

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB) Gewerbegebiet (GE.) gem. § 8 BauNVO:

Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Begrenzung der Emissionen durch Einführung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" vom Dezember 2006 (ICS 91.120.20) gemäß Ziff. 11.1 der Fest-

SORRE Sondergebiet für ein Einkaufszentrum Die weitergehenden Beschränkungen der Schallemission durch bauliche Maßnahmen gemäß Festsetzung Ziff. 11 3 - Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung § 16 (2) 5 BauNVO .1 Ausschluss bestimmter Nutzungsarten nach § 1 (5) BauNVO:

Fankstellen, sowie Betriebe der Wertstoffsammlung und deren Sortierung oder Wiederaufbereitung sind unzulässig. § 16 (2) 1 und § 19 BauNVO 0.8 maximal zulässige Grundflächenzahl 1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 (6) 1 BauNVO: § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden nicht Bestandteil des Füllschema der Nutzungsschablone Vergnügungsstätten sind unzulässig. 1.1.3 Beschränkung der zulässigen baulichen Nutzung nach § 1 (9) BauNVO:

maximale Gebäudehöhe in m Art der baulichen Nutzung maximale Begrenzung über NN Grundflächenzahl (GRZ) Bauweise maximale Verkaufsfläche

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

§ 22 (4) BauNVO 1 Aramanam Abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, dass Gesamtgebäudelängen bis 75, 80 bzw. 85 m zugelassen werden. § 23 (1) u. (3) BauNVO 1.1.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Straßenbegrenzungslinie (verbindlich) § 9 (1) 11 BauGB Geh- und Radweg 7 Lin- und Ausfahrtbereich § 9 (1) 11 BauGB

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB) geplante Trafostation der Süwag Gruppe

6. HAUPTVERSORGUNGLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB) 6.1 - → - → - unterirdischer Mischwasserkanal (geplant) 7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB) 1.2.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. MW Leitungsrecht Mischwasserkanal G+F Geh- und Fahrrecht 2.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB) 8.1 Lärmschutzwand mit max. Höhenangabe über NN

. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 a BauGB) anzupflanzender Einzelbaum

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b BauGB zu erhaltender Einzelbaum GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

stücksflächen zulässig. 6. STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB, § 9 (1) 22 BauGB, § 12 BauNVO))

6.1 Die Anordnung von unmittelbar aus dem Straßenraum anfahrbaren Stellplätzen ist unzulässig. Sie sind durch mindestens 1,5 m breite Grünstreifen von der Straßen-/Gehwegbegrenzung abzusetzen und über innerbetriebliche Fahr-

Bei Einzelhandelsbetrieben werden nur folgende nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen:

Möbel, Kücheneinrichtungen, Badeeinrichtungen, Matratzen, Roste, Bettgestelle

gentierung" vom Dezember 2006 (ICS 91.120.20) gemäß Ziff, 11.2 der Festsetzungen

VK max. 800 m²

VK max. 450 m²

1.2.5 Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten werden nicht zugelassen:

Verkaufsflächen auf maximal 20 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (GVF) begrenzt.

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

rungseinrichtungen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,5 m überschreiten.

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

5. NEBENANLAGEN (§ 14 und 23 (5) BauNVO)

Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsfläche § 9 (1) 2a BauGB

Offene Bauweise gemäß Planeintrag

schinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer

Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsmaterial

Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork

produkte (exkl. Fahrrad- und Motorradbekleidung)

Kohle, Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO:

SOEKZ - Sondergebiet für ein Einkaufszentrum

gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

fläche auf 3.700 m² begrenzt.

Sortiment Elektronik

Sortiment Schuhe

Orogeriefachmärkte

gemäß Planeintrag.

Sportwarenfachmärkte

Büromöbel, Büromaschinen, Computer

Sanitätsartikel, Artikel des medizinischen Fachhandels

Campingartikel, Zelte, Zubehör

eppiche. Bodenbeläge

Elektrogroßgeräte (weiße Ware), z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör

liesen, Farben, Lacke, Tapeten, Rollläden, Rollos, Gitter, Markisen

estsetzung der Art der Zweckbestimmung nach § 11 (3) 2 BauNVO:

Festsetzung der Art der einzelner Nutzungen nach § 11 (2) BauNVO:

Sortiment Lebensmittel VK max. 3.100 m²

Sortiment Textilien / Bekleidung VK max. 1.200 m²

4 Die nachfolgend genannten Sortimente werden in ihrer Verkaufsfläche begrenzt:

Die Einzelfläche eines Nebensortiments darf nicht mehr als 50 m² betragen.

Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenma-

Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Maschinen, Maschinenzubehör (elektrisch und nicht elektrisch)

Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitärerzeugnisse (Keramik, Stahl, Installation), Badausstattungen,

Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds u.ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher (inkl. Ersatzteile), Einbau-

Begrenzung der Emissionen durch Einführung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 "Geräuschkontin-

Das SOmz dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums. Im nördlichen Sondergebiet sind auch Anlagen für

1.2.3 Die maximale Verkaufsfläche der nördlichen Sondergebietsfläche wird auf 2.300 m², die der südlichen Sondergebiets-

Diese Sortimente sind nur als Nebensortiment beim Lebensmitteleinzelhandel zulässig und werden in der Summe der

m Sondergebiet wird eine Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen sowie ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9

Untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenhäuser, Dachbelichtungen oder Belüftungs- und Klimatisie-

Die Lärmschutzwand mit Dachausbildung am Südrand der südlichen Sondergebietsfläche wird ohne Einhaltung einer

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach der LBO (Nummer 1.5 der Festsetzungen zum Bebauungsplan)

4.3 Von der offenen Bauweise abweichende Bauweise, in der Gesamtgebäudelängen gemäß Planeintrag zugelasser

5.1 Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grund-

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

3.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe über den gewählten Erdgeschossfußboden-Rohhöhen sowie über NN (GH_{max})

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

7.1 Stellplatzanlagen sowie Geh- und Fußwege sind einschließlich ihres Unterbaus so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist. 7.2 Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind unzulässig.

8. PFLANZGEBOTE/PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

des Anhangs, Stammumfang mindestens 14-16 cm, zu pflanzen. 8.2 Je 15 Stellplätze ist ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum in mindestens 3,5 m² großen Pflanzbeeten oder mindestens 1,5 m breiten durchgängigen Pflanzstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Unterwuchs ist kräuterreicher Landschaftsrasen einzusäen oder Bodendecker anzupflanzen.

8.1 In den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1

8.3 Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Der Schwerpunkt der Anpflanzungen soll dabei an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen

8.4 Zur Anpflanzung in den Gebotsflächen sind heimische Arten der unter IV. aufgeführten Pflanzenauswahlliste zu verwenden. Buntlaubige Exemplare und exotische Formen werden nicht zugelassen. 8.5 Im Plan gekennzeichnete zu erhaltende Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz zu sorgen. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden. Die DIN 18920 Ausgabe 2002-08 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflan-

Die Bepflanzung oder Pflanzerhaltung auf den Grundstücken ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und mindestens zwei Jahre nach Nutzungsaufnahme nachzuweisen.

9. ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (§ 9 (1) 26 BauGB)

9.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis maximal 0,15 m Breite und max. 0,30 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig. 9.2 Hinweis zu Abgrabungen und Aufschüttungen:

zenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten

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. 10. DULDUNGSPFLICHT VON BELEUCHTUNGSKÖRPERN (§ 126 (1) BauGB)

leuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung. 11. SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN,

10.1 Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbe-

BESCHRÄNKUNG LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE (§ 9 (1) 24 BauGB) 11.1 Emissionskontingentierung nach der DIN 45691 im GE.-Gebiet: Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission (einschließlich des betriebsbedingten Verkehrs auf dem Betriebsgrundstück) folgende Emissionskontingente nicht überschreiten:

tagsüber (06 bis 22 Uhr) Lw = 59,0 dB(A)/m2 nachts (22 bis 06 Uhr) Lw = 44,0 dB(A)/m2 11.2 Emissionskontingentierung nach der DIN 45691 im nördlichen SO-Gebiet: Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission (einschließlich des betriebsbedingten Verkehrs auf dem Betriebsgrundstück) folgende Emissionskontingente nicht überschreiten:

tagsüber (06 bis 22 Uhr) Lw' = 60,0 dB(A)/m² nachts (22 bis 06 Uhr) Lw' = 45,0 dB(A)/m² 11.3 Emissionskontingentierung nach der DIN 45691 im südlichen SO-Gebiet Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission (einschließlich des betriebsbedingten Verkehrs auf dem Betriebsgrundstück) folgende Emissionskontingente nicht überschreiten: tagsüber (06 bis 22 Uhr) $Lw^{o} = 58,0 \text{ dB(A)/m}^{2}$ nachts (22 bis 06 Uhr) $Lw^{o} = 43,0 \text{ dB(A)/m}^{2}$

