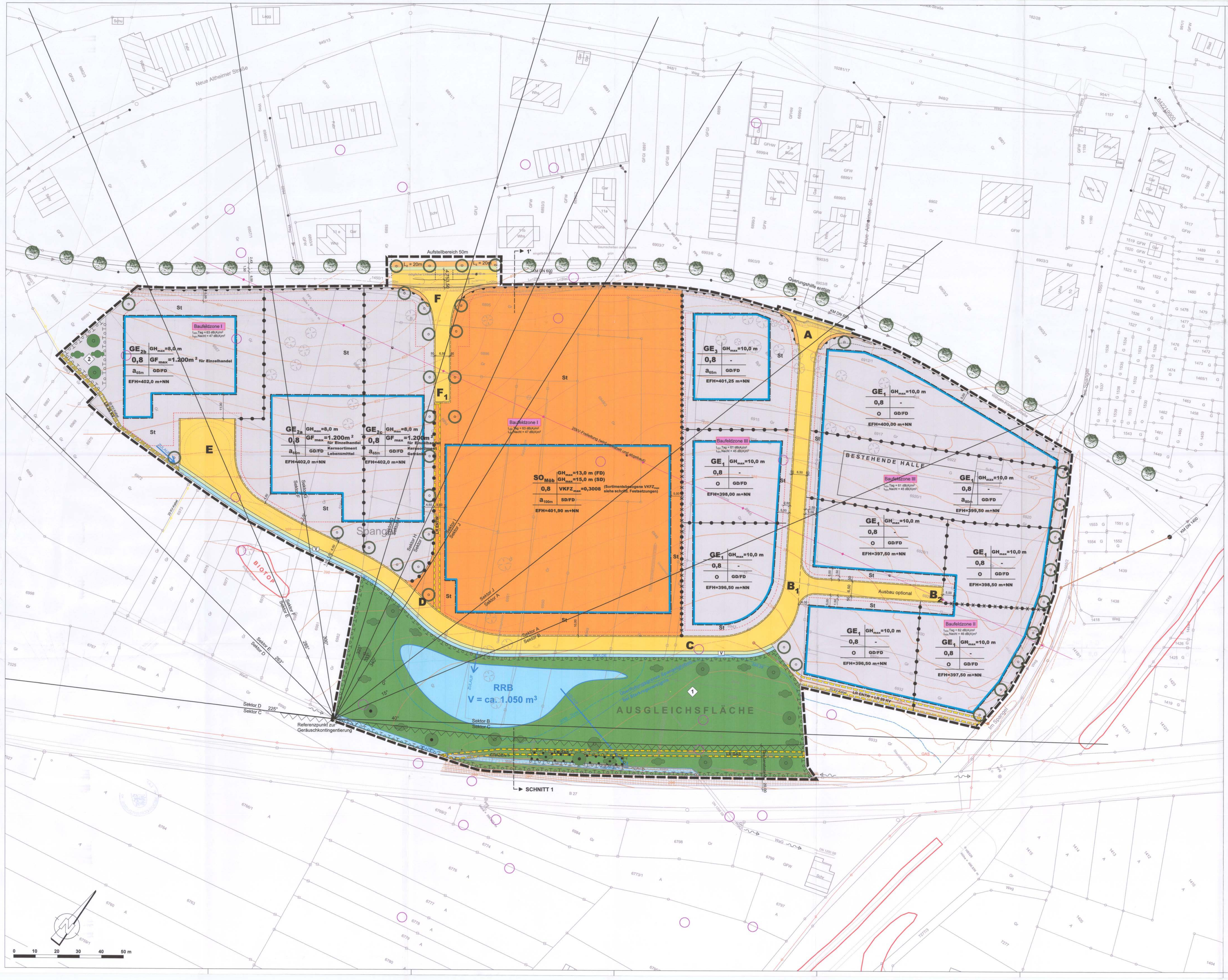

Aufstellbereich 50m
Querungshilfe entfällt
KM DN 600
Neue Altheimer Straße
Wilhelm-Röntgen-Straße
Im Spangel
Baufeldzone I
Baufeldzone II
Baufeldzone III
GE_{2b} GH_{max}=8,0 m 0,8 GF_{max}=1.200m² für Einzelhandel a_{65m} GD/FD EFH=402,0 m+NN
GE_{2a} GH_{max}=8,0 m 0,8 GF_{max}=1.200m² für Einzelhandel Kernsortiment Lebensmittel a_{65m} GD/FD EFH=402,0 m+NN
GE_{2c} GH_{max}=8,0 m 0,8 GF_{max}=1.200m² für Einzelhandel Kernsortiment Getränke a_{65m} GD/FD EFH=402,0 m+NN
$SO_{Möb}$ GH_{max}=13,0 m (FD) GH_{max}=15,0 m (SD) 0,8 $VKFZ_{max}$=0,3008 (Sortimentsbezogene $VKFZ_{max}$ siehe schriftl. Festsetzungen) a_{100m} SD/FD EFH=401,90 m+NN
GE_3 GH_{max}=10,0 m 0,8 a_{65m} GD/FD EFH=401,25 m+NN
GE_1 GH_{max}=10,0 m 0,8 O GD/FD EFH=400,00 m+NN
GE_1 GH_{max}=10,0 m 0,8 O GD/FD EFH=398,00 m+NN
GE_1 GH_{max}=10,0 m 0,8 a_{80m} GD/FD EFH=399,50 m+NN
GE_1 GH_{max}=10,0 m 0,8 O GD/FD EFH=397,50 m+NN
GE_1 GH_{max}=10,0 m 0,8 O GD/FD EFH=396,50 m+NN
GE_1 GH_{max}=10,0 m 0,8 O GD/FD EFH=398,50 m+NN
BESTEHENDE HALLE
Ausbau optional
St
A
B1
B2
C
D
E
F
F1
Spangel
BIOTOP
20kV-Freileitung (wird verkabelt und abgebaut)
RRB
V = ca. 1.050 m³
AUSGLEICHSFLÄCHE
ZULAUF
MULDE
LR ENTW + LR 20 KV
LR GAS
GRABEN
Referenzpunkt zur Geräuschkontingentierung
Sektor A
Sektor B
Sektor C
Sektor D
Sektor E
Sektor F
Sektor G
Sektor H
Sektor I
Sektor J
SCHNITT 1
0 10 20 30 40 50 m

