

# Internotfassung

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Plangebiet wird gemäß Planzeichnung als Sondergebiet „Nahversorgung“ (SO) im Sinne des § 11 BauNVVO und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GGe) im Sinne des § 8 BauNVVO festgesetzt.

1.1 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ (SO) ist ein Supermarkt mit den Sortimenten „Lebensmittel und Getränke“ zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 1600 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich kann eine Bäckerei-Verkaufsstelle inklusive Café-Bereich mit max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GGe) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 8 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 31 V mit § 1 Abs. 5, 6, und 9 BauNVVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß nachfolgender Liste (siehe unten).
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschosfläche im Sinne der BauNVVO von mehr als 1200 m<sup>2</sup>.
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops.
- Vergnügungstätten in Form von Spielhallen, Automatenhallen, Videospielehallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nacht- und Tanzbars, Stripsteasies, Pimp-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos.
- Vergnügungstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen nicht zulässig.

### zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren
- Drogenwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmaze
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelartikel
- Oberteilung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Baby- und Kinderartikel (kleinteilige Artikel)
- Schule, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schuhe, Orthopädie
- Uhren, Schmuck
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.
- Brillen, optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Personalcomputer, EDV und -zubehör
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware\*\*\*)

\*\*\* weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z.B. Radio-, TV-, Videogeräte

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der Standortverteilung der Sortimente bei der GMA-Erhebung 2007

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen und die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der Planzeichnung jeweils als Obergrenze festgesetzt.

Im Sondergebiet Nahversorgung ist innerhalb des Baufooters für den Supermarkt, das Vordach, die Bäckerei und deren Eingang, den Leertguckkäfig, die Anlieferung und die Trafostation eine Grundfläche (GR) bis max. 2820 m<sup>2</sup> zulässig.

Eine Überschreitung der festgelegten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVVO genannten Anlagen (insbesondere Stellplätze und Zufahrten) ist bis zu einer GRZ von max. 0,8 zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine GRZ von maximal 0,8 zulässig.

Die **TRAUFHÖHE** ist zwischen Fertighöhe der angrenzenden Erschließungsfläche (hier die Iggelheimer Straße) an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

Bei Puttdächern ist die untere Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut als Traufhöhe anzunehmen.

Bei Flachdächern ist allein die festgesetzte Traufhöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ausschlaggebend. Maßgeblich ist die oberste Außenwandbegrenzung. Bei begehrenden Flachdächern mit geschlossener Umwehung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehung. Bei offenen Umwehungen ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung.

Bei Puttdächern ist die **FIRSTHÖHE** zwischen Fertighöhe der angrenzenden Erschließungsfläche (hier die Iggelheimer Straße) an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und des oberen äußeren Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

### 3. ÜBERSAUBARE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt.

Verkaufsflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**Nebenanlagen** i.S. von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies gilt ausdrücklich auch für baugenehmungsfreie bauliche Anlagen.

Im Bereich der Stellplatzanlagen sind ausnahmsweise Unterstände für Einkaufswagen sowie untergeordnete Anlagen zur Versorgung des Marktes zulässig, sofern keine Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sowie Flächen zum Anpflanzen gemäß Planzeichnung und textlicher Festsetzung 7.1.5 tangiert werden.

### 4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind im Sondergebiet Nahversorgung und im eingeschränkten Gewerbegebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB speziell ausgewiesenen Flächen (St) zulässig. Stellplätze dürfen nicht direkt von der Iggelheimer Straße aus anfahrbar sein.

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

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“ und als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

### 6. FESTSETZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist zu versickern. Für die hierzu notwendigen Anlagen werden Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Die Abgrenzung der Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Bereiches A1 ist in Abhängigkeit von der Lage des Baukörpers innerhalb des Baufooters festzulegen (siehe Nr. 7.1 Punkt 5). Die endgültige Größe ist im Rahmen der Ausfuhrungsplanung zur Versickerung zu bestimmen.

### 7. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

**MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

### 7.1 GEHÖLZERHALT UND PFLANZGEBOT

1. Als Ausgleich für die Baumverluste ist innerhalb des Grundstücks pro 4 Stellplätze jeweils ein großkröniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Insgesamt muss die Zahl der Bäume im gesamten Plangebiet (SO und GGe) künftig mindestens 27 Stück betragen.

