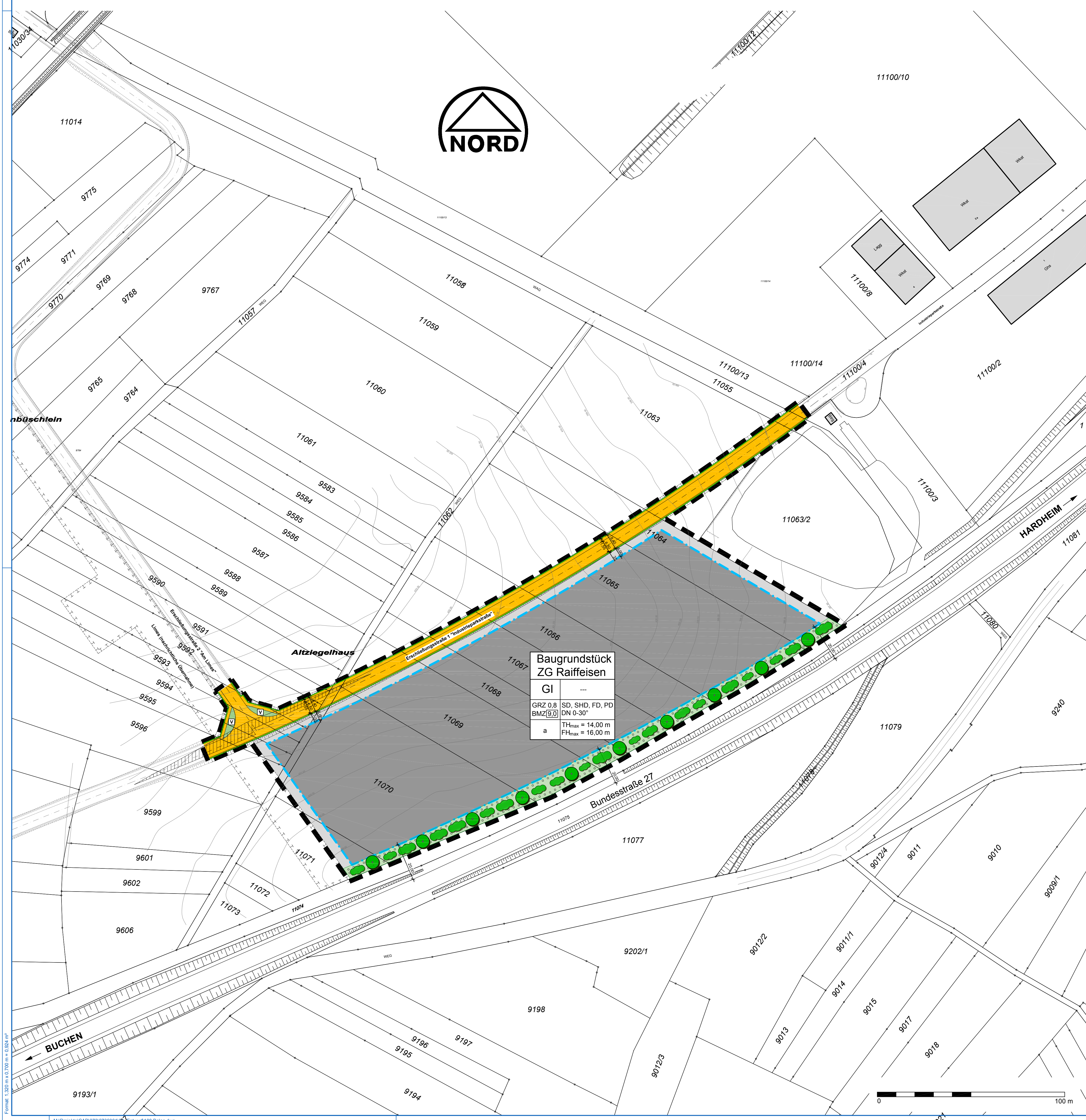


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ZG RAIFFEISEN / VIP III" IN WALLDÜRN

- PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000 (TEIL A) -



ZEICHENERKLÄRUNG

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - § 15 BauNVO)
Industriegebiet (GI) im Sinne von § 9 BauNVO

0,8
9,0
TH_{max} = 14,00 m
FH_{max} = 16,00 m

SD Satelltdach bzw. im First versetztes Satelltdach
SHD Sheddach
PD Pultdach
FD Flachdach
0 - 30° Dachneigung bis maximal 30°

BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 bzw. § 23 BauNVO)
abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
öffentliche Verkehrsfläche mit seitlichen Böschungsfächern
Verkehrsbegleitgrünfläche