ZEICHENERKLÄRUNG

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

1.1 GE_1 Gewerbegebiet nach § 8 BauGB: nur Dienstleistung und Gewerbe zulässig
1.2 $GE_{2a/b/c}$ Gewerbegebiet nach § 8 BauGB: Einzelhandel zulässig
1.3 GE_3 Gewerbegebiet nach § 8 BauGB: Einzelhandel / Tankstelle zulässig
1.4 $SO_{Möb}$ Sondergebiet nach § 11 BauGB: Zweckbestimmung Möbelhaus

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

2.1 0,8 maximal zulässige Grundfläche
2.2 GF_{max}=1.200m² maximal zulässige Geschossfläche bei Einzelhandel
2.3 z.B. GH_{max} =10,0m maximal zulässige Gebäudehöhe
2.4 z.B. EFH= 400,5m+NN maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe
2.5 $VKFZ_{max}$ maximale Verkaufsflächenzahl
2.6 ●—●—● Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung, Bauweise bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe
2.7 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe (GH)
Grundflächenzahl (GRZ)	Max. Verkaufsflächenzahl im SO-Bereich ($VKFZ_{max}$)
Bauweise	Dachform (GD=geneigtes Dach FD=Flachdach)
Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)	

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 o offene Bauweise
3.2 a_{65m} abweichende Bauweise wie offene Bauweise, jedoch maximale Gebäudelänge 65m
3.3 Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 BauNVO)

4.1 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BauGB)

5.1 ▽▽▽▽ Straßenabstandslinie

6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)
Fahrbahn
Gehweg
V Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

7.1 20kV-Freileitung (wird abgebaut)
7.2 Gasleitung

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

8.1 🟩 Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsfläche

9 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)

9.1 RRB Regenrückhaltebecken
9.2 Mulde/Graben > Graben/Mulde zur Ableitung von Regenwasser

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

10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB)

11.1 LR GAS Leitungsrecht für eine Gashauptleitung zugunsten der MVV
11.2 LR 20 KV Leitungsrecht für eine 20 KV- Leitung der Stadtwerke
11.3 LR ENTW Leitungsrecht für eine Entwässerungsleitung

12. SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

12.1 z.B. Baufeldzone I Baufeldzonen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten (siehe textliche Festsetzungen)
12.2 ✶—✶—✶ Grenze der Baufeldzone
12.3 z.B. Sektor A Sektor B Sektoren zur Festlegung von Zusatzkontingenten (siehe textliche Festsetzungen)

12. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

12.1 ◎ anzupflanzender Einzelbaum
12.2 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
12.3 ● zu erhaltender Einzelbaum
12.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
12.5 z.B. ◇1 Ausgleichsmaßnahme (siehe textliche Festsetzungen)

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

13.1 ▬ ▬ ▬ Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

14. SONSTIGE PLANZEICHEN

14.1 Flurstücksgrenzen - Bestand
14.2 Höhenlinien in 0,5 m-Schritten
14.3 bestehende Gebäude
14.4 bestehende Bäume
14.5 ○ festgestellte Bombentrichter aus Bombardierung vom 21.07.1944
14.6 Anpflanzung Einzelbaum (externe Ausgleichsmaßnahme)
14.7 Überflutungsgrenze des Spangelgrabens
14.8 RRB-Zone Flächengrenze des RRB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO** entsprechend dem Planeintrag

Gliederung nach § 1 (4) BauNVO:
Das Gewerbegebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert.

1.2 **Gewerbegebiet (GE_1)**

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.1 *Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:*
Die allgemein zulässigen Tankstellen, mit Ausnahme zur betriebseigenen Versorgung sind unzulässig.

1.2.2 *Nutzungsbeschränkungen nach § 1 (9) BauNVO:*
Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wenn es sich um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise handwerklich verwertet, werden nicht zugelassen. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Betrieb begrenzt.

1.3 **Gewerbegebiet (GE_{2a})**

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, sowie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3.1 *Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:*
Die allgemein zulässigen Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen, mit Ausnahme zur betriebseigenen Versorgung sind unzulässig.

