

**Bebauungsplan 17.60.00  
- Kronsfordter Landstraße / Karkbreite -**

**TEIL B - Text**

**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB / Stand: 02.01.2025**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

- 1.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.2 Ausnahmsweise können Verkaufsstätten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, als untergeordnete Bestandteile von im Plangebiet ansässigen Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes bis zu einer Verkaufsfläche von bis zu 250 qm zugelassen werden, sofern sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen und keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Waren verkauft werden.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika) bezogen auf NHN.
- 2.2 Die tatsächliche Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten einschließlich Solaranlagen um höchstens 2,0 m überschritten werden. Abweichend hiervon können auf bis zu 10 % der Dachfläche Überschreitungen um bis zu 3,0 m durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe überschritten wird.
- 2.3 Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m<sup>2</sup> Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m<sup>2</sup> GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird. Die Dachflächen mit einer Begrünung gemäß Festsetzung 5.4 können als Ausgleich für die GRZ-Überschreitung nach Satz 1 angerechnet werden.

**3. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ( $K_{Raumart}$ ) von 35 dB für Büroräume (bzw. 30 dB für betriebszugehörige Wohnräume) ergeben.

Der Maßgebliche Außenlärmpegel ist der Nebenzeichnung zu entnehmen.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite kann der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) pauschal um mindestens 5 dB und bei geschlossener Bebauung und bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Zudem kann ein geringes Schalldämmmaß zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie für die betreffende Außenwand ein entsprechend geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt wird.

Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

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

4.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad sind, mit Ausnahme von Flächen für technischer Aufbauten, mit einer Substratdeckschicht von mindestens 15 cm mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen. Die Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen entbindet nicht von der Verpflichtung zur Dachbegrünung.

4.2 Oberirdische Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig mit einem Abflussbeiwert kleiner 0,7 zu befestigen (z.B. Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 15 vom Hundert, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

#### **5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

5.1 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und Lücken durch einreihige Nachpflanzungen von Bäumen gemäß Pflanzliste 1 so zu ergänzen, dass zwischen den Bäumen ein Abstand von 18 m nicht unterschritten wird. In den Zwischenräumen ist eine dichte Strauchpflanzung zu erhalten und bei Lücken durch Nachpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 zu ergänzen.

Die Bepflanzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5.2 Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind geschlossen mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Darüber sind hinaus Bäume gemäß Pflanzliste 1 auf der nördlichen und südlichen Pflanzfläche in einem Abstand von höchstens 18 m und auf der östlichen Pflanzfläche in einem Abstand von höchstens 12 m zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5.3 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen

zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen 5 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 12 m<sup>2</sup> großen, offenen Baumscheibe, gemessen zwischen den Rückenstützen, und mit mindestens 18 m<sup>3</sup> Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster zu pflanzen.

Die angepflanzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

## **II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)**

### **6. Fassadenmaterialien**

Reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster sind unzulässig.

### **7. Werbeanlagen**

- 7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig.
- 7.2 Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

## **III. HINWEISE**

- A Die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe jeweils Januar 2018) auf die in den textlichen Festsetzung Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.
- B Auf den bereits baulich genutzten Teilen des Gewerbegebiets können geringfügige Verunreinigungen des Oberbodens nicht ausgeschlossen werden. Bei baulichen Veränderungen auf diesen Flächen ist daher vor Baubeginn eine gutachterliche Betrachtung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen
- C Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes umgehend zu melden.
- D Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

## **IV. PFLANZLISTEN**

### **Pflanzliste 1 - Gehölzpflanzungen**

Bäume Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt., Stammumfang mind. 18 cm

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Esche (*Fraxinus excelsior*)  
 Stieleiche (*Quercus robur*)  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Sträucher In den Mengen 2:1 innerhalb einer Gehölzart

2 x verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 100-150 cm

1 x Strauch, 3 x verpflanzt., mit Ballen, 100-125 cm

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Schlehdorn ( <i>Prunus spinosa</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Salweide ( <i>Salix caprea</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Schw. Holunder ( <i>Sabucus nigra</i> )
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Wildapfel ( <i>Malus silvestris</i> )	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europ.</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )

### **Pflanzliste 2 - Baumpflanzungen Stellplatzanlage**

Bäume Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt., Stammumfang mind. 18 cm

Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum* L.)  
 Schnee-Felsenbirne (*Amelanchier arborea*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Baum-Hasel (*Corylus colurna*)  
 Rot-Esche/Grün-Esche (*Fraxinus pennsylvanica*)  
 Zerr-Eiche (*Quercus cerris*)  
 Rot-Eiche (*Quercus rubra*)  
 Schein-Akazie (*Robinia pseudoacacia*)  
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
 Winter-Linde (*Tilia cordata* Mill.)