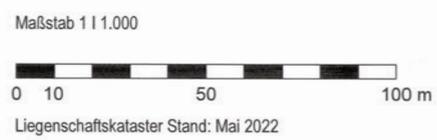


Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - SO** Sondergebiet: Gebiet für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GH** Gebäudehöhe in Metern NHN (§ 18 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
 - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - a** abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
 - Fläche für offene Stellplätze (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - LR** mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grundrissorientierung: Überschreitung von 60 dB(A) in der Nacht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im jeweils lautestem Geschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Baum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
 - 0°-3°** Dachneigung 0° bis max. 3°
- Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
 - Alllastenfläche
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - bestehende 110-kV-Leitung DB Energie GmbH
 - bestehender Mast für 110-kV-Leitung
- Nutzungsschablone**

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	
Dachneigung	

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN

"ZIEGELEISTRASSE - BAUMARKT"
mit örtlichen Bauvorschriften

MASSTAB: 1:11.000
 PLANNUMMER: 1.2023.116 STAND: 15.08.2023 Fertigung: 1
 GEMARKUNG: Mühhlacker GRÖSSE: 2,9 ha

PLANUNGS- UND BAURECHTSAMT

PLANFERTIGER: Re2area GmbH
 SACHBEARBEITER STADT MÜHHLACKER: MÜHHLACKER, DEN AMTSLEITER: *25.10.23* (Dauner)

Aufstellungsbeschluss durch den UTA Mühhlacker, den 22.02.2022	
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Mühhlacker, den 05.03.2022	
Beschluss des UTA zur frühzeitigen Beteiligung Mühhlacker, den 22.02.2022	
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Mühhlacker, den 05.03.2022	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.03.2022 bis zum 14.04.2022 (je einschl.)	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.03.2022 bis 14.04.2022 (einschließlich)	
Beschluss des Gemeinderats zur Offenlage Mühhlacker, den 25.04.2023	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Mühhlacker, den 29.04.2023	
Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.05.2023 bis zum 09.06.2023 (je einschließlich)	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2023 bis 09.06.2023 (einschließlich)	
Satzungsbeschluss Bebauungsplan durch Gemeinderat gemäß § 10 Art.1 BauGB Mühhlacker, den 24.10.2023	

Hiermit wird bestätigt, dass dieser textliche und zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
 Ausgefertigt am *25.10.2023*

Abicht (Bürgermeister)

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom **28. Okt. 2023** ist dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

STADT MÜHLACKER



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„ZIEGELEISTRASSE – BAUMARKT“**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



TEXTTEIL

STAND: 15.08.2023

RE2AREA GMBH, WIEBLINGER WEG 21, 69123 HEIDELBERG
PLANUNG UND BERATUNG ZUR REVITALISIERUNG & REINTEGRATION VORGENUTZTER STANDORTE



INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Bauweise	6
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
2.5	Nebenanlagen	6
2.6	Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze	6
2.7	Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen	7
2.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
2.9	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	7
2.10	Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen	8
2.11	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG.....	9
2.12	Pflanzgebote.....	9
2.13	Pflanzlisten	11
2.14	Bestandteile	12
3.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 74 LBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)	13
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung	13
3.2	Werbeanlagen	13
3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	13
4.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
4.1	110-kV-Leitung	14
5.	HINWEISE.....	15
5.1	Artenschutz.....	15
5.2	Bodenschutz	15
5.3	Bodenfunde	15
5.4	Altlasten	16
5.5	Bahnanlagen.....	16
5.6	Duldungspflicht	16
5.7	Einsichtnahme	16

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist".

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBauO) - Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

Planzeichenverordnung (PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

1. Bundes - Immissionsschutzverordnung (BImSchV) - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 1 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2022 (GBl. S. 649)

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 7. Februar 2023 (GBl. 2023 S. 26, 42).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. Nr. 5) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (GBl. S. 26, 43).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (GBl. S. 26, 42).

Es sind nur die Vorhaben und Nutzungen zulässig, die vom Durchführungsvertrag erfasst und beschrieben werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Sondergebiet: Gebiet für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist großflächiger Einzelhandel mit baumarktspezifischem Sortiment (zulässiger Einzelhandel).

Es werden folgende Mindest- sowie Höchstverkaufsflächen festgesetzt:

- Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 10.000 qm
- Die für Baumärkte üblichen Randsortimente sind auf 10%, maximal jedoch auf 800 qm der Verkaufsfläche zulässig. Dabei dürfen die einzelnen Sortimente folgende Verkaufsflächen nicht überschreiten:

Glas / Porzellan / Keramik, Bastel- / Geschenkartikel, Haushaltswaren / Bestecke	350 qm
Campingartikel	150 qm
Fahrräder und Zubehör	150 qm
Haus- / Heimtextilien / Stoffe / Gardinen und Zubehör	300 qm
Elektroklein- und -großgeräte	100 qm
Tiernahrung / -zubehör	50 qm
Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen	150 qm
Arbeitskleidung	50 qm
Fachbücher / Fachzeitschriften	50 qm

Weiterhin sind zulässig:

- ein Bürogebäude sowie
- eine Wohnung im Dachgeschoss des Bürogebäudes für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem / den jeweils zulässigen Betrieb / en zugeordnet und diesem / diesen gegenüber jeweils in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb und Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- maximale Gebäudehöhe (GH) in NHN

2.2.1 **Maximale Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden.