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" vom Dezember 2006 (ICS 91.120.20) 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). Die festgesetzten Emissionskontingente wurden dimensioniert im Bezug auf den maßgeblichen Immissionsort

Blumenstraße 22 Für die nachfolgend angegebenen Immissionsorte gelten folgende Zusatzkontingente: Immissionsorte Zusatzkontingente LEK,zus in dB

Bahnhofstraße 28 Blumenstraße 18 Blumenstraße 22 Blumenstraße 24 Blumenstraße 32 Raiffeisenstraße 1

Raiffeisenstraße 8 Hinter dem Schloss 12

Hinter dem Schloss 14

Hinter dem Schloss 16 14

4 Bauliche Vorkehrungen im Sondergebiet

Entlang der südlichen Grenze des Sondergebiets ist zum angrenzenden Wohngebiet (WR) in der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche eine Lärmschutzwand zu errichten. Bei der Höhenausbildung ist das Ergebnis der Geräuschmmissionsprognose zu berücksichtigen. Die maximale Höhe der Lärmschutzwand wird auf 238,50 m + NN begrenzt.

Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1.5 zur Gestaltung sind zu beachten. Schutz vor Verkehrslärm:

Schlafräume, die hinter Fassaden angeordnet werden, deren Beurteilungspegel über 45 dB(A) zur Nachtzeit liegt (siehe Anlage 32 der Geräuschimmissionsprognose), sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten (beispielsweise mit einem Schalldämmlüfter oder durch den Anschluss an eine zentrale Lüftungsanlage). Büroräume, die hinter Fassaden angeordnet werden, deren Beurteilungspegel über 60 dB(A) zur Tageszeit liegt (siehe Anlage 31 der Geräuschimmissionsprognose), sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszu-

statten (beispielsweise mit einem Schalldämmlüfter oder durch den Anschluss an eine zentrale Lüftungsanlage). In den Bereichen mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 ist für schutzbedürftige Räume nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden (diese Forderung beinhaltet lediglich einen Schallschutznachweis, der - so wie der Wärmeschutznachweis auch - für jedes Einzelvor-

haben nach DIN 4109 zu erbringen ist).

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

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

<u>Dachform</u>
Zulässig sind Pult-, Shed-, Sattel- und extensiv begrünte Flachdächer.

nung oder Versatz vertikal zu gliedern.

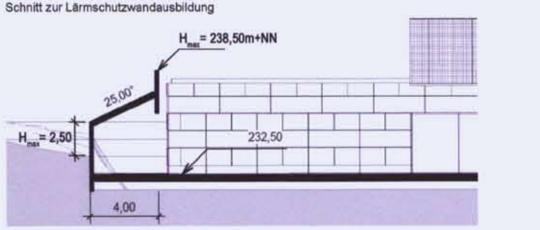
Dachneigung
Die maximale Dachneigung wird mit Ausnahme von Shed-D\u00e4chern auf 25\u00f3 begrenzt.

ur Dachdeckung geneigter Dächer sind nur nicht reflektierende Materialien zulässig. Die Nutzung der Dächer zur aktiven Sonnenenergiegewinnung wird allgemein zugelassen.
Flachdächer mit Dachneigungen unter 3° sowie die Dachfläche der Lärmschutzanlage am Südostrand der Stellplätze des Sondergebiets sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Fassaden
Reflektierende sowie extrem dunkle oder grelle Farbtöne und Materialien sind nicht zulässig. Gebäude von mehr als 40 m Länge sind mindestens alle 30 m durch Farbgebungen, Vorbauten, berankender Begrü-

