

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan "Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung" ersetzt in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung" in der Fassung der Veröffentlichung vom 21.05.2015 vollständig.

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-15 BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission angegeben in dB(A) pro m<sup>2</sup> der Flächen des jeweiligen Baugrundstücks den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreitet, welcher jeweils durch den dem Teilgebiet zugeordneten Planeintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt ist. Der erste Wert bezeichnet den zulässigen Tagwert für die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, der zweite Wert den zulässigen Nachtwert für die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Baumarkt“ (§ 11 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet „Baumarkt“ gemäß §11 BauNVO sind zulässig:

- ein Baumarkt in Form eines Fachzentrums für großflächigen Groß- und Einzelhandel mit Produkten für Werkstatt, Haus und Garten insbesondere für folgende Sortimente: Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Leuchten, Gartenmöbel, Sanitär-/Badeinrichtung, Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke, Autozubehör Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen

Die maximal zulässige Verkaufsfläche ergibt sich aus der festgesetzten Verkaufsflächenzahl.

Die Verkaufsflächenzahl gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an. Die Baugrundstücksfläche ergibt sich abschließend aus der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche.

*(Hinweis: Die Größe des Sondergebiets beträgt laut Planzeichnung zum Bebauungsplan insgesamt 35.430 m<sup>2</sup>.)*

Die zulässige Verkaufsflächenzahl beträgt insgesamt maximal

$$VFZ_{\text{max. gesamt}} = 0,4$$

Hiervon betragen die maximal zulässigen Verkaufsflächenzahlen für

- Produkte für Werkstatt, Haus und Garten innerhalb von nicht mit PKW befahrbaren Gebäuden (Ladengeschäft)

$$VFZ_{\text{max. Laden}} = 0,2$$

- Produkte für Werkstatt, Haus und Garten innerhalb von nicht mit PKW befahrbaren Warmhallen VFZ<sub>max.</sub> Warmhalle = 0,05
- Produkte für Werkstatt, Haus und Garten innerhalb von mit PKW befahrbaren Gebäuden (Drive-In-Bereich) VFZ<sub>max.</sub> Drive-In = 0,1
- Produkte für Werkstatt, Haus und Garten in überdachten Freiverkaufsflächen VFZ<sub>max.</sub> Freiverkauf = 0,06
- Ausstellungsgelände Gartenhäuser VFZ<sub>max.</sub> Gartenhäuser = 0,02

Die Gesamtsumme der Verkaufsflächen für zentrums- und nahversorgungsrelevante Nebensortimente darf über alle Verkaufsbereiche in der Summe eine Verkaufsflächenzahl von

$$VFZ_{\text{max. zentrenrelevant}} = 0,0225$$

nicht überschreiten.

Die Gliederung nach nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nach nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergibt sich aus folgender Tabelle:

<b>Sortimentsliste</b>	
<b>Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
<p><b>Zentrenrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bücher / Papier / Schreibwaren / Büroartikel</li> <li>- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</li> <li>- Sportartikel</li> <li>- Baby-/Kinderartikel</li> <li>- Foto/Optik</li> <li>- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden) Haus –und Heimtextilien,</li> <li>- Bastelartikel, Kunstgewerbe</li> <li>- Haushaltswaren, Heimtextilien</li> <li>- Musikalienhandel</li> <li>- Uhren/Schmuck</li> <li>- Spielwaren</li> <li>- Kunst/Antiquitäten</li> <li>- Gesundheitsartikel / Sanitätswaren</li> </ul> <p><b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittel</li> <li>- Drogeriewaren, Kosmetikartikel</li> <li>- Schnittblumen</li> <li>- Zeitungen / Zeitschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Getränke</li> <li>- Unterhaltungselektronik / Computer / Hifi / Elektroartikel / Leuchten</li> <li>- Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel,</li> <li>- Sanitär-/ Badeinrichtung, Matratzen</li> <li>- Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke</li> <li>- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer</li> <li>- Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Fitnessgeräte)</li> <li>- Autozubehör</li> <li>- Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen</li> <li>- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</li> </ul>

- eine Schank- und Speisewirtschaft einschließlich Backwaren- und Getränkeverkauf mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von 150 m<sup>2</sup> in Zu- und Unterordnung zum Fachmarktzentrum für großflächigen Groß- und Einzelhandel mit Produkten für Werkstatt, Haus und Garten
- die zugehörigen Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

## 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit folgenden Einschränkungen allgemein zulässig:

- a) Einzelhandelsnutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
  - in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben oder
  - soweit sie Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben sind und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse handelt. Ergänzend dürfen Randsortimente auf bis zu 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.

