

PLANZEICHENERLÄUTERUNG, SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans und der mit ihm erlassenen Örtlichen Bauvorschriften sind:
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Baden-Württemberg Nr. 7 vom 20.04.2010, S. 358; GBl. Baden-Württemberg Nr. 8 vom 25.05.2010, S. 416), zuletzt geändert am 21. November 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (GBl. Baden-Württemberg Nr. 23 vom 30.11.2017, S. 612)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)

Planzeichenerverordnung (PlanZVO)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juni 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 08.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 64 vom 28.09.2017 S. 3434)

Naturschutzgesetz BW (NatSchG)
vom 23. Juni 2015 (GBl. Baden-Württemberg Nr. 14 vom 13.07.2015, S. 585), zuletzt geändert am 21. November 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Naturschutzgesetzes und weiterer Vorschriften (GBl. Baden-Württemberg Nr. 23 vom 30.11.2017, S. 587),
berichtigt am 15. Dezember 2017 (GBl. Baden-Württemberg Nr. 25 vom 15.12.2017, S. 643), berichtigt am 26. Januar 2018 (GBl. Baden-Württemberg Nr. 1 vom 26.01.2018, S. 4).

Gemeindeordnung
in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Baden-Württemberg Nr. 16 vom 15.09.2000, S. 582; GBl. Baden-Württemberg Nr. 19 vom 25.10.2000, S. 698), zuletzt geändert am 6. März 2018 durch Artikel 8 des Gesetzes zur Änderung des ADV-Zusammenarbeitgesetzes und anderer Vorschriften (GBl. Baden-Württemberg Nr. 4 vom 16.03.2018, S. 65)

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). Siehe Hinweise unter Pkt. 15.
- 1.1.1 **GEe** 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, Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO). Ausnahmeweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (8 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO).

- 1.1.3 Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Interkommunaler Einzelhandelskonzeption des GVV Hardheim-Walldüren. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind die im Folgenden aufgeführten Sortimente:
Zentrenrelevante Sortimente:

1. Antiquitäten & Kunst
2. Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys)
3. Bodenbeläge/Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen)
4. Bücher
5. Computer/Zubehör, Telekommunikation
6. Elektroartikel (inkl. Kleinlektrowaren)/Leuchten
7. Foto/ Optik
8. Geschenkartikel
9. Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren/Hausrat
10. Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
11. Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
12. Kioskbedarf/Zeitungen/Zeitschriften
13. Lederwaren
14. Musikinstrumente & Musikalien
15. Sanitätswaren
16. Schuhe
17. Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
18. Papier-, Büro- und Schreibwaren (ohne Büromöbel)
19. Schnittblumen
20. Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
21. Tapeten
22. (lebende) Tiere
23. Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
24. Uhren und Schmuck
25. Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

- Nahversorgungsrelevante Sortimente:
1. Lebensmittel, Getränke, Reformwaren
2. Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken)

- 1.1.4 **GEe 1** Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO). Ausnahmeweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. (8 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO)

Nicht zugelassen wird gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO durch eine horizontale Gliederung des bestehenden Gebäudes jeglicher Einzelhandel im II. Geschoss des Gebäudes (siehe Pkt. 1.1.3). Weiterhin werden nicht zugelassen Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und öffentliche Betriebe.

- 1.1.5 **GEe 2** Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO). Ausnahmeweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (8 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO).

Nicht zugelassen werden Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und öffentliche Betriebe.

- 1.1.6 Vergnügungstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 sollen im gesamten Gebiet nicht zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 **SO** Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe). Die Sondergebiete werden in insgesamt 4 Bereiche aufgeteilt. Dabei handelt es sich um die Sondergebiete SO 1 – SO 4.

- 1.2.1 **SO 1** Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit Schwerpunkt Lebensmittel. Non-Food-Sortimente werden auf max. 20 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche wird auf max. 1100 m² festgesetzt.

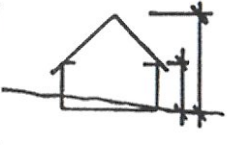
- 1.2.2 **SO 2** Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke sowie ein Backshop und eine Metzgerei. Non-Food-Sortimente werden auf max. 20 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche wird auf max. 1700 m² festgesetzt.

- 1.2.3 **SO 3** Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit Schwerpunkt Lebensmittel sowie ein Backshop. Non-Food-Sortimente werden auf max. 20 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche wird auf max. 1300 m² festgesetzt.

- 1.2.4 **SO 4** Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke sowie ein Backshop. Non-Food-Sortimente werden auf max. 20 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche wird auf max. 1100 m² festgesetzt.

- 1.3 Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

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 **1,6** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)
- 2.1.4 **I bzw. II** Zahl der VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze
- 2.1.5 Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse können ausnahmeweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten werden.
Dies gilt nicht in den Gebieten SO 1 –SO 4 (Pkt. 1.2.1 – 1.2.4)
- 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 u. § 20 BauNVO)
- 2.2.3 **I** Zahl der VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze
- 2.3 **TH = max. 10,00 m** MAXIMALE TRAUFHÖHE
- 2.4 Gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 10,00 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 FIRSHÖHE
- 2.6 Gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 10,00 m über dem tiefsten Geländepunkt. Die Traufhöhe ist auch die maximale Flachdachhöhe (Attika). (§ 16 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7  Bezugspunkt zum Messen der Trauf- und Firsthöhe ist das natürliche Gelände, das sich an das Gebäude an dem tiefsten Geländepunkt anschließt. (§ 16 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)

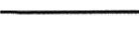
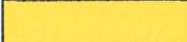
- 3.2  BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bemerkung: Gebäudelstellung nicht festgesetzt
- 3.3 Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- 3.4 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren 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. 24.2 (§ 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  **Nachrichtlich:** Bahnanlage, Verkehrsflächen der Deutschen Bahn AG (Darstellung nach § 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  STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- 5.2  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT SCHRAMMBORD
- 5.3  GEH- UND RADWEG
- 5.4  GEHWEG
- 5.5  RADWEG
- 5.6  VERKEHRSBEGLEITGRÜNFLÄCHEN als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 5.7  BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
- 5.8  EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
- 5.9  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.9.1 **FW** FELDWEG
- 5.9.2 **PZ** PRIVATE GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN 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
- 6.4  Regenrückhaltebecken

7. FLÄCHEN DIE MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

- 7.1  LEITUNGSRECHT
- 7.2 **STADT** Leitungsrecht zugunsten der Stadt Walldüren
- 7.3 **SWW** Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Walldüren

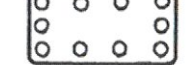
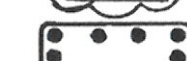
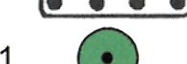
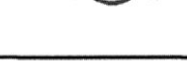
8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

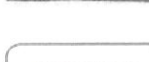
- 8.1  GRÜNFLÄCHEN
- 8.2 **Ö/P** ÖFFENTLICH / PRIVAT

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 u. Abs. 6 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 § 32 NatSchG Ba-Wü (Biotopnummer: 6422-225-0233)
- 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 Pflanzbindungsf lächen 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 FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich des Baugebietes „Röte“ vorhandene Bäume und Sträucher dürfen im Rahmen von Baumaßnahmen und zur Pflege aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar gerodet oder zurückgeschnitten werden. Bei der Errichtung von Gebäuden sind je Gebäude mit Außenwänden von insgesamt mehr als 100 m² (Fensterflächen eingeschlossen) mindestens 2 Nistkästen für an Gebäuden brütende Vogelarten oder 2 Fledermauskästen an geeigneten Stellen anzubringen. Bei Außenwandflächen von mehr als 250 m² sind sowohl 2 Nistkästen für Vögel als auch 2 Kästen für Fledermäuse anzubringen. Zum Schutz vor Vogelschlag sind an Glasflächen geeignete Maßnahmen zu ergreifen wie das Anbringen von Aufklebern (z. B. Greifvogel-Silhouetten), Strukturen im Glas, Jalousien etc. Die Empfehlungen der Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2014) und abrufbar im Internet unter diesem Titel gibt dazu Hilfestellung.

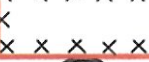
12. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 24 u. Abs. 6 BauGB)

- 12.1  SICHTWINKELFLÄCHEN
- 12.2  Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe ab 0,70 m von Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 12.3  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. Ausnahmeweise sind auch begründete unversiegelte Stellplätze zugelassen.