1.3.2 *Nutzungsbeschränkungen nach § 1 (9) BauNVO:*
Einzelhandelsbetriebe werden in ihrer Nutzung beschränkt. Zugelassen wird nur Einzelhandel im Kernsortiment Lebensmittel. Die maximale Geschossfläche für Einzelhandel wird auf 1.200 m² begrenzt.

Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb wird nur zugelassen, wenn es sich dabei um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise handwerklich verwertet. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Gewerbe- oder Handwerksbetrieb begrenzt.

1.4 **Gewerbegebiet (GE_{2b})**

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, sowie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.4.1 *Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:*
Die allgemein zulässigen Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen, mit Ausnahme zur betriebseigenen Versorgung sind unzulässig.

1.4.2 *Nutzungsbeschränkungen nach § 1 (9) BauNVO:*
Die Größe von Einzelhandelsbetrieben wird beschränkt. Zugelassen wird nur Einzelhandel bis zu einer maximalen Geschossfläche von 1.200 m².

Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb wird nur zugelassen, wenn es sich dabei um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise handwerklich verwertet. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Gewerbe- oder Handwerksbetrieb begrenzt.

1.5 **Gewerbegebiet (GE_{2c})**

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, sowie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.5.1 *Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:*
Die allgemein zulässigen Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen, mit Ausnahme zur betriebseigenen Versorgung sind unzulässig.

1.5.2 *Nutzungsbeschränkungen nach § 1 (9) BauNVO:*
Einzelhandelsbetriebe werden in ihrer Nutzung beschränkt. Zugelassen wird nur Einzelhandel im Kernsortiment Getränke. Die maximale Geschossfläche für Einzelhandel wird auf 1.200 m² begrenzt.

Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb wird nur zugelassen, wenn es sich dabei um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise handwerklich verwertet. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Gewerbe- oder Handwerksbetrieb begrenzt.

1.6 **Gewerbegebiet (GE_3)**

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, sowie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.6.1 *Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:*
Die allgemein zulässigen Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind unzulässig.

1.6.2 *Ausnahmsweise Zulassung allgemein zulässiger Nutzung nach § 1(5) BauNVO:*
Die allgemein zulässige Tankstelle wird nur ausnahmsweise zugelassen.

1.6.3 *Nutzungsbeschränkungen nach § 1 (9) BauNVO:*
Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wenn es sich um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise handwerklich verwertet, werden nicht zugelassen. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Betrieb begrenzt.

Hinweise zu den Festsetzungen und Regelungen zur Art der baulichen Nutzung:

Insgesamt können in den GE_2-Flächen Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 3.600 m² entstehen.

Insgesamt sollen in den GE_2- und GE_3-Flächen auf Grundlage der Vereinbarung mit der Stadt Walldürn, der Stadt Buchen, dem Verband Region Rhein-Neckar als Träger der Regionalplanung, dem Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde und dem Neckar-Odenwald-Kreis über raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Aspekte im Zusammenhang mit der Verlagerung des Möbelhauses Schäfer & Fitz (siehe Anlage Nr. 8 zum Bebauungsplan und unverbindliche Darstellung im Gestaltungsplan Anlage Nr. 3) ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt, ein kleinflächiger Getränkemarkt und noch ein weiterer, mit Einzelhandel versehener Betrieb, der sich auch auf verschiedene Märkte aufteilen kann, sowie nur ausnahmsweise eine Tankstelle zulässig sein. Einzelhandel wird nur bis zu einer Geschoßfläche von 3.600 m² zugelassen. Dieser Vereinbarung wurde durch die sehr differenziert getroffenen Festsetzungen und Regelungen zur Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen.

1.7 **Ausschluss und Beschränkung im gesamten gegliederten Gewerbegebiet nach § 1 (6) 1 BauNVO:**

1.7.1 Die ausnahmsweise zulässigen Wohnung für Aufsichtpersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.7.2 Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden zugelassen.

1.8 **Ausschluss im gegliederten Gewerbegebiet nach § 1 (5) und (9) BauNVO:**

1.8.1 Betriebe und Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen gemäß Ziffer 8 des Anhangs zur 4. BImSchV sowie Anlagen nach dem Abfallbeseitigungsgesetz sind nicht zulässig.

1.8.2 Betriebe und Anlagen von denen erhebliche Gefahren im Sinne des Anhangs 1 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) ausgehen können, werden nicht zugelassen.

1.9 **Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO:**
$S_{Möb}$ - Sondergebiet Möbelhaus

1.9.1 Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Möbelhauses sowie eines Gastronomiebetriebes und ergänzenden, untergeordneten Nutzungen.

1.9.2 Im Sondergebiet wird eine maximale Verkaufsflächenzahl (**$VKFZ_{max}$**) von 0,3008 (entspricht 5.250 m² VKF) festgesetzt.

1.9.3 Für das Möbelsortiment wird eine maximale Verkaufsflächenzahl (**$VKFZ_{sort}$**) von 0,2779 (entspricht 4.850 m² VKF), für zentrenrelevante Randsortimente eine maximale Verkaufsflächenzahl (**$VKFZ_{sort}$**) von 0,0143 (entspricht 250 m² VKF) und für nicht zentrenrelevante Randsortimente eine maximale Verkaufsflächenzahl (**$VKFZ_{sort}$**) von 0,0086 (entspricht 150 m² VKF).

