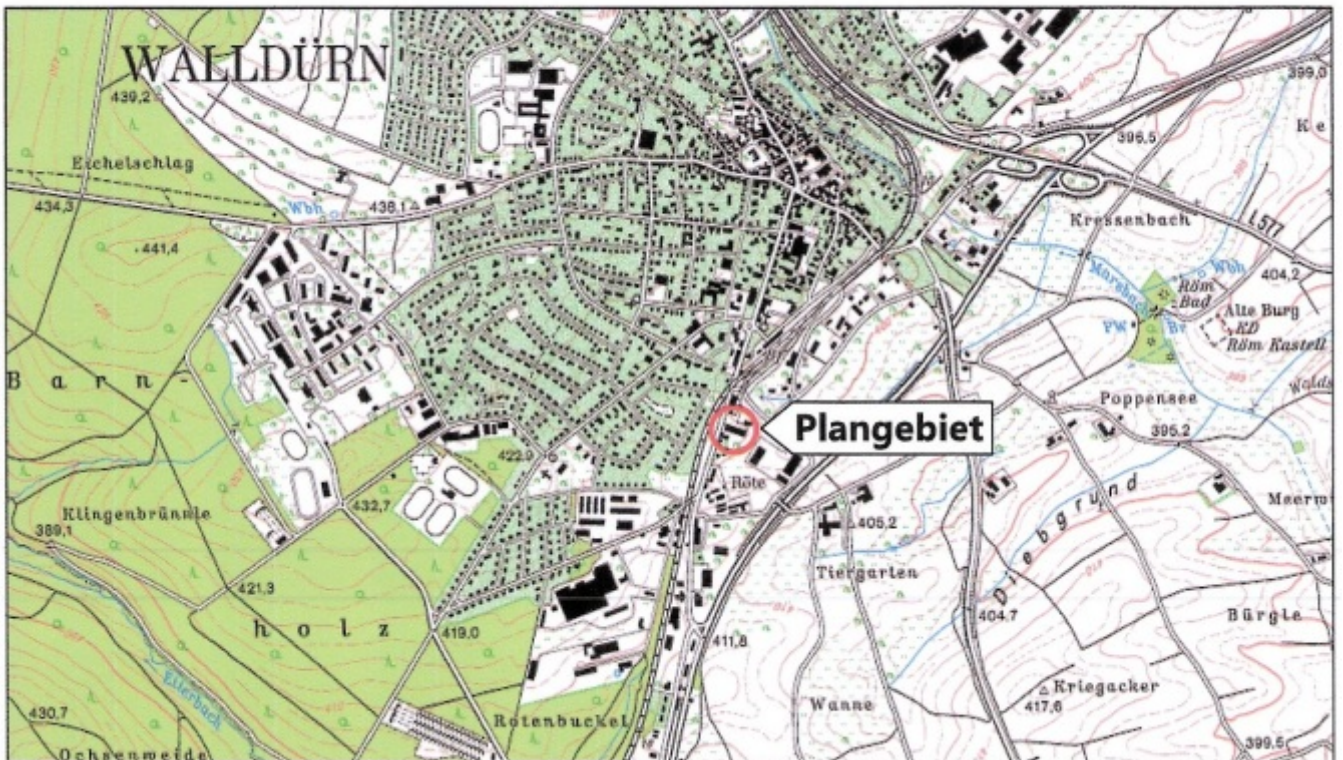
- 7.1  Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 8.1  Vorhaben: geplante Lagerhallen und Bürogebäude
8.2  Vorhaben: geplante Stellplätze
8.3  Vorhaben: Gestaltung Außenbereich
8.4  Vorhaben: Abriss Nebengebäude (Darstellung unverbindlich)
8.5  Bestand: Gebäude
8.6  Bestand: Gestaltung Außenbereich
8.7  Mischwasserkanal der Stadt Walldürn (Lage nachrichtlich)
8.8  Schmutzwasserkanal der Stadt Walldürn (Lage nachrichtlich)
8.9  Regenwasserkanal der Stadt Walldürn (Lage nachrichtlich)
8.10  Wasserversorgungsleitung der Stadtwerke Walldürn (Lage nachrichtlich)
8.11  Gasleitung der Stadtwerke Walldürn (Lage nachrichtlich)
8.12  Erdkabel der Stadtwerke Walldürn (Lage nachrichtlich)
8.13  Erdkabel der Deutschen Telekom Technik GmbH (Lage nachrichtlich)
8.14 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	maximale Gebäudehöhe

ÜBERSICHTSPLAN



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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme der für unzulässig erklärten Betriebe).
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen.

Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Unzulässig sind:

- Betriebe, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Gemeinsamen Sortimentsliste der kooperierenden Unterzentren Walldürn und Hardheim“.
- Zentrenrelevante Sortimente sind nur in Form von branchenüblichen Randsortimenten gemäß der „Gemeinsamen Sortimentsliste der kooperierenden Unterzentren Walldürn und Hardheim“ auf maximal 100 m² bzw. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen sind im GE-Gebiet unzulässig.

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Unzulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungstätten.

Zentrenrelevante Sortimente der „Gemeinsamen Sortimentsliste der kooperierenden Unterzentren Walldürn und Hardheim“:

- Antiquitäten & Kunst
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys)
- Bodenbeläge/Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen)
- Bücher
- Computer/Zubehör, Telekommunikation
- Elektroartikel (inkl. Kleinlektrowaren)/Leuchten
- Foto/Optik
- Geschenkartikel
- Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren/Hausrat
- Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Kioskbedarf/Zeitungen/Zeitschriften
- Lederwaren
- Musikinstrumente & Musikalien
- Sanitätswaren
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Papier-, Büro- und Schreibwaren (ohne Büromöbel)
- Schnittblumen
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Tapeten
- (lebende) Tiere
- Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

Davon nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

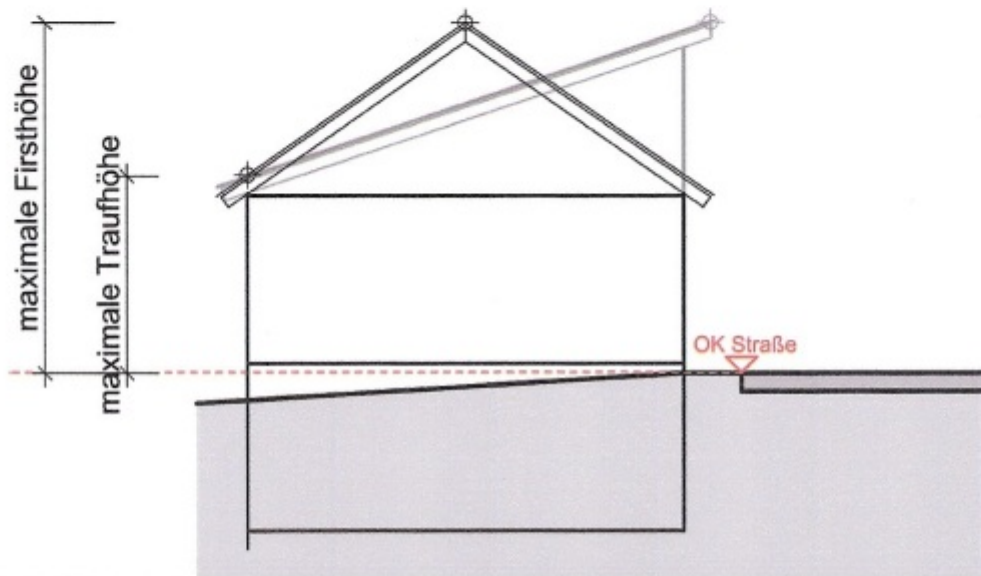
2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) entsprechend Planeintrag.

Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberkante der erschließungsseitigen Straße in der Mitte des Grundstücks.

Für die Traufhöhe gilt als oberer Bezugspunkt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und für die Firsthöhe der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Die Einhaltung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.



3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

a_{90m} = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 90 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen nach § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten,
- Vorbauten wie Wänden, Erker, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m³ umbauten Raum zulässig.

5. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

5.1 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Die Verwendung von verwitterungsfesten Beschichtungen ist zwingend.

5.2 Oberflächenbefestigung

Stellplatz-, Lager- und Hofflächen sind so anzulegen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Dies gilt nur, wenn durch eine bestimmungsgemäße Nutzung der Flächen nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

5.3 Beleuchtung des Gebiets

Die Straßen- und Wegbeleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

5.4 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Gehölze sind soweit notwendig vor dem Beginn von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen.

Umbauarbeiten an und der Abriss von Gebäuden sind im selben Zeitraum durchzuführen, außer es kann nachgewiesen werden, dass an den betroffenen Gebäudeteilen zum Zeitpunkt des Umbaus bzw. Abrisses keine Vögel brüten. Zudem ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob sich an den entsprechenden Gebäuden Fledermausquartiere befinden.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ausgehend vom schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan wird folgende Festsetzung getroffen:

- Im Bereich des Freilagers ist gemäß Planeintrag entlang der westlichen Grundstücksgrenze die Rückwand des Regal- / Palettenlagers bis zu einer Höhe von mindestens 2,5 m zu schließen.

7. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Baumpflanzung

An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist je ein Einzelbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen von bis zu 3 m vom eingetragenen Standort sind zulässig.

Die anzupflanzenden Bäume sind der Arten- und Sortenliste unter IV. zu entnehmen.

Die Pflanzgebote sind mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Alle zur Gestaltung vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.