Die Einzelhandelsnutzung darf dabei lediglich einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.
- b) Anlagen für sportliche Zwecke sind nur in geschlossenen baulichen Anlagen zulässig.
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig

Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO  
Je Baugrundstücke ist ausnahmsweise maximal eine Wohnung zulässig.  
Mit der Errichtung dieser Wohnung darf erst nach Fertigstellung der Betriebsgebäude begonnen werden.
- b) Die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ)
- der Höhe der baulichen Anlagen soweit in der Planzeichnung dargestellt und
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

## 2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist nicht zulässig.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und / oder maximal zulässigen Firsthöhe bestimmt.

### 1. Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhe gilt die Geländeoberfläche. Als Bezugsmaß der Geländeoberfläche dient die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg oder Mischverkehrsfläche) ab der Grundstücksgrenze gemessen in der Gebäudemitte.

### 2. Trauf- und Firsthöhe

Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) ermittelt sich aus dem Abstand der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise für Sonderbauteile oder –bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden. Sonderbauteile oder –bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die Regelungen für Sonderbauteile und –bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

## 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO Abs. 4)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

Abweichend davon können Betriebsgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch

Baugrenzen festgesetzt.

Im Sondergebiet „Baumarkt“ sind Freiverkaufsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4. Grundstücksgröße ( 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Im Gewerbegebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße 2.000 m<sup>2</sup>.

**5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend von Satz 1 sind Pergolen, Mülltonnenstandplätze und Freisitze bis zu 15 m<sup>2</sup> Fläche, Geräteschuppen bis zu 15 m<sup>3</sup> umbauten Raums sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Sie sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken nach den Vorschriften der Garagen-Verordnung (GarVO § 2 Abs. 2) zu errichten.

Im Gewerbegebiet darf der „Vorgartenbereich“ bis zu einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie höchstens zur Hälfte als Zufahrt, Stauraum oder Stellplatzfläche genutzt werden.

**7. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Öffentliche Grünflächen**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind mit Aufenthaltsbereichen auszustatten.

Dabei sind die für den Bereich der Leitungstrassen geltenden Beschränkungen gemäß den Angaben der Leitungsbetreiber für die Anpflanzung von Gehölzen zu beachten und die bestehenden Leitungen vor Durchwurzelung zu sichern.

Bei der Begrünung der Flächen sind folgende Pflanzgebote zu beachten:

**7.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche dient der landschaftsgerechten Eingrünung der Bauflächen und der Abgrenzung der benachbarten Bauflächen gegeneinander. Als Sichtschutz sollen in den abgeöschten Randbereichen der Baugrundstücke Hecken ausgebildet werden. Die Böschungen sind in einer Höhe von 1,00- 1,50 m in einem Neigungsverhältnis von 1:5 – 1:10 auszubilden. In den Böschungen sind zusätzlich naturnah gestaltete Gräben für die Fortleitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Baugrundstücken als Notüberlauf vorzusehen. Zur Vermeidung von Erosion der Böschung sollen standortheimische Sträucher der nachfolgenden Artenliste verwendet werden:

**Pflanzliste Pflanzgebot 1**

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna/oxyacantha
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Salweide	Salix caprea
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück der gleichen Art nach Pflanzplan zu pflanzen. Je m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen.

## 7.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind zur Eingrünung mindestens 3 Sträucher je lfm Grünstreifen anzupflanzen. Die Strauchpflanzungen sollen in Gruppen bis zu 10 Stück erfolgen. Zusätzlich ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum je 10 lfm Grünstreifen vorzusehen.