Hinweise:
Das maßgebliche Baugrundstück des **Sondergebietes Möbelhaus** (inklusive aller privater Verkehrsflächen und nicht bebauten Flächenanteile) hat eine Gesamtgröße von 17.455 m². Diese Grundstücksfläche bildete die Grundlage zur Ermittlung der festgesetzten Verkaufsflächenzahlen.
Die maximale Verkaufsflächenzahl (**$VKFZ_{max}$**) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist.
Die maximale Verkaufsflächenzahl (**$VKFZ_{sort}$**) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF) des jeweiligen Sortiments je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist.

1.9.4 Folgende zentren- und nichtzentrenrelevante Randsortimente werden zugelassen.

Zentrenrelevante Randsortimente:
Elektrowaren/ Elektroartikel/ Leuchten
Einrichtungszubehör/Innenausbau und Gestaltungszubehör,
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren/ Hausrat
Bodenbeläge/ Haus- und Heimtextilien/Teppiche/Gardinen

Nichtzentrenrelevante Randsortimente:
Großelektrogeräte (weiße Ware)
Sanitäreinrichtung

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung werden maximale Grundflächenzahlen und maximale Geschossflächen in Verbindung mit Einzelhandelsnutzungen festgesetzt.

3. HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1 i. V. m. § 9 (3) BauGB, § 16 (2) 4 i. V. mit § 18 BauNVO)

3.1 Höhenlage der Gebäude über NN
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird bezogen auf NN gemäß Planeintrag festgesetzt. Abweichungen bis max. +/- 25 cm werden zugelassen.

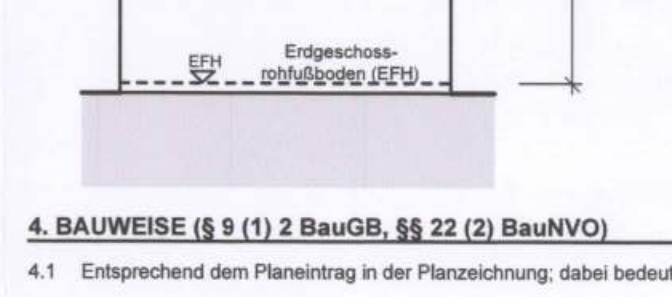
3.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die max. Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:

GH_{max} = 8,0 / 10,0/ 13,0 m (bzw. 15,0 m bei Ausbildung eines geneigten Daches im SO Gebiet),
max. Gebäudehöhe über der gewählten Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt für die Gebäudehöhe der lotrechte Abstand zwischen der gewählten Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der Dachausbildung.

Untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, verglaste Eingangsbereiche, Dachbelichtungen oder Belüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,5m überschreiten.

Skizze zur Höhenbegrenzung:



4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 (2) BauNVO)

4.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung; dabei bedeutet:

o = Offene Bauweise
$a_{65/80/100\,m}$ = von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit maximal zulässigen Gebäudelängen von 65, 80 bzw. 100 m

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig. Abweichungen von maximal 10° werden zugelassen

6. NEBENANLAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (2) BauNVO)

6.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (1) und § 23 (5) BauNVO)

7.1 Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Flächen für Stellplätze als überbaubar deklarierten Flächen zulässig.

8. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BauGB)

8.1 Die zeichnerisch festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,7 m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1a (3) Satz 2 i. V. m. 9 (1) 20 BauGB)

9.1 Außenbeleuchtung
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenbeleuchtungen und Außenbeleuchtungsanlagen mit dauerhaften Nachtbetrieb mit insektenschonender Beleuchtung (Natriumdampf-Niederdrucklampen) auszustatten.
Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Ein nächtlicher Dauerbetrieb von beleuchteten Werbeanlagen im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr wird nicht zugelassen.

9.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

9.3 Getrennte Regenwasserableitung
Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser der Dach-, Hof-, Verkehrs- und Stellplatzflächen ist getrennt zu erfassen und über die Regenwasserableitung in das Retentionsbecken einzuleiten.
Empfehlung:
Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen sollte erfasst und in Regenwasserzisternen zurückgehalten werden. Dieses kann dann zur Bewässerung oder sonstigen Brauchwassernutzung verwendet werden (die DIN1988 ist zu beachten).
Das anfallende Niederschlagswasser von Stellplätzen sollte über ein Rückhalte- und Retentionssystem getrennt erfasst und dem Regenrückhaltebecken zugeleitet werden.

9.4 Abräumen der Gehölze im Winterhalbjahr
Abräumen von Gehölzen im Winterhalbjahr in Anlehnung an die Bestimmungen des §44 Bundesnaturschutzgesetz.
Die Vegetation des Baufelds ist im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar komplett zu räumen.