Die rückwärtigen Fassaden der Gebäude des Einkaufzentrums entlang der Straßen "Hinter dem Schloss" und "Südstraße" sind alle 30 m mit vertikalen Rankgerüsten und einer berankenden Begrünung zu versehen. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des südlichen Sondergebiets ist eine Lärmschutzwand mit den Maßen

und in der Konstruktionsart der nachstehenden Skizze zu errichten. Die Lärmschutzwand beginnt im Südwesten auf Höhe der Gebäudekante des Einkaufszentrums und endet im Nordosten an der Grundstücksgrenze. Gegenüber dem rückwärtig angrenzenden Gelände wird die Höhe der sichtbaren Lärmschutzwand bis zur Kante der Dachausbildung auf max. 2,5 m begrenzt. Die Dachfläche ist extensiv zu begründen. Die Oberflächen der den Stellplätzen zugewandten Wand- und Dachflächen müssen hochabsorbierend ausgeführt Die Gesamthöhe der Lärmschutzwand wird auf 238,50 m + NN begrenzt.



2.1 Es sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen aus reflektierenden Materialien oder mit bewegtem

2.2 Werbeanlagen an Gebäuden werden je Leistungsstätte auf eine maximale Ansichtsfläche von 20 m² begrenzt. 2.3 Je Baukörper ist bei gemeinsamer Werbung für mehrere Leistungsstätten nur eine freistehende Werbeanlage bis max.

2.4 Gemeinsame Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 15,0 m über OK Rohfußboden des maßgebenden Baukörpers

nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzung einhalten.

2.5 Schriftzüge aus Einzelbuchstaben sind bis zu einer Schrifthöhe von 1,0 m zulässig. 2.6 Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

2.7 Werbeanlagen in Form von Pylonen werden auf eine maximale Seitenlänge von 3,0 m begrenzt.

Werbeanlagen sollten in Größe, Position und Anbringung dem zu bewerbenden Objekt angepasst sein. 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

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

3.1 Aufschüttungen und Stützmauern zu den seitlichen Nachbargrenzen werden auf max. 2,5 m begrenzt. Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauer sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

I. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO) .1 Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen:

Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzung dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedigungen in Form von Mauern oder Bretterwänden (oder ähnlichem Material) sind unzulässig.

4.2 Türen und Tore dürfen nicht zum Straßenraum hin zu öffnen sein. 4.3 Pfeller sind nur zur Befestigung von Eingangs- und Einfahrtstoren zulässig.

nversiegelt bleiben und begrünt werden

7.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

5. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 (1) 3 LBO)

5.1 Mit der Vorlage der Bauanträge sind Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung der Bepflanzungsmaßnahmen und der unversiegelten Flächen vorzulegen. Gemäß der max. zulässigen Versiegelung von 90 % (GRZ 0,9) müssen mindestens 10 % der Grundstücksflächen

lies ergibt sich auch aus § 9 LBO, nach dem die Baurechtsbehörde eine entsprechende Begrünung einfordern kann.

MÜLLBEHÄLTERABSTELLPLÄTZE (§ 74 (1) 3 LBO)

6.1 Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

II. HINWEISE

Im gesamten Plangebiet ist mit römischen Funden zu rechnen. Erdarbeiten in den noch vorhandenen Freiflächen sind dem Regierungspräsidium, Referat 25 "Archäologische Denkmalpflege", drei Wochen vorher mitzuteilen, damit diese beobachtet und archäologisch begleitet werden können. Sollten weitere bisher unbekannte archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach dem Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor der Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig (§ 37 Ziff. 4 Wassergesetz).

Mutterboden, der beim Bau der Straßen und den weiteren baulichen Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schütz vor Vernässung und Stau-Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Der Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebiets verwendet werden.

Altiasten
Sollten Stoffe und Materialien in/an Gebäuden auftreten, für die ein Altiastverdacht besteht bzw. die einer besonderen Entsorgungspflicht mit entsprechendem Gefährdungspotenzial unterliegen (z.B. Asbest oder Spritzasbest, oder 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. Die Stadt und das zuständige Landratsamt Fachbereich Bauen und Umwelt ist umgehend über Art und Ausmaß der Stoffe oder Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungswegs und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

Immissionen aus dem Bahnbetrieb - Schutz des Bahnbetriebs Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind im Umfang der rechtlichen Rahmenbedingungen entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Eine weitergehende Regelung zur Kostenpflicht von Schutzmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren nicht, da nicht festgestellt werden kann ob nicht doch Entschädigungsansprüche gegen die Bahn im Einzelfall bestehen könnten. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbungen und dergleichen sind blendfrei zum Bahngelände hin zu gestalten. Die Farbgebung und Strahlrichtung ist so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung Alt Pflanzungen entlang des Bahngeländes sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetz sowie die Abstände der DS 0882.0205 "Bepflanzung an Bahnstrecken" einzuhalten. Die Sicht auf Signale darf nicht beeinträchtigt werden. Die VDE Richtlinien bezüglich der Bahnstromleitungen sind zu beachten. Von allen spannungsführenden Bauteilen der Oberleitungsanlage ist gemäß VDE Richtlinien ein Abstand von mind.