In den Grünflächen sind zusätzlich naturnah gestaltete Mulden und Gräben für die Rückhaltung und Fortleitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen.

### **Pflanzliste Pflanzgebot 2**

#### Bäume 1. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

#### Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Wildkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Bruchweide	Salix fragilis
Wildbirne	Pyrus pyraster
Holzapfel	Malus sylvestris

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3x verpflanzte Ware, Stammumfang 14-16 cm; Heister, 2x verpflanzte Ware, 1,50-2,00 m hoch

Auf allen Grünflächen außerdem: Obstbaum-Hochstämme

Bei den vorzunehmenden Strauchpflanzungen ist auf die Pflanzliste des PFG 1 zurückzugreifen.

Ergänzend zu den in der PFG 1 aufgeführten Sträuchern sind folgende Arten in die ausgemuldeten Pflanzflächen einzubringen:

Traubenkirsche	Prunus pradus
Faulbaum	Rhamnus frangular
Korbweide	Salix viminalis
Öhrchenweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Küblerweide	Salix smithiana

Qualitäts- und Größenbindung: Sträucher, 2x verpflanzte Ware, 1,00-1,50 m hoch

An Wasserrückhalteflächen außerdem:

Faulbaum	Frangula alnus
Bruchweide	Salix fragilis
Wasserschneeball	Viburnum opulus

## 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.); sofern das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht an anderer Stelle innerhalb der privaten Grundstücksfläche zur Versickerung gebracht wird.

## 9. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 9.1 Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder alternativ 5 Sträucher anzupflanzen sind. Im Gewerbegebiet sind innerhalb der Vorgärten (Flächen bis zu einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie) je angefangene 8 m Frontlänge ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung oder alternativ 5 Sträucher vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzlisten anzupflanzen. Bepflanzungen, die zu mehr als 50% mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind nicht zulässig.

Alle die Pflanzenliste erweiternde heimische und standortgerechte Wild- und Gartenflora ist zulässig. Alle Gehölze und Bäume sind der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) nach DIN 18916 zu pflanzen.

## **Pflanzliste**

### Bäume 1. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

### Bäume 2. Ordnung:

#### Obstbäume – Hochstamm - in Sorten

Feldahorn	Acer campestre
Feuerahorn	Acer ginnala
Rotahorn	Acer rubrum
Hainbuche	Carpinus betulus
Zierapfelarten	Malus spec.
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus intermedia

## **Für die Unterpflanzung sollen verwendet**

### **werden:**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Eyonymus europaeus
Zaubernuß	Hamamelis mollis
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Haselnuß	Coryllus avelana
Haselnuß	Coryllus maxima „Purpurea“
Eschenahorn	Acer negundo spec.
Flieder	Syringa vulgaris spec.
Felsenbirne	Amelanchier spec.
Sommerflieder	Buddleia spec.
Deutzie	Deutzia gracilis
Goldglöckchen	Forsythia intermedia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa spec.
Schneespiree	Spiraea spec.
Weigelia	Weigelia spec.

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig, vorzugsweise heimische Obstbäume und -sträucher aller Arten.

## 9.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Bereich der Straßen dargestellten Bäume sind mit einer Abweichung von max. 2 m zu pflanzen. Die Pflanzflächen von mind. 4 m<sup>2</sup> pro Baum, sind vor schädlichen Einwirkungen wie Befahren oder Begehen zu schützen. Die zu verwendenden Gehölzarten sind vorzugsweise der Pflanzliste zum Pflanzgebot 2 zu entnehmen. Eine Unterpflanzung der Sträucher und Bäume sollte mit einheimischen, bodendeckenden Gehölzen und Stauden erfolgen.

Je 4 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Für jeden Baum ist ein Pflanzbeet von mind. 4 m<sup>2</sup> offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

## 10. Kompensationsmaßnahmen

Die in den Bebauungsplänen „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ und „Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung“ mit KF gekennzeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB dem öffentlichen und privaten Eingriff zugeordnet. Dabei entfallen auf den öffentlichen Eingriff 13,8 % und auf den privaten 73,3 % der Maßnahmen.