9.5 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

9.5.1 *Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme <1> - Grünflächen mit Retentionsbecken (RRB) im Südosten*
Das RRB und die zu- und ableitenden Mulden sind naturnah anzulegen. Die Böschungen sind flach und mit wechselnden Neigungen auszuführen. Auf eine Befestigung der Muldensohle ist, soweit dies technisch möglich ist, zu verzichten.
Das RRB und die Mulde sind mit Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen. Dabei ist eine Saatgutmischung Feuchtwiese bzw. Ufermischung zu verwenden. Die Flächen sind einmal jährlich im Spätsommer zu mähen und das Mähgut abzuräumen.
Die restliche Fläche ist zu 30 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind gebietsheimische Strauch- und Baumarten (Sträucher, Heister) in Form von Gehölzgruppen oder Heckenstrukturen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzabstand:	Sträucher 1,5 x 1 m Heister 2 x 2 m
Pflanzgrößen: (mindestens)	verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 100 - 150 verpflanzte Heister, Höhe 125 - 150

Die verbleibenden Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.

9.5.2 *Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme <2> - Pflanzgebotsstreifen und punktuelle Pflanzgebote an westlichen Außenrand*
In den Pflanzgebotsstreifen sind 3-6 reihige Hecken aus gebietsheimischen Bäumen (Heister) und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die immer wieder zu unterbrechenden Heckengehölze sind in unterschiedlicher Breite zu pflanzen, so dass dichter bepflanzte Bereiche mit schmalen, aufgelockerten Bereichen abwechseln. Mindestens 70 % der Fläche sind so zu bepflanzen.

Pflanzabstand:	Sträucher 1,5 x 1 m Heister 6 lfm
Mindestpflanzgrößen:	verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60 - 100 verpflanzte Heister, Höhe 125 150

Bei punktuellen Festsetzung sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu verwenden.
Die verbleibenden Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Saum einzusäen. Diese Flächen sind einmal jährlich im Spätsommer zu mähen und das Schnittgut abzufahren.
Um eine durchgehende und wirksame Biotopstruktur zu erhalten sind Umzäunungen nur auf der Bauflächenseite zulässig.

10. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25a und 25b BauGB)

10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Mindestens 5 % der Baugrundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzunehmen. Der Strauchbewuchs sollte schwerpunktmäßig an den Außenrändern der Baugrundstücke angelegt werden. Pflanzgebotsflächen sind bevorzugt zu berücksichtigen.
Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

10.2 Baumallee entlang der Wilhelm-Röntgen-Straße (externe Maßnahme)
Alle 15 m ist gemäß der punktuellen Darstellung des Bebauungsplanes ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu verwenden.

10.3 Bäume in Stellplätzen
Je 15 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in einem Pflanzbeet von mindestens 6 m² anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu verwenden.

10.4 Einsaat der Verkehrsgrünflächen
Straßenbankette und Mulden sind mit Saatgut der Mischung „Bankette und Mulden" anzusäen, für die restlichen Flächen ist eine Saatgutmischung „Böschungen, Straßenbegleitgrün" zu verwenden.

10.5 Bei Anpflanzungen in Gebots- und Ausgleichsflächen sind die Pflanzenlisten unter IV. zu beachten.

10.6 Die im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbereiche sind zu erhalten. Bei Baumaßnahmen, durch die diese beeinträchtigt werden könnten, sind sie entsprechend RAS-LP4 zu schützen. Bei Verlust oder natürlichem Abgang sind diese Bäume art- und wuchsformgleich (entsprechende Artenliste im Anhang) zu ersetzen.

10.7 Die Bepflanzung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Der Pflanzvollzug ist spätestens 2 Jahre nach Aufnahme der Gebäudenutzung nachzuweisen.

11. SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

11.1 **Emissionskontingentierung nach L_{EK} nach DIN 45691**
In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baufeldern I bis III sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, wenn deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691

Baufeldbereich I	tagsüber	(06 bis 22 Uhr)	Lw" = 63,0 dB(A)/m²
	nachts	(22 bis 06 Uhr)	Lw" = 47,0 dB(A)/m²
Baufeldbereich II	tagsüber	(06 bis 22 Uhr)	Lw" = 62,0 dB(A)/m²
	nachts	(22 bis 06 Uhr)	Lw" = 46,0 dB(A)/m²
Baufeldbereich III	tagsüber	(06 bis 22 Uhr)	Lw" = 61,0 dB(A)/m²
	nachts	(22 bis 06 Uhr)	Lw" = 45,0 dB(A)/m²

Hinweise zur Berechnungsmethodik der Emissionskontingente:

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für jede künftige Betriebsänderung und/oder erweiterung sowie Neuansiedlung innerhalb des Plangebiets durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro nachzuweisen. Dies gilt auch für Bauvorhaben, die von einem Genehmigungsverfahren ausgenommen sind.
Auf einen solchen Nachweis kann verzichtet werden, wenn aus den eingereichten Unterlagen hervorgeht, dass mit der Betriebsansiedlung keine beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen verbunden sind.

Im Falle einer Betriebsänderung, -erweiterung oder einer Neuansiedlung innerhalb des Plangebiets ist die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile nach den Bestimmungen der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" vorzunehmen. Die in das Rechenverfahren einzubindenden Emissionskontingente sind auf die Flächen des jeweiligen Baugrundstücks zu beziehen.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Zusatzkontingente

Für die in der folgenden Tabelle angegebenen, in den zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A bis J liegenden Immissionsorten darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch L_{EK} + $L_{EK,zus.}$ ersetzt werden.