Die Baumstandorte müssen gegen Überfahren geschützt sein und Pflanzgruben von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen. Um den Wurzelraum der Bäume entlang der Lärmschutzwand zu vergrößern, ist der Radweg in ganzer Breite und in einer Länge von 3 m mit unterfußhohem Pflanzsubstrat zu unterbauen. Auf die Verwendung eines artreichen Gehölzspektrums ist zu achten.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Notwendigkeit in eigenen Bereichen kleinere Bäume zu verwenden, orientiert sich die Artenauswahl nicht ausschließlich am Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation. Es stehen zur Auswahl:

- BÄUME** Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula pendula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hänchenbuche (*Carpinus betulus*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Es ist mindestens die Pflanzqualität „Hochstamm, 3x verpfanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20cm“ zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen stehen zur Auswahl:

- STRÄUCHER** Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hainbuche (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Hühnerdorn (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

Zulässig sind nur Flachdächer und fachgeneigte Puttdächer. Die Puttdächer sind zur Bahnhöhe hin geneigt auszurichten.

Die Dächer sind zu begrünen. Eine Dachneigung, die keine Begrünung in der unteren Punkt 7.1.7 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen beschriebenen Form zulässt, ist unzulässig.

### 2. FASSADEN UND FARBEGESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Baustoffe (Metall- oder Kunststoffteile, keramische Platten) sowie grellbunte oder auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben oder intensive Farbtöne mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - soweit zugelassen - Werbeanlagen. Glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

Das Erscheinungsbild von Gebäuden zu den öffentlichen Straßen an einer Länge von 30 m ist durch eine senkrechte Fassadengliederung in Form von Öffnungen, Glasflächen, Putzrisen oder gelochten Elementen zu gestalten. Ausnahmen können bei Fassadenbegrünungen zugelassen werden.

Bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung, ist auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.

### 3. AUßENANLAGEN

Einfriedigungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht übersteigen und sind nur innerhalb eines 1,00 m breiten Pflanzstreifens zulässig. Als Materialien sind nur Drahtgeflecht oder Stabmatten oder -geflecht zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und geschlossenen Einfriedigungen wird ausgeschlossen.

Die Schallschutzwand ist in Trockenmauerwerk oder Gabionen auszuführen. Die Begrünung hat gemäß textlicher Festsetzung 7.1 Nr. 7 zu erfolgen.

### 4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Reklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder vor denen sie angebracht sind.

Werbeanlagen können an allen Außenwänden der Gebäude errichtet werden, zur Gleismitte hin dürfen die Belange der Bahn jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen dürfen in ihrer Länge 40 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Höhe der Anlagen darf 2,70 m nicht überschreiten.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB (i.V.M. § 88 Abs. 1 und § 10 LBAUO)

#### 1. DACHFORM / DACHAUFBAUEN

Sollten verschiedene Gebäude ohne Grenzabstand aneinander angebaut werden, sind für die Fläche die Gebäudetiefe, die Trauf- und Firsthöhe und die Dachform einheitlich zu wählen.

Zulässig sind nur Flachdächer und fachgeneigte Puttdächer. Die Puttdächer sind zur Bahnhöhe hin geneigt auszurichten.

Die Dächer sind zu begrünen. Eine Dachneigung, die keine Begrünung in der unteren Punkt 7.1.7 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen beschriebenen Form zulässt, ist unzulässig.

#### 2. FASSADEN UND FARBEGESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Baustoffe (Metall- oder Kunststoffteile, keramische Platten) sowie grellbunte oder auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben oder intensive Farbtöne mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - soweit zugelassen - Werbeanlagen. Glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

Das Erscheinungsbild von Gebäuden zu den öffentlichen Straßen an einer Länge von 30 m ist durch eine senkrechte Fassadengliederung in Form von Öffnungen, Glasflächen, Putzrisen oder gelochten Elementen zu gestalten. Ausnahmen können bei Fassadenbegrünungen zugelassen werden.

Bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung, ist auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.

#### 3. AUßENANLAGEN

Einfriedigungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht übersteigen und sind nur innerhalb eines 1,00 m breiten Pflanzstreifens zulässig. Als Materialien sind nur Drahtgeflecht oder Stabmatten oder -geflecht zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und geschlossenen Einfriedigungen wird ausgeschlossen.

Die Schallschutzwand ist in Trockenmauerwerk oder Gabionen auszuführen. Die Begrünung hat gemäß textlicher Festsetzung 7.1 Nr. 7 zu erfolgen.

#### 4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Reklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder vor denen sie angebracht sind.

Werbeanlagen können an allen Außenwänden der Gebäude errichtet werden, zur Gleismitte hin dürfen die Belange der Bahn jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen dürfen in ihrer Länge 40 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Höhe der Anlagen darf 2,70 m nicht überschreiten.