2.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximalen Gebäudehöhen (GH) ist gemäß Planeintrag als absolute Höhe in NHN festgesetzt.

Baumarkt

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m über Oberbelag Dachfläche, senkrecht zur Dachfläche gemessen, nicht überschreiten und sind um das Maß ihrer Höhe über Oberkante Attika von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen damit auch die im Plan eingetragene maximal Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Bürogebäude mit Wohnung

Technische Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m über Oberkante Attika, senkrecht zur Dachfläche gemessen, nicht überschreiten. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

2.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
entsprechend der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäude über 50,0 m Länge zulässig

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Überdachungen analog dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

2.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Lagerflächen für Baumaterial entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

Übrige Nebenanlagen wie Treppen, Trafos und ähnliches sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Darüber hinaus sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen innerhalb der Parkplatzfläche zulässig.

2.6 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze, die aufgrund Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg mit Photovoltaikflächen belegt werden müssen.

Offene Stellplätze sind auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig.

Tiefgaragen sowie Nebenräume unter der künftigen Geländeoberfläche sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.7 Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

2.8.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die private Außenbeleuchtung sowie die Straßenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit Farbtemperaturen um 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig.

2.8.2 Vermeidung von Vogelschlag

Für Glaselemente ab 4 qm Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten
- Gliederung der Glasflächen
- Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen

2.9 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.9.1 Leitungsrecht (LR) 1

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als mit einem „LR 1“ zu belastende Fläche gekennzeichneten Bereiche werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der DB Energie GmbH zur Führung der bestehenden Freileitung bzw. zur Errichtung eines Leitungsmastes belegt.

2.9.2 Leitungsrecht (LR) 2

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als mit einem „LR 2“ zu belastende Fläche gekennzeichneten Bereiche werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belegt.

2.10 Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Das Verbrennen von Holz und fossilen Brennstoffen zu Heizzwecken ist untersagt.

2.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.11.1 Grundrissorientierung

An Fassadenteilen mit Schallwerten von über 60 dB(A) in der Nacht werden Schlaf- und Übernachtungsräume ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) weniger als 60 dB(A) beträgt.

2.11.2 Passiver Schallschutz

Südlich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen 50 dB(A)-Isophone, sind Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren. Können nicht alle Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Seite orientiert werden, so ist in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer) und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichend Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) weniger als 50 dB(A) beträgt.

2.11.3 Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm entsprechend der Lärmpegelbereiche II bis V nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

2.12 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend der festgesetzten Pflanzlisten vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können straßenparallel um bis zu 5,00 m verschoben werden.

2.12.1 Pflanzgebot 1: Bäume an der Ziegeleistraße

Gemäß Planeintrag sind mittel- bis großkronige Bäume gemäß nachstehender Art und Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Sollte das Leitungsrecht 2 entfallen, bevor die Bäume gepflanzt sind, müssen diese, analog der angrenzenden Bäume, an die Gehwegkante verschoben werden.

Pflanzgebot 1a:

Art: Platanus in Sorten (Platane in Sorten)

Pflanzgebot 1b:

Art: Tilia tomentosa (Silberlinde) oder Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn in Sorten)

Qualität: Hochstamm für Verkehrsflächen, Stammumfang mind. 20 – 25 cm

2.12.2 **Pflanzgebot 2: Bepflanzung mit Obst- oder Blütenbäumen**

Gemäß Planeintrag sind Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Darüber hinaus sind innerhalb der in der Planzeichnung mit „Pflanzgebot 2“ gekennzeichneten Fläche mindestens fünf Obstbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Fläche ist zu begrünen durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.12.3 **Pflanzgebot 3: Gehölzpflanzung zur Eingrünung im Westen**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Pflanzgebot 3“ gekennzeichneten Fläche sind mindestens 70 % der Pflanzgebotfläche mit Sträuchern der Pflanzliste 2 flächig zu begrünen. Die Pflanzung ist wurzelnackt in einem Pflanzraster mit max. 1,50 m durchzuführen, wobei die einzelnen Reihen versetzt anzulegen sind. Die restlichen Flächen sind zu begrünen. Die Endwuchshöhe der Sträucher im westlichen Drittel ist bei einer Höhe von 2,50 m bis 5,0 m über künftigem Geländeniveau zu halten.

2.12.4 **Pflanzgebot 4: Eingrünung von Lagerflächen**

Zur Eingrünung der Lagerfläche ist gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine mindestens 2-reihig gepflanzte, geschlossene Hainbuchenhecke zu pflanzen und durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen. Die Endwuchshöhe der Hecke ist bei einer Höhe von ca. 5,0 m über dem Niveau der angrenzenden Lagerfläche zu halten.

Qualität Heckenpflