

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. **BAUGESETZBUCH (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 01.01.2007
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
4. **LANDESBAUORDNUNG (LBO 96)** in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 14.12.2004
5. **BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)** in der Fassung vom 26.09.2002
6. **BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)** in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 21.12.2004
7. **NATURSCHUTZGESETZ (NatSchG)** in der Fassung vom 01.01.2006
8. **STRASSENGESETZ BW (STRG)** in der Fassung vom 11.05.1992, zuletzt geändert am 03.05.2005
9. **GEMEINDEORDNUNG** in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 14.02.2006

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

1.1

GEe

GEWERBEGEBIET eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird nach dem Maß der darin zulässigen Störungsgrade eingeschränkt (**GEe** hinsichtlich der Lärmemissionen). Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6-22 Uhr) noch nachts (22-6 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK}	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	
T-GE 1 = GE 1	63	46
T-GE 2 = GE 2	62	44

(Erklärung zur Festsetzung: z. B. T-GE 1 = GE 1 entspricht Emissionskontingent für GE 1 im Baufenster)

T-GE

TEILFLÄCHE im GEWERBEGEBIET mit Emissionskontingent

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Die genannten Teilflächen betreffen die ausgewiesene Gewerbefläche und können auch der entsprechenden Übersichtskarte (Anlage 11) im schalltechnischen Untersuchungsbericht entnommen werden. In der Begründung (s. S. 11) zum Bebauungsplan ist die entsprechende Übersichtskarte ebenfalls auszugsweise dargestellt. Die Emissionskontingente gelten immissionswirksam, d. h. es sind bei der Prüfung der Einhaltung zunächst die Immissionskontingente L_{IK} gemäß DIN 45691:2006-12 zu bestimmen.

Für Immissionsorte innerhalb einer der nachfolgend angegebenen Bereiche darf L_{IK} um das entsprechende Zusatzkontingent erhöht werden.

Bereich der Baufenster für Zusatzkontingente	Zusatzkontingente	
	Tag	Nacht
	[dB(A)]	
Z-B1 = Bereich 1	0	3
Z-B2 = Bereich 2	2	3
Z-B3 = Bereich 3	3	5
Z-B4 = Bereich 4	5	7

(Erklärung zur Festsetzung: z. B. Z-B1 = Bereich 1 entspricht Zusatzkontingent für Bereich 1 im jeweiligen Baufenster)

Z-B1-4

ZUSATZKONTINGENTE im BEREICH 1-4 der jeweiligen Baufenster

1.1.1

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

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 BauNVO).

Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sollen **nicht** zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 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). Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 sollen **nicht** zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind Wohngebäude sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO). Weiterhin werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zugelassen. (§1 Abs. 5 BauNVO)

Der § 4 Abs. 3 BauNVO wird **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2.2

Zur Wahrung ortsüblicher Bau- und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude nur max. 2 Wohnungen zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3

MI

MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

1.3.1

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 6 Abs. 2 Nr. 1-3, 5 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 3, 4, 6-8 BauNVO), werden **nicht** zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Von denen im MI-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.3.2 Zur Wahrung ortsüblicher Bau- und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude nur max. 2 Wohnungen zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet -GEE- (§ 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.

2.1.5 **TH = max. 9,00 m** MAXIMALE TRAUFHÖHE im **GEE**

2.1.6 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)

2.1.7 **FH = max. 12,00 m** MAXIMALE FIRSHÖHE im **GEE**

2.1.8 MAXIMALE FIRSHÖHE 12,00 m über dem tiefsten Geländepunkt.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) und im Mischgebiet -MI- (§ 6 BauNVO)

2.2.1 **0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

2.2.2 **0,8** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)

2.2.3 **II** Zahl der VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze

2.4 **TH = max. 7,25 m** MAXIMALE TRAUFHÖHE im **WA** und **MI**

2.4.1 Die Traufhöhe ergibt sich durch den Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der Hauswand sowie dem Schnittpunkt der Hauswand mit der horizontal verlängerten Straßenhöhe. Maßgebend ist das tiefste Straßenniveau, das in Verlängerung an die Hauswand anschließt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.5

Füllschema der Nutzungsschablone im GEe

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl Baumassen- oder Geschossflächenzahl	Dachneigung Dachform
Bauweise	max. Traufhöhe max. Firsthöhe

2.6

Füllschema der Nutzungsschablone im WA und MI

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung max. Traufhöhe

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

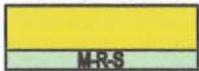
- 3.1 **a** ABWEICHENDE BAUWEISE von der in der offenen Bauweise zulässigen Länge. Gebäudeausdehnungen sind im GEe-Gebiet bis zu 100 m zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.2 **o** OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
- 3.3  BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Firstrichtung wird nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten vorderen Baugrenzen zugelassen. Geringfügige Abweichungen sind bei Garagen und Carports im Ermessen des Baurechtsamtes möglich.
Im GEe kann von der Firstrichtung geringfügig abgewichen werden.
- 3.4 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.
- 3.5 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 u. § 23 BauNVO).
- 3.6 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).
- 3.7  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN nach Nutzungsart und Bauweise (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS

- 4.2 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen, aber nur in den hierfür nach Ziffer 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen, zulässig. (§12 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

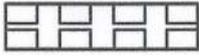
5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- 5.2  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- 5.3  GEHWEG
- 5.4  VERKEHRSBEGLEITGRÜNFLÄCHEN
als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 5.5  GRÜNSTREIFEN entlang der Straßen (Mulden-Rigolen-System)
(Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan)
- 5.6  BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
- 5.7  FESTGELEGTE EIN- UND AUSFAHRTEN
- 5.8  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- 5.8.1 **Fuß- und Anliegerweg**
- 5.8.2 **Anliegerweg**
- 5.8.3  PARKPLATZ

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

- 6.1  FLÄCHEN für die VERSORGUNGSANLAGEN
- 6.2 Zweckbestimmung:
- 6.2.1  ELEKTRIZITÄT

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

- 7.1  LEITUNGSRECHT
- 7.2 **STADT** Leitungsrecht zugunsten der STADT WALLDÜRN

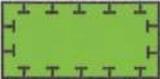
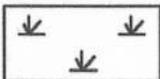
8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1   Ö = ÖFFENTLICHE / P = PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 8.2 Zweckbestimmung:
- 8.2.1  SPIELPLATZ
- 8.2.2  PARKANLAGE

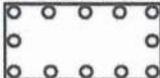
9. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

10. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 10.1  UMGRENZUNG von öffentlichen Flächen für MASSNAHMEN zum SCHUTZ, zur PFLEGE und zur ENTWICKLUNG von Natur u. Landschaft.
- 10.2  Im Osten des Baugebietes wird eine SUKZESSIONSFLÄCHE mit Entwicklung eines Linden- und Eichenhaines als Ausgleichsfläche vorgesehen. Durch die Entwicklung dieser extensiven Wiesenfläche mit Baumpflanzungen soll die ortsbildprägende Wirkung der östlich gelegenen Laurentiuskapelle verbessert werden. Die Pflanzfläche ist mit blüten- und kräuterreichen Wiesenmischungen einzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden zu bepflanzen. Hierzu siehe die Pflanzenliste des Grünordnungsplanes.

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

- 11.1  UMGRENZUNG von Flächen für das ANPFLANZEN von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzensymbole**
- 11.1.1  Anpflanzen von BÄUMEN (Entwicklung eines Linden- und Eichenhaines)
- 11.1.2  Anpflanzen von STRÄUCHERN
- 11.1.3  Erhalt von BÄUMEN im Bereich der Laurentiuskapelle
- 11.2  STANDORT für das Anpflanzen von BÄUMEN im Verkehrsbereich und auf den nordwestlich liegenden Grünflächen
- 11.3  BAUMPFLANZUNGEN im Bereich des Mulden-Rigolen-Systemes (Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan) entlang der Querverbindungen (Pflanzabstände u. Baumarten siehe Grünordnungsplan)
- 11.4 Zur Bepflanzung gemäß den Festsetzungen Pkt 11.1-11.3 und 11.5 werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume gemäß Pflanzenliste (Grünordnungsplan) zugelassen.
- 11.5 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.

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

12. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 24 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  WALDABSTANDSLINIE (30 m nach LBO § 4 Abs. 3)
- 12.4 In der festgelegten Abstandsfläche zum Wald sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen mit Feuerstätten innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen grundsätzlich möglich. Die hierfür notwendige Ausnahme wird erteilt. (LBO § 4 Abs. 3 Satz 2)
- 12.5 Schornsteine in Waldnähe, die mit Festbrennstoffen betrieben werden, sind mit einem Funkenflugschutzgitter auszustatten, wenn der Abstand zum Wald weniger als 50 m beträgt.

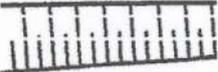
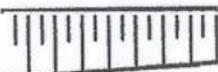
13. VERBRENNUNGSVERBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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

14. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB u. § 12 Abs. 5 StrG)

- 14.1  Flächen für ABGRABUNGEN
- 14.2  Flächen für AUFSCHÜTTUNGEN

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  UMGRENZUNG der FLÄCHEN für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- 15.2  LÄRMSCHUTZWALL

Als zusätzliche Maßnahme zur Lärminderung wird als aktive Schallschutzmaßnahme zwischen dem Mischgebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet ein Lärmschutzwall, der gemäß Grünordnungsplan zu begrünen ist, vorgesehen. Der Lärmschutzwall wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten hergestellt und bleibt zur ordnungsgemäßen Nutzung bis zu den Grundstücksgrenzen im jeweiligen Eigentum der zugehörigen Grundstücke.

15.3

I-B-M

IMMISSIONSSCHUTZ-BAUPLATZ-MISCHGEBIET

Im gekennzeichneten Bauplatz I-B-M sind neue Bauvorhaben nur zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des Lärmpegelbereiches III die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Im gekennzeichneten Bauplatz **I-B-M** sowie im **ingeschränkten Gewerbegebiet GEE** sind zusätzlich mechanische und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an zum Schlafen (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) nutzbaren Räumen vorzusehen. Diese Lüfter sollen schallgedämmt und leise im Betrieb sein, so dass mit ihnen ein ausreichender Luftwechsel im Raum gewährleistet ist, ohne dass ein Öffnen der Fenster erforderlich wird. Die Festsetzungen gelten für die direkt oder seitlich der Boshstraße zugewandten Fassaden. Die der Boshstraße abgewandten Fassaden sind von diesen Festsetzungen ausgenommen. Die Wohnnutzungen sollten eher im hinteren Bereich dieses Bauplatzes, mit Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite, angelegt werden.

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

16.1 ■ ■ ■ GRENZE des räumlichen GELTUNGSBEREICHES