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

- 13.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren spätere Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zur Feuerungszwecken verwendet werden.

14. UMGRENZUNG DER FÜR DIE BAULICHE NUTZUNG VORGEGEHENEN FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDETEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)

- 14.1  Flächenhafte Darstellung
- 14.2  **AS** ALTSTANDORT

- Nachrichtlich:**
1. SBV Reifen-Müller Heizöltank, Objektnummer 02022-000, Flurstücksnummer 4148, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem B-Fall erklärt.
 2. Maschinen- und Werkzeugbaubetrieb Paul/Schreinerei, Objektnummer 01445-000, Flurstücksnummer 3963, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem B-Fall erklärt.
 3. Odenwald Papier, Otto-Hahn-Straße, Flurstücksnummer 7023, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem A-Fall erklärt.

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 In den gekennzeichneten Baufeldern gem. Abb. 07 des in Anlage 7 zum Bebauungsplan beigefügten Gütechens (Seite 22) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur dann zulässig, wenn deren Geräusche die in der folgenden Abbildung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Für Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplangebiets Röte südlich der Fläche VIII darf in den Gleichungen (5) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen im Zeitbereich Tag durch LEK+2 ersetzt werden. Das Zusatzkontingent kann zur Anwendung kommen, wenn man Immissionsort in nördlicher Richtung auf die Fläche VIII trifft.

- 15.2 Festlegung spezifischer Außenlärmpegel:
Wohn- und Büroanutzungen sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.

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

- 16.1  GRENZE des räumlichen GELTUNGSBEREICHES
- 16.2  AUFLIEGENDE FESTSETZUNGEN

17. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 17.1  EINZELANLAGEN (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem DENKMALSSCHUTZ unterliegen
- Nachrichtlich:** Buchener Str. 10 (§ 2 SchG) Dienstwohngebäude

18. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 18.1 **ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ**
Werden bei Erdarbeiten erdfermde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, sind das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und die Gemeinde unverzüglich zu verständigen.
Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden (Massenausgleich). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Baugesetzbuch schonend zu behandeln.
Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schutthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Verarmung und Staunässe etc.). Der humose Oberboden (Mutterboden) sowie der Unterboden können nur dann verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV). Bei der Erst-Bebauung dürfte der Aushubboden vermutlich weitgehend frei verwertbar sein. Bei einer Folge-Bebauung/auliche Änderungen etc. können wir, z. B. schädliche Bodenveränderungen oder entsorgungrelevante Bodenbelastungen nicht ausschließen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

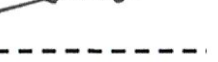
Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

19. SONSTIGE PLANZEICHEN UND DARSTELLUNGEN

- 19.1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 19.2  Geplante Grundstücksgrenzen
- 19.3  Flurstücksnummern
- 19.4  Höhenlinie mit Höhenangaben in m ü.N.N
- 19.5  bestehende Gebäude
- 19.6  **Nachrichtlich:** Aussiedlerhöfe

Gewässerrandstreifen nach § 29 Wassergesetz -WVG- Baden-Württemberg (zu § 38 Wasserhaushaltsgesetz -WHG-) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Vermeidung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Abs. 1 WHG).

20. NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- 20.1  Geotechnische Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau -LGRB- Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geotaten befindet sich das Plangebiet im Ausstrichfeld von Gesteinen der Oberen Rötone (Oberer Buntsandstein), im nordöstlichen Teil auch von Gesteinen der Mosbach-Subformation (Unterer Muschelkalk), die bereichsweise von lössführender Fülleerde überdeckt sind. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei

Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der lössführenden Fülleerde ist zu rechnen.
Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die Oberen Rötone neigen im Bereich von Baugruben und Böschungen, etc. zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. verwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LANDESBAUORDNUNG BW

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die Verwendung leuchtender sowie reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden ist unzulässig.
Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.
- 1.2 Die Gebäudeaußenfassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Gebäude sind durch Farbe, Materialien oder Gebäudevor- und rückspuren vertikal alle 25,00 m zu gliedern. Bei Gebäuden