Sektorname	*Winkelbereich *)*		*Zusatzkontingent LEK,zus*	
	Anfang	*Ende*	*Tag*	*Nacht*
			[dB(A)]	
A	*0°*	*15°*	*5*	*6*
B	*15°*	*40°*	*11*	*12*
C	*40°*	*225°*	*9*	*10*
D	*225°*	*263°*	*5*	*6*
E	*263°*	*285°*	*3*	*4*
F	*285°*	*300°*	*11*	*11*
G	*300°*	*325°*	*0*	*1*
H	*325°*	*333°*	*6*	*7*
I	*333°*	*340°*	*1*	*2*
J	*340°*	*360°*	*2*	*3*

**) 0° = Norden, 90° = Osten*

Hinweis:

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

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) 26 BauGB)

11.1 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Hinweis:
Nur Böschungen ab einer Höhe von 0,5 m wurden in den zeichnerischen Festsetzung dargestellt.

12. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG DER FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

12.1 Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 11,61 % (5.854 m² Versiegelung), den Baugrundstücken 88,39% (44.487 m² überbaubare Fläche bei GRZ 0,8) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform
Als Dachformen werden geneigte Dächer (**GD**) und Flachdächer (**FD**) gemäß ihrer zeichnerischen Festsetzung zugelassen.

1.2 Dachneigung
Die Dachneigung geneigter Dächer wird auf 6 - 15° (ausgenommen Shed-Dächer für die ausnahmsweise auch steilere Dachneigungen freigegeben werden) begrenzt.

1.3 Dachdeckung
Für geneigte Dächer sind nur Dachdeckungsmaterialien in roten, rotbraunen, dunkelbraunen, hellgrauen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig.
Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Ansonsten ist die Verwendung reflektierender Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.

1.4 Fassaden
Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtönen. Extrem dunkle oder farbintensive Farbtöne mit Signalwirkung sind wegen der exponierten Lage des Gebiets unzulässig. Die Verwendung stark reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen.
Gebäude von mehr als 50 m Länge sind mindestens alle 40 m durch Farbgebung, Vorbauten, rankender Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.

2. STELLPLATZGESTALTUNG (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1 An Verkehrsanlagen mit straßenbegleitendem Gehweg ist die Anordnung von unmittelbar aus dem öffentlichen Straßenraum anfahrbaren Stellplätzen unzulässig. Diese sind durch mindestens 1,5 m breite Grünstreifen von der Straßen-/Gehwegbegrenzung abzusetzen und über betriebliche Fahrbahnflächen zu erschließen.

3. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

3.1 Ein nächtlicher Betrieb beleuchteter Werbeanlagen im Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr wird nicht zugelassen.

Werbeanlagen werden nur am Ort der Leistung auf den jeweiligen Baugrundstücken zugelassen.

Im Sondergebiet wird ein freistehender Werbepylon (säulenförmige Werbeanlage) bis max. 80 m² Gesamtansichtsfläche zugelassen. Die freistehende Werbeanlage darf eine Seitenlänge oder Durchmesser von 3m und eine Höhe von 14,0 m über OK Rohfußboden des maßgebenden Baukörpers nicht überschreiten und muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzung einhalten.

Hinweise:

Werbeanlagen sind in Größe, Position und Anbringung dem zu bewerbenden Objekt anzupassen.

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und müssen im Bauantrag bezüglich Art, Anzahl, Größe, Farbe und Anbringungsort detailliert beschrieben werden.

Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen der Ziffern 1.1.4 und 2.1.6 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

In der Straßenabstandsfläche von 20 m zur B 27 sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.

4. EINFRIEDIGUNGEN, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 (1) 3 LBO)

4.1 Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen
Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten.
Als Einfriedigungen sind nur Hecken und offene Zäune in Form von Maschendrahtzäunen oder Eisengitter zugelassen.
Zur Sicherstellung einer Durchgängigkeit für Kleintiere ist mit Einfriedigungen ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
Sockelmauern entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten und sind auf die zulässige Gesamthöhe von Einfriedigungen anzurechnen.
Um eine durchgehende und nach Außen hin wirksame Biotopstruktur der Randeingrünungsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahme) zu erhalten sind Umzäunungen bei Pflanzgebotsflächen nur auf der Bauflächenseite zulässig.
Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

4.2 Höhe und Gestaltung von Stützmauern in sonstigen Grundstücksflächen
Stützmauern werden nur bis zu einer Höhe von 3,5 m zugelassen.
Entlang von Straßenflächen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 1,0 m, zu Gehwegen von 0,5 m zum Rand des Straßengrundstücks einzuhalten

4.3 Anordnung von Abfallbehältern
Abfallbehälter sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

5. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem vorhandenen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 3,5 m zulässig.

6. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

6.1 Niederspannungsfreileitungen, ausgenommen Telekommunikationslinien, sind im Baugebiet unzulässig.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden
Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§20 DSchG).

2. Meldepflicht bei unvorhergesehener Grundwasserfreilegung
Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§37 (4) WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Hierbei ist im Vorfeld das vorliegende, gebietsbezogene geologische Gutachten zu berücksichtigen. Wegen des vorhandenen Sickerquellenaustritts im Bereich eines angrenzenden Biotops und dem Aussagen des geologischen Gutachtens ist bei Tiefbauarbeiten schon ab einer geringen Tiefe mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Anschneiden von wasserführenden Schichten zu rechnen. Dies betrifft im besonderen den zu erwartenden Bodeneingriff bei der Herstellung des logistischen Untergeschosses beim geplanten Möbelhaus.