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
flächenhaftes Pflanzgebot, d.h. Fläche zum Anpflanzen von heimischen standortgerechten Bäumen 1. Ordnung und Sträuern.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der bau. Nutzung	ohne Bezeichnung
Grundflächenzahl Baumassenzahl	Dachform Dachneigung
Bauweise	Traufhöhe Firsthöhe

GI ---
GRZ 0,8 SD, SHD, FD, PD
BMZ 0,8 DN 0-30°
a TH_{max} = 14,00 m
FH_{max} = 16,00 m

LEGENDE (ohne Festsetzungscharakter)

--- Bestehende Grundstücksgrenze
--- Bestehende Flurstücksnummer
--- Bestehendes Gebäude
--- Bestehende Höhenlinie
--- Sichtfeld im innerörtlichen Bereich:
V_{sd} = 50 km/h, Schenkelweite l = 70 m

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch BauGB
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1648).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO
in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, Nr. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- Planzichenerverordnung PlanZV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

PLANGRUNDLAGE

- ALK-Daten (übergeben durch den Gemeindeverwaltungsverband am 24.09.2014).
- Vorentwurf zum Bebauungsplan "Birkenbüschlein / VIP III" (übergeben durch den Gemeindeverwaltungsverband am 27.05.2014).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ZG Raiffeisen / VIP III" in Walldüren wird in Ergänzung zur Planzeichnung - Teil A - folgendes festgesetzt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Der Planbereich wird als Industriegebiet im Sinne von § 9 BauNVO festgesetzt.
Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
Zugelassen werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)
Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl.
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit maximal 0,8 festgelegt.
Die Baumassenzahl (BMZ) ist mit maximal 9,0 festgesetzt.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)
Die Traufhöhe (TH) darf max. 14,00 m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 14,00 m über dem tiefsten Geländepunkt. Die Traufhöhe ist auch die maximale Flachdachhöhe (Attika). (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Firsthöhe (FH) darf max. 16,00 m über dem tiefsten Geländepunkt betragen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Bezugspunkt zum Messen der Trauf- und Firsthöhe ist das natürliche Gelände, das sich an das Gebäude an dem tiefsten Geländepunkt anschließt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)
Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudeausdehnungen sind bis zu 200 m zulässig.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umfasst. Der Straßenabstand der Baugrenze zur Bundesstraße B27 beträgt 20 Meter nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Innerhalb dieses Bauverbotsbereichs sind bauliche Anlagen jeder Art und Werbeanlagen nicht zulässig. Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB nur als Ausnahme zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 u. § 23 BauNVO).

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Erschließungsstraße 1 als öffentlicher Verkehrsraum. Entsprechend dem Einrisch im Lageplan. Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der Bundesstraße B27 ist auszuschließen.
Werbeanlagen auf Fassadeflächen dürfen max. 20 % der Gebäudeseite betragen. Es dürfen keine leuchtenden sowie reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden. Dagegen sind beleuchtete bzw. mit Leuchtmitteln angestrahlte Werbeanlagen zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Um eine zeitnahe Bepflanzung zu erhalten, ist spätestens innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Pflanzung vorzunehmen.
Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Planungsflächen zulässig.

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

7.1 AUSSENBELEUCHTUNG
Die Straßenbeleuchtung im Baugbiet ist insektenschonend mit Natriumdampf - Hochdrucklampen auszuführen. Dies ist auch im privaten Bereich zu empfehlen.

7.2 LÄRMSCHUTZ
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.
Solange der bestehende Aussiedlerhof Böhner (künftig als Mischgebiet im geplanten Baugbiet Ziegelei der Stadt Walldüren vorgesehen) Bestandkraft hat:
Fläche L_{EX,Tag} L_{EX,Nacht}
Planbereich (±F4) 62 dB(A) 47 dB(A)

Wenn der Aussiedlerhof Böhner künftige im geplanten Baugbiet Ziegelei der Gebietsnutzung Gewerbegebiet zugewiesen werden sollte:
Fläche L_{EX,Tag} L_{EX,Nacht}
Planbereich (±F4) 63 dB(A) 48 dB(A)

Die Einhaltung der zulässigen Lärmkontingente ist im Baugenehmigungsverfahren anzufordern nachzuweisen.
Hinweis: Für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Birkenbüschlein / VIP III" wurde eine umfangreiche Berechnung der zulässigen Lärmkontingente gewerblicher Emissionen durch das Ingenieurbüro Braunstein + Bernd GmbH aufgestellt. Auf die ergänzende Aussagen und Sachverhalte wird verwiesen.

8. PFLANZGEBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den in Lageplan festgelegten Flächen mit Pflanzgebot am Südostrand des Planbereichs sind zehn heimische Bäume 1. Ordnung und zwei Reihen mit heimischen Sträuern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichzeitig zu ersetzen. Nachgelagerte, Formschneitte und Kegelformen sind im Rahmen der Pflanzgebot nicht zulässig. Wenn nicht anders beschrieben, sind die Gehölze entlang der Außengrenze zur Bundesstraße in 2 Reihen im Abstand von maximal 1,5 m (Abstand der Sträucher in der Reihe und Abstand der Reihen) zu pflanzen.
Liste für Gehölzpflanzungen
Die Sträucher und Bäume sind spätestens innerhalb eines Jahres nach der Überbauung / Versiegelung des Baugrundstücks zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichzeitig zu ersetzen. Nachgelagerte, Formschneitte und Kegelformen sind im Rahmen der Pflanzgebot nicht zulässig. Wenn nicht anders beschrieben, sind die Gehölze entlang der Außengrenze zur Bundesstraße in 2 Reihen im Abstand von maximal 1,5 m (Abstand der Sträucher in der Reihe und Abstand der Reihen) zu pflanzen.

9. VERBRENNUNGSVERBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Im Geltungsbereich darf in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren spätere Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldüren werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Verwendung leuchtender sowie reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

2. DÄCHER
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Zulässig sind Satteldächer bzw. im First versetzte Satteldächer (SD), Sheddächer (SHD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD). Die Dachneigung wird bei Schrägdächern auf max. 30° festgelegt.
Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- und blei bedeckten Dächern darf nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (verstärkt, eingeleitet) werden. Bei der Dachdeckung dürfen keine leuchtenden sowie reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden.
Die Verwendung der Dächer zur Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist allgemein zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der LBO sind zu beachten.

3. EINFRIEDUNGEN UND STELLPLATZGESTALTUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
3.1 EINFRIEDUNGEN
Einfriedigungen dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
Einfriedigungen zwischen den Nachbargrundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, werden durch das Nachbarrecht geregelt.
3.2 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN / STELLPLÄTZE / FUSSWEGE
Stellplätze für Kfz und Grundstückszufahrten, Parkflächen und Fußwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, z.B. Rasenpflaster (Fugenbreite 2,00 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen, Porenteile usw., wenn dies aus Immissionschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, bei denen infolge der Nutzung die Besorgnis besteht, dass der Boden bzw. ein Gewässer verunreinigt. Falls diese Möglichkeit für wasserdruchlässige Beläge nicht gegeben ist, sind im Bereich der Grundstückszufahrten Entwässerungsgräben mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung vorzusehen, das das Ableiten von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen unzulässig ist.
Für die Betriebsparkplätze wird nach jedem sechsten Stellplatz die Anpflanzung eines großkrönigen, heimischen Laubbäumens auf mindestens 6,00 m großen Pflanzquartieren zur Auflockerung der Parkplatzflächen vorgeschrieben.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUETER GRUNDSTÜCKE
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Grundstücksfächen, die nicht als Arbeits-, Lager-, Abstell-, Park- und Verkehrsflächen dienen, sind als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Arbeits-, Lager-, Abstell-, Park- und Verkehrsflächen dürfen nicht weiter als 2,00 m an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen heranreichen.

5. WERBEANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen auf Fassadeflächen dürfen max. 20 % der Gebäudeseite betragen. Es dürfen keine leuchtenden sowie reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden. Dagegen sind beleuchtete bzw. mit Leuchtmitteln angestrahlte Werbeanlagen zulässig.
Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der Bundesstraße B27 ist auszuschließen.
Werbeanlagen, die über die maximale Gebäudehöhe hinausragen, sind nur ausnahmsweise zulässig. Von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 56 Abs. 3 der Landesbauordnung Ausnahmen gewährt werden. Aufgrund von § 52 Abs. 4 LBO bzw. § 56 Abs. 6 LBO können Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von Bauvorschriften Festsetzungen beantragt werden.
In dem zur Bundesstraße B27 hin eingetragenen Bauverbotsbereich sind Werbeanlagen nicht zulässig.