## 11. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem maßgeblichen Lärmpegelbereich. Die überbaubaren Grundstücksflächen des gesamten Bebauungsplans liegen gemäß DIN 4109 im Lärmpegelbereich IV.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
IV	40	35

Quelle: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Nov. 1989, Tabelle 8

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten

werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

- Schlafräume nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 30 dB
- Wohnräume tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 35 dB
- Büroräume tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 40 dB
- Läden tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 45 dB

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## 12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, notwendige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den privaten Grundstücken zu dulden (z.B. Hinterbeton von Randsteinen).

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltungssatzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis maximal 45° Dachneigung. Dachgauben sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als  $\frac{1}{2}$ , die Breite der Einzelgaube nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der Gebäudebreite, maximal jedoch 4,0 m betragen.

Die Ausbildung von Dachterrassen durch „Einschnitte“ in die geneigten Dachflächen ist zulässig. Die Gesamtlänge darf auf jeder Seite nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge betragen.

#### 2. Anbringungsort und Gestaltung von Werbeanlage (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und/oder Blinklicht sowie akustische Werbung sind nicht zulässig.

Frei stehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 10 m und bis zu einer Größe der Ansichtsfläche von 9 qm zulässig. Im Sondergebiet „Baumarkt“ ist ausnahmsweise und vorbehaltlich der straßen- und straßenverkehrsrechtlichen Zulässigkeit zusätzlich ein frei stehender Werbepylon mit einer Höhe von maximal 35 m ohne Begrenzung der Größe der Ansichtsfläche zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Traufe oder der Attika des Gebäudes nicht zulässig.

Im Sondergebiet „Baumarkt“ sind Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Höhe von maximal 1 m über der zulässigen Firsthöhe zulässig.

### **3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

#### **3.1 Gestaltung der Freiflächen**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

Im Gewerbegebiet sind im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nutzgärten, Lager- oder Arbeitsflächen nicht zulässig.

#### **3.2 Einfriedungen**

Im Gewerbegebiet sind im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind bauliche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Blickdichte bauliche Einfriedungen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Einfriedungen an den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen sind im Gewerbegebiet bis zur vorderen Baugrenzen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

#### **3.3 Abfallbehälter**

Stellplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und abzapflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

## **HINWEISE**

### **Bodenfunde/Denkmalerschutz**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen Denkmalschutzgesetzes des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Des Weiteren ist die Generaldirektion kulturelles Erbe, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer, von allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten, damit ggf. notwendig werdende wissenschaftliche Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.

### **Anfallendes Oberflächenwasser**

Bis zum Bemessungsereignis eines 5 jährigen Regenereignisses ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von versiegelten Flächen auf dem Grundstück zurückzuhalten und über geeignete Flächen und Einrichtungen dem Grundwasser zuzuführen. Verdichtungen des gewachsenen Untergrundes infolge der Baumaßnahmen sind möglichst zu vermeiden. Für Regenereignisse, die das 5 jährige Regenereigniss überschreiten kann ein Überlauf in die nächstgelegene Versickerungsmulde innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehen werden. Zusätzlich kann das Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke gesammelt und genutzt werden. Hierzu wird ein Zisternenvolumen von 50 l je m<sup>2</sup> Dachfläche empfohlen.

Im Rahmen der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) sind die gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des Landeswassergesetzes zu beachten.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung sind an das vorhandene System anzuschließen.

### **Schutz von Leitungen**

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 20-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informativ ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

#### 20 kV-Starkstromfreileitung

Der Freihaltbereich um den Mastfuß mit einem Radius von 8 m sowie der Schutzstreifen der Freileitung von 10 m beiderseits der Leitung ist in der

Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Innerhalb eines Abstands von 8 m zum Mastfuß der Freileitung sind alle baulichen Maßnahmen auf dem privaten Baugrundstück mit dem Betreiber der Freileitung abzustimmen.