3. Bodenschutz - Umgang mit Ober- und Mutterboden - Bodenaushub
Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden (§202 BauGB).

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen der Wiederverwendung zuzuführen. Wird der Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN18915 „Bodenarbeiten" wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

Mutterboden und Bodenaushub kann nur dann verwendet werden, wenn dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird.

Jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Für Geländeaufschüttungen darf nur geeignetes Erd- und Felsmaterial, möglichst aus dem Bereich des Bundsandsteins verwendet werden, das aufgrund der Herkunft des Materials keine anthropogenen Verunreinigungen erwarten lässt.

Bodenmaterial darf keine boden- oder wassergefährdenden Stoffe enthalten. Durch ausreichende Überwachung ist sicherzustellen dass nur unbelastetes Material eingebaut wird.

4. Meldepflicht beim Auftauchen erdfremder Materialien und Verunreinigungen
Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß §7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei sind die Stadt und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft. Im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bombentrichter einer Bombardierungsfläche ist mit dem auftreten von Fremdmaterialien zu rechnen. Hier ist bei anstehenden Erdarbeiten eine besondere Sorgfaltspflicht gegeben.

5. Herstellung des Straßenkörpers
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 (5) StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.
Zur Herstellung des Gehweg- und Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 10-25 cm und in einer Tiefe von ca. 35 cm zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

6. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

7. Kampfmittelverdachtsfläche - Bombardierter Bereich
Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg ergab das Vorhandensein einer Bombardierungsfläche. Da Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden können, wurde eine Sondierungen und Kampfmittelbeseitigung durch eine Fachfirma durchgeführt. Die betroffene und die sondierte und nach der Kampfmittelbeseitigung freigegebene Fläche wurden in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben. Die aus dem Luftbild interpretierbaren Bombentrichter wurden im Lageplan des Bebauungsplans nachrichtlich gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass eine absolute Kampfmittelfreiheit auch für freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden kann. Grundsätzlich besteht deshalb im gesamten Plangebiet eine besondere Sorgfaltspflicht bei der Durchführung von Erdarbeiten im Hinblick auf mögliche weitere Funde von Kampfmitteln.
Für das östliche GE-Gebiet (östlich des Straßenzugs A-B1) wurde eine Sondierung um Kampfmittelbeseitigung noch nicht durchgeführt. Diese ist noch vor dem Vollzug von Bebauungen oder einer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsmaßnahmen nachzuholen.

IV. PFLANZLISTE

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen[1]

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Hecken	Gehölzgruppen	Einzelbaum
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●	●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *	○	●	●
Betula pendula (Hängebirke) *		○	●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●	●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	●	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *	○	●	●
Prunus avium (Vogelkirsche) *	○	●	○
Prunus spinosa (Schlehe)	●		
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●	●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	●	
Salix caprea (Salweide)	●	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●		
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●		
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	●	●	●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	●	

● = gut geeignet ○= bedingt geeignet

Die **fett** hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden. Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.
Bei den mit „*" gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Laubbaumsorten für Anpflanzungen im Stellplatzbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre 'Elsrijk',	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Esche
Quercus robur 'Fastigiata'	Stieleiche
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	'Brettacher', 'Gewürzluiken', 'Hauxapfel', 'Öhringer Blutstreifling', 'Winterrambur', 'Roter Boskoop', 'Schöner von Boskoop', 'Schweizer Glockenapfel', 'Jakob Fischer', 'Zabergäu Renette'.
Birne	'Schweizer Wasserbirne', 'Gelbmöstler', 'Bayerische Weinbirne', 'Pastorenbirne', 'Brettacher Weinbirne' (Mostbirnen).

Empfohlene Saatgutmischungen:

Bereich	Saatgutmischung
Straßenseitenflächen	„Bankette und Mulden" (s.u.)
Straßenböschungen	„Böschungen, Straßenbegleitgrün"
Flächen für das Anpflanzen <1>	„Schattsaum"
Öffentliche Grünfläche <2>	„Fettwiese"
Regenrückhaltebecken, Mulde <2>	„Ufermischung"

Zu verwenden ist soweit verfügbar Saatgut gesicherter Herkünfte. Herkunftsgebiet 4 Westdeutsches Berg- und Hügelland bzw. 21 Zentraldeutsche Mittelgebirgsregion.

Saatgutmischung "Bankette und Mulden":

Art	Mischungsanteil (%)	Saatgutmenge (g/m²)
Agrostis tenuis (Rotes Straußgras)	10	2
Festuca rubra ssp. rubra (Rotschwingel)	30	6
Festuca rubra ssp. commutata (Horstrotschwingel)	30	6
Poa pratensis (Wiesenrispe)	30	6
Summe	**100**	**20**

[1] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans und der mit ihm erlassenen Örtlichen Bauvorschriften sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I. S.2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Landesbauordnung (LBO)
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