Bei der Baudurchführung darf das Bahngelände grundsätzlich nicht in Anspruch genommen werden. Benachrichtigung der Bahn vor Bautätigkeiten m Nahbereich der Deutschen Bahn ist diese als Angrenzer anzuhören. Im Grenzbereich der Bahnanlage können

besonderen Bestimmungen der deutschen Bahn zur Bauausführung bei angrenzenden Objekten sind zu beachten. Gestaltung unbebauter Flächen - Obergrenze der Versiegelung Gemäß der max. zulässigen GRZ von 0,9 (Versiegelung von 90 %) müssen mindestens 10 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben und begrünt werden. Dies ergibt sich auch aus § 9 LBO nach dem die Baurechtsbehörde eine entsprechende Begrünung einfordern kann.

Mit der Vorlage der Bauanträge sind Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung der Bepflanzungsmaßnahmen und

Kabel und Leitungen liegen. Daher ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Kabel- und Leitungsauskunft einzuholen. Die

der unversiegelten Flächen vorzulegen. Niedrigenergiebauweise
 Im Sinne eines Beitrags zum lokalen Immissions- und Klimaschutz sind die Gebäude bezüglich des Wärmeschutzes in
 Niedrigenergiebauweise zu erstellen.

Sollten sich bei Gebäudeumbauten oder Abrissen Artenvorkommen zeigen, sind diese artenschutzrechtlich zu über-

IV. PFLANZENLISTE

Wissenschaftlicher Name Deutscher Name

Auf den Flächen, auf denen Pflanzgebote festgelegt wurden, sind vorzugsweise die u. a. Pflanzenarten zu verwenden. Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer platanoides *	Spitzahorn		X	X
Acer pseudoplatanus *	Bergahorn	-	X	X
Alnus glutinosa *	Schwarzerie	X	X	
Carpinus betulus *	Hainbuche	X	X	X
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel	X	Х	X
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	х	X	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	X	X	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	X	X	
Fagus sylvatica *	Rotbuche		X	X
Frangula alnus	Faulbaum	Х	X	
Fraxinus excelsior *	Gewöhnliche Esche	х	X	X
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	X		
Populus tremula *	Espe		X	
Prunus avium *	Vogelkirsche		X	X
Prunus spinosa	Schlehe	Х		
Quercus petrea *	Traubeneiche	X	X	X
Quercus robur *	Stieleiche	X	Х	X
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	X		
Rosa canina	Echte Hundsrose	X	Х	
Rosa rubiginosa	Weinrose	Х		
Salix alba	Silberweide		X	
Salix caprea	Salweide	X	X	
Salix cinerea	Grauweide	X		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X		
Sambucus racemosa	Traubenholunder	Х		
Sorbus torminalis	Elsbeer		X	X
Tilia cordata *	Winterlinde	X	X	X
Tilia platiphyllos *	Sommerlinde	X	X	X
Ulmus minor	Feldulme	X	X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Х	X	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei mit * gekennzeichneten Arten Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgesetz (FoVG).

Artenliste 2: Obstbaumsorten für Anpflanzungen auf Baugrundstücken

kleinere, schwachwüchsige Sorten Maunzenapfel, Rubinette, Ingrid Marie, Goldparmäne, Rote Brettacher, Gewürzluiken, Hauxapfel, Öhringer Blutstreifling Winterrambour, Roter Boskoop, Jakob Fischer kleinere, schwachwüchsige Sorten Supertrevoux, Gute Luise, Madame Verté, Stuttgarter Geiß große, starkwüchsige Sorten Bayerische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Brettacher Weinbirne (Mostbirne)

mittel- bis starkwüchsige Sorten Werdersche Braune, Adlerkirsche von Bärtschi, Haumüllers

Artenliste 3: Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf privaten Grundstücken in