### 20 kV-Starkstromkabelleitung

Diese Stromversorgungsleitungen sind von Beeinträchtigungen jeglicher Art, in geeigneter Weise nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu schützen.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

### **Bauliche Anlagen entlang der klassifizierten Straßen**

Entlang der L 530 ist gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) mit Hochbauten eine Bauverbotszone von 20 m und parallel der K 12 eine von 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten.

Die Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG auch für Werbeanlagen jeglicher Art.

Werbeanlagen (bei einem Pylon maßgebend für den Abstand ist dabei der äußere Rand einschließlich Werbefläche) und bauliche Anlagen (hierzu zählen z.B. auch Ausstellungs- und Lagerflächen) bedürfen gemäß § 23 LStrG in der Baubeschränkungszone entlang der L 530 (von 20 m bis 40 m) und K 12 (von 15 m bis 30 m) der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

### **Auswirkungen auf den Verkehr auf den klassifizierten Straßen**

Auswirkungen des Gewerbe- und Sondergebietes (z.B. Blendung) dürfen den Verkehr auf den klassifizierten Straßen weder gefährden noch beeinträchtigen. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

In der parallel der Straße „Am Bahndamm“ geplanten Grün- und Versickerungsfläche ist blendende Lichtwerbung nicht zulässig.

### **Erläuterungen zu den IFSP-Festsetzungen**

Bei der Berechnung der Emissionskontingente aus den zulässigen Immissionsanteilen der Teilflächen wurde nur die geometrische Ausbreitungsdämpfung gemäß E DIN ISO 9613-2 berücksichtigt. Dämpfungen aufgrund des Bodeneffekts, aufgrund von Abschirmungen und aufgrund verschiedener anderer Effekte wurden bei der Prognoseberechnung nicht berücksichtigt, weil diese Dämpfungen entscheidend von der künftigen Bebauung und der Verteilung von versiegelten und unversiegelten Flächen im Plangebiet und

dessen Umgebung abhängen.

Zur Überprüfung der Einhaltung einer Festsetzung zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung der genannten Dämpfungen ist zunächst der zulässige Immissionsanteil der zu überprüfenden Teilfläche aus der Flächengröße, den festgesetzten IFSP und der geometrischen Ausbreitungsdämpfung am maßgebenden Immissionsort zu bestimmen. (Die Immissionsanteile der Teilflächen bezogen auf die untersuchten Immissionsorte sind für den Tag- und für den Nachtzeitraum in der Planzeichnung in den jeweiligen Nutzungsschablonen aufgeführt.)

Anschließend wird in einer Ausbreitungsrechnung gemäß E DIN ISO 9613-2 auf Grundlage der tatsächlich auf der Teilfläche installierten Schalleistung und unter Schallausbreitungsbedingungen (Abschirmung, Bodeneffekt, Luftabsorption, andere Effekte) der Immissionsanteil der zu überprüfenden Teilfläche ermittelt.

Der festgesetzte IFSP der Teilfläche ist eingehalten, wenn der unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Ausbreitungsbedingungen berechnete Immissionsanteil den im Rahmen der Kontingentierungsberechnung ermittelten Immissionsanteil nicht überschreitet.

### **Abfallbehälterstandplätze**

Die Standplätze für die Abfallbehälter, insbesondere für Biotonnen sind an kühlen, schattigen Stellen, abseits von Wohn- und Aufenthaltsbereichen vorzusehen.

### **Grenzabstände**

Bei allen Pflanzungen sind die im Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz geforderten Grenzabstände zu beachten.

### **Bodenschutz**

Sollten sich Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet ergeben, so ist umgehend die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **Natürliches Radonpotenzial**

Gemäß der Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

### **Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien**

Ein Exemplar der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird mitsamt dem

*Gemeinde Haßloch - textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung"*  
*Entwurf 14.06.2017*

---

Bebauungsplan im Bauamt der Gemeinde Haßloch zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder [www.beuth.de](http://www.beuth.de) zu beziehen.