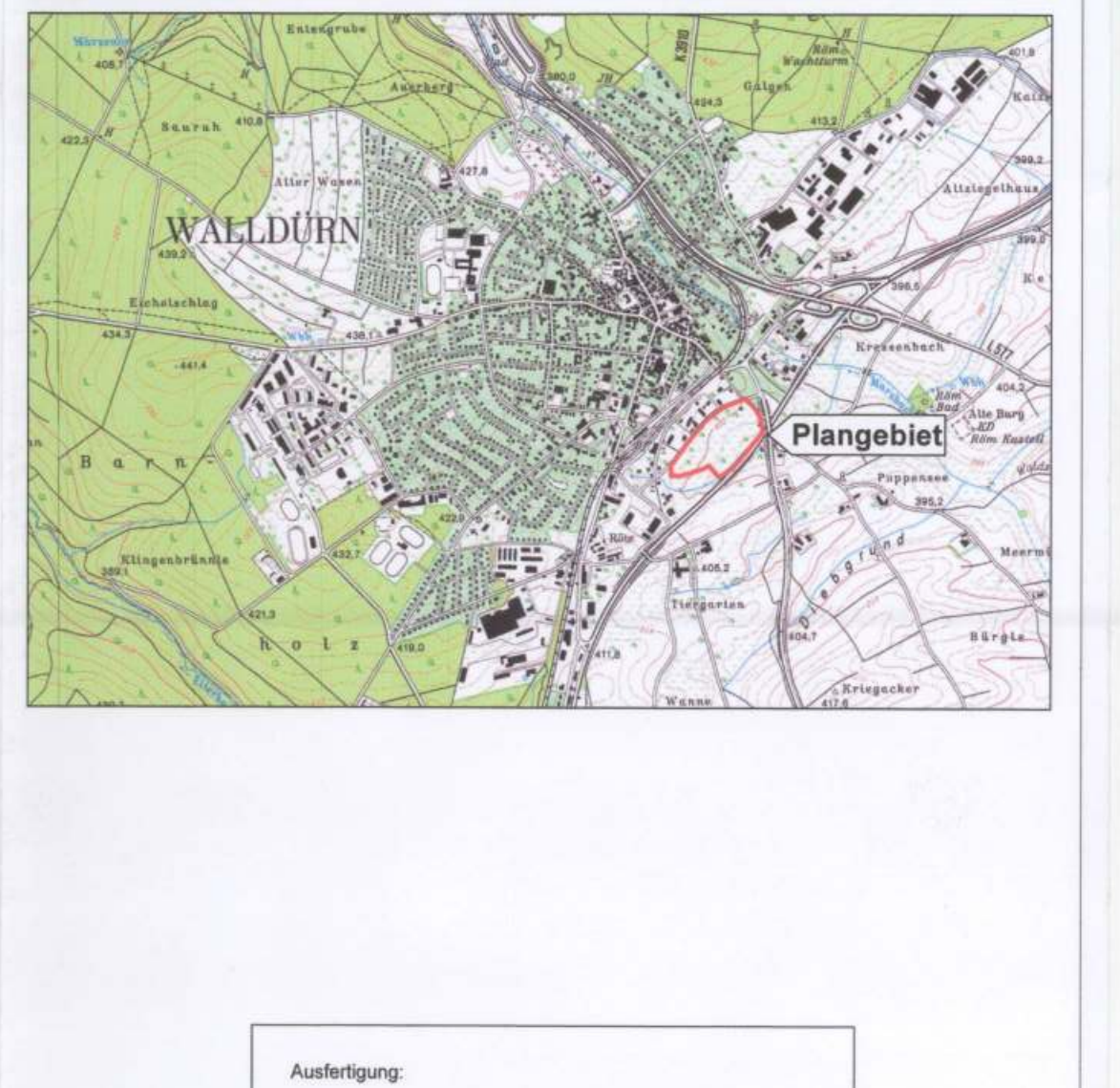
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466).

Planzeichenverordnung (PlanZVO)
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58),
zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am 27.03.2012
2.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
	2.1 Bekanntmachung	am 02.04.2012
	2.2 Bürgerinformation	am 18.04.2012
3.	Schriftliche Beteiligung der Behörden Scopingtermin gem. § 4 (1) BauGB	vom 05.04.2012 bis 04.05.2012 am 03.05.2012
4.	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB	
	4.1 Bekanntmachung	am 30.06.2012
	4.2 Auslegungsfrist	vom 09.07.2012 bis 10.08.2012
5.	Satzungsbeschluss nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 10 (1) BauGB	am 20.08.2012
6.	Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB	am
7.	Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	am

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 20.08.2012 überein.

Walldürn, den 23.08.12 Der Bürgermeister

(Siegel)

Markus Günther
Bürgermeister

KOMMUNALPLANUNG · TIEFBAU · STÄDTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner
Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach · Fon 06261/9290-0 · Fax 06261/9290-44 · info@ifk-mosbach.de · www.ifk-mosbach.de
IFK INGENIEURE

	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	2
bearbeitet	20.08.2012	Lys			
gezeichnet	20.08.2012	Phi		Projekt Nr.	2352

Stadt
Walldürn

Stadtteil
Walldürn

Projekt
BEBAUUNGSPLAN
Gewerbe- und Sondergebiet Spangel

Plan
Lageplan

Maßstab
1 : 500

Die Stadt:

Walldürn, den 20.08.2012

Der Bürgermeister

Markus Günther
Bürgermeister