Mitteldicke, Erika; Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn	
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche	
Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Mespilus germanica	Mispel	
Sorbus aria	Mehlbeere	
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere	
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Eberesche	
Sorbus aucuparia "Rossica Major"	Eberesche	
Sorbus aucuparia "var. Edulis"	Eberesche	

Deutscher Name

filia cordata "Erecta" Tilia cordata "Rancho"

Wissenschaftlicher Name

Acer platanoides "Columnare

Carpinus betulus "Fastigiata"

Quercus robur "Fastigiata"

Süßkirsche; Zwetschge

Name	Wuchs- form	Höhe in m	Wuchs tempo	Lichtbe- darf	Blätter	Kletter- hilfe	Bemerkun- gen
Anemonenwaldrebe (Clematis montana Rubens)	Ranker	5-8	rasch	vollsonnig - schattig	laubab- werfend	ja	kleinblütig, aber reich blühend
Clematis Hybriden viele Formen und Far- ben	Ranker	3-5	māßig - rasch	vollsonnig - halbschattig	laubab- werfend	ja	nährstoffrei- che, frische Böden
Echter Wein (Vitis-Hybriden)	Ranker	5-10		vollsonnig	laubab- werfend	ja	hoher Wärm anspruch
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)	Ranker	7-10	rasch	vollsonnig - schattig	laubab- werfend	ja	Wildform, an spruchslos
Gemeiner Efeu (Hedera helix)	Wurzel- kletterer	10-30	rasch	halbschattig - schattig	immer- grün	nein	viele Sorten, gut für große Flächen
Hopfen (Humulus lupulus)	Schlinger	5-8	rasch	vollsonnig - halbschattig	laubab- werfend	ja	frische Böde für Gerüste und Pergolei
Immergr. Heckenkir- sche (Lonicera henryi)	Schlinger	3-4	mäßig - rasch	vollsonnig - schattig	immer- grün	ja	für partielle Begrünunger
Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)	Schlinger	3-5	māßig - rasch	vollsonnig - halbschattig	laubab- werfend	ja	reich ver- zweigt, bu- schig
Kletterrosen (Rosa-Hybriden)	Spreiz- klimmer	2-3		vollsonnig	laubab- werfend	ja	sonnige La- gen, mehltau anfällig
Kletterspindelstrauch (Euonymus fortunei)	Wurzel- kletterer	2-3	mäßig - rasch	vollsonnig - schattig	immer- grün	nein	Niedrige Wandfläche
Knöterich (Polygonum aubertii)		10-15	sehr rasch	vollsonnig - halbschattig	laubab- werfend	ja	anspruchsion
Wilder Wein (Parthenocissus quin- quefolia)	Haft- scheiben- ranker Wurzel-	10-15	rasch	vollsonnig - halbschattig	laubab- werfend	ja	nicht selbst- kletternde Form

10-15 rasch vollsonnig laubab-halbschattig werfend nein für große

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss

des Gemeinderats vom 29.04.2010 überein.

Bad Rappenau, den

LAGE IM STADTGEBIET (ohne Maßstab)

nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

6. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI.I S.132),

in der Form vom 18.12.1990 (BGBI I S. 58)

gem. § 2 (1) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung

gem. § 2 (1) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 (1) BauGB

Beteiligung der Behörden

Auslegungsbeschluss

gem. § 4 (1) BauGB

6.1 Bekanntmachung

6.2 Auslegungsfrist

gem. § 10 (1) BauGB

gem. § 10 (3) BauGB

Satzungsbeschluss

Bekanntmachung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI.I S.2414),

<u>Landesbauordnung (LBO)</u>
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI, S. 617),

zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI | S.466).

VERFAHRENSVERMERKE

zuletzt geändert durch Artikei4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBI.I S. 2585)

zuletzt geändert durch Artikel1 des Geseztes vom 10.11.2009 (GBI.I, Nr.19, S. 615)

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs-

und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeillichen Vorschriften der Stadt Bad Friedrichshall

am 14.05.2009

am 25.06.2009

am 01.02.2010

am 11.02.2010

am 29.04.2010

am 06.05.2010

vom 04.01.2010 bis 15.01.2010

vom 26.11.2009 bis 05.01.2010

vom 22.02.2010 bis 22.03.2010

werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.



INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUN

Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein

Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt

Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN Südlich des

Schlossparks

1:500