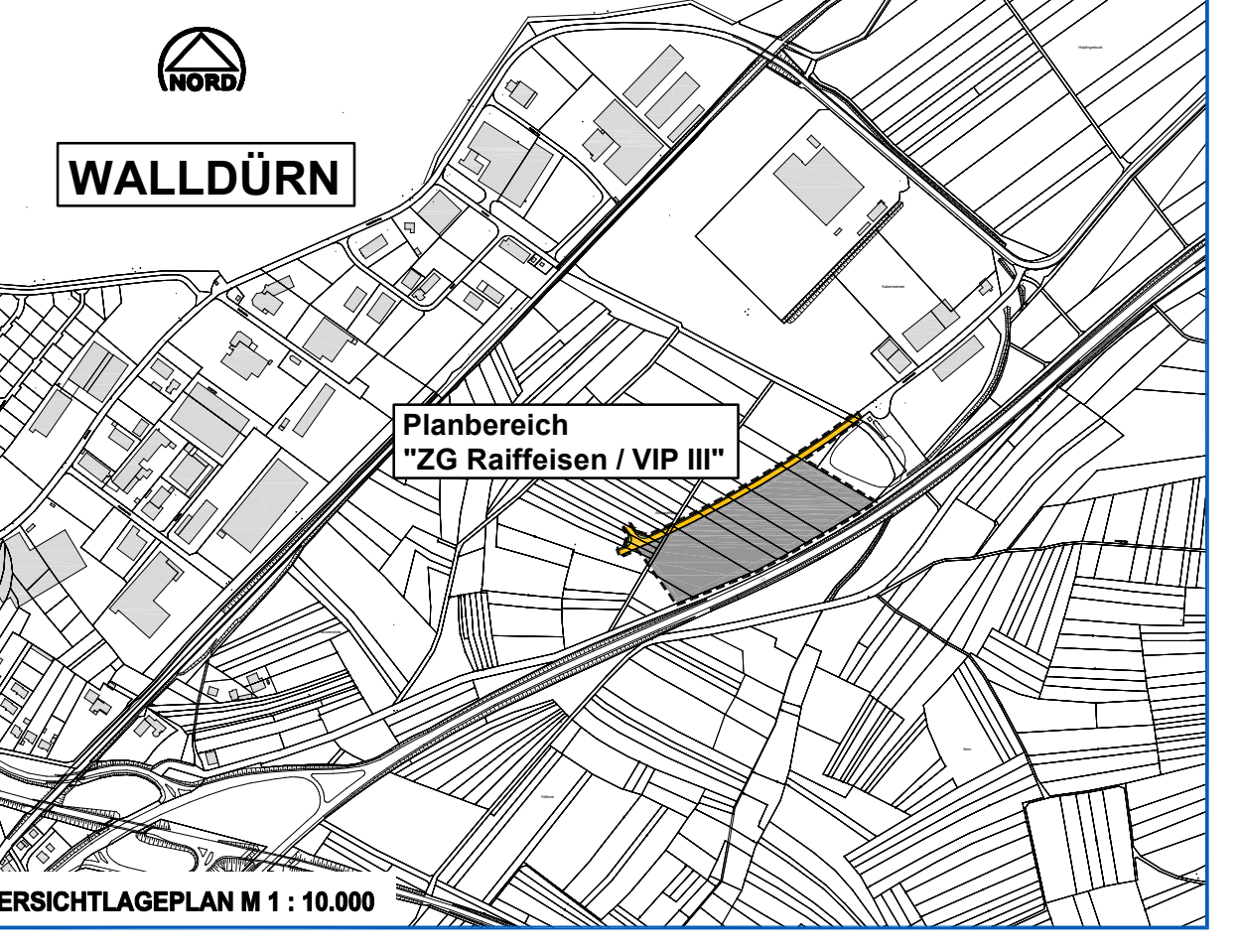
6. ANTENNEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Mehr als eine Antennen- und Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig.
7. UNZULÄSSIGKEIT VON NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und dem GUV Hardheim-Walldüren entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritte	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst durch Beschluss der Verbandsversammlung am 05.03.2015	am 05.03.2015
2. Billigung des Planentwurfs durch die Verbandsversammlung	am _____
3. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am _____
4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am _____
5. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom _____ bis _____
6. Abstimmung mit Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	vom _____ bis _____
7. Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Verbandsversammlung	am _____
8. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____ bis _____
9. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch die Verbandsversammlung	am _____
10. Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am _____
11. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am _____

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldüren wird auf der Gemarkung Walldüren in dem Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldüren vom _____ über. Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten. Walldüren, den
Günther (Verbandsvorsitzender)



LANDKREIS NECKAR - ODENWALD VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ZG RAIFFEISEN / VIP III" IN WALLDÜRN

Vorhabens trägt: Raiffeisen, ZG Raiffeisen, Lauterbergstraße 1 - 5, 76137 Karlsruhe

PLANZEICHNUNG (TEIL A) MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)
Entwurf: Stand 05.03.2015

Bearbeiter	Datum	Name	Projekt-Nr.	Fertigung
Gezeichnet	Feb./März 2015	Li	2736.001	
Datum	05.03.2015		2736001.100	1:1.000