### Legende

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVVO)

- GGe** eingeschränktes Gewerbegebiet, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2
- SO** Sondergebiet Nahversorgung
- GRZ** Grundflächenzahl
- GR** Grundfläche
- TH** Traufhöhe
- FH** Firsthöhe
- FD** Flachdach
- PD** Puttdach
- Baugrenze

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- PAR** öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- St** private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz
- Stp** Flächen für Stellplätze
- A** Ein- Ausfahrt

#### Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen, gemäß textlicher Festsetzung 7.1.5
- A1** Die Abgrenzung der Fläche kann gemäß textlicher Festsetzung 7.1.6 ausnahmsweise verändert werden
- Anpflanzen von Bäumen

#### Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

- Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist entlang dieses Planbereichs eine Lärmschutzwand mit einer Höhe (h) gemäß Planeintrag über Geländeoberfläche zu errichten
- Zone für die Anlieferung

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Bemaßung
- Zeichnerischer Hinweis
- bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenze
- Standort Trafostation

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- PAR** öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- St** private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz
- Stp** Flächen für Stellplätze
- A** Ein- Ausfahrt

#### Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen, gemäß textlicher Festsetzung 7.1.5
- A1** Die Abgrenzung der Fläche kann gemäß textlicher Festsetzung 7.1.6 ausnahmsweise verändert werden
- Anpflanzen von Bäumen

#### Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

- Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist entlang dieses Planbereichs eine Lärmschutzwand mit einer Höhe (h) gemäß Planeintrag über Geländeoberfläche zu errichten
- Zone für die Anlieferung

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Bemaßung
- Zeichnerischer Hinweis
- bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenze
- Standort Trafostation

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- PAR** öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- St** private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz
- Stp** Flächen für Stellplätze
- A** Ein- Ausfahrt

#### Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen, gemäß textlicher Festsetzung 7.1.5
- A1** Die Abgrenzung der Fläche kann gemäß textlicher Festsetzung 7.1.6 ausnahmsweise verändert werden
- Anpflanzen von Bäumen

#### Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

- Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist entlang dieses Planbereichs eine Lärmschutzwand mit einer Höhe (h) gemäß Planeintrag über Geländeoberfläche zu errichten
- Zone für die Anlieferung

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Bemaßung
- Zeichnerischer Hinweis
- bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenze
- Standort Trafostation

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- PAR** öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- St** private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz
- Stp** Flächen für Stellplätze
- A** Ein- Ausfahrt

#### Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen, gemäß textlicher Festsetzung 7.1.5
- A1** Die Abgrenzung der Fläche kann gemäß textlicher Festsetzung 7.1.6 ausnahmsweise verändert werden
- Anpflanzen von Bäumen

#### Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

- Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist entlang dieses Planbereichs eine Lärmschutzwand mit einer Höhe (h) gemäß Planeintrag über Geländeoberfläche zu errichten
- Zone für die Anlieferung

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Bemaßung
- Zeichnerischer Hinweis
- bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenze
- Standort Trafostation

## Legende

### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVVO)

- GGe** eingeschränktes Gewerbegebiet, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2
- SO** Sondergebiet Nahversorgung
- GRZ** Grundflächenzahl
- GR** Grundfläche
- TH** Traufhöhe
- FH** Firsthöhe
- FD** Flachdach
- PD** Puttdach
- Baugrenze

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- PAR** öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- St** private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz
- Stp** Flächen für Stellplätze
- A** Ein- Ausfahrt

### Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen, gemäß textlicher Festsetzung 7.1.5
- A1** Die Abgrenzung der Fläche kann gemäß textlicher Festsetzung 7.1.6 ausnahmsweise verändert werden
- Anpflanzen von Bäumen

### Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

- Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist entlang dieses Planbereichs eine Lärmschutzwand mit einer Höhe (h) gemäß Planeintrag über Geländeoberfläche zu errichten
- Zone für die Anlieferung

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Bemaßung
- Zeichnerischer Hinweis
- bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenze
- Standort Trafostation

der Bahnanlagen dürfen nur so angelegt werden, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.

### B. BODENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

(1) Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen

Im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Ausubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planerarbeiten, Leutungen oder Schotterbauten u.ä.) sind einschließend der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

(2) Auftreten von gefährverdächtigen Umständen und konkreten Gefahren

Treten bei den Arbeiten gefährverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd - Regionalstelle anzuzeigen. Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt (ehemals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

(3) Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LA/WAG) v. 2.4.1998 (GVBl. v. 14.4.98) sind Eigentümer und Besitzer von Abfallanlagen und Abfallbeständen verpflichtet, ihnen bekanntgewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

(4) Hinweis zur Aushubeseitigung

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodennaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die ZZ-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig. Der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzuzeigen.

(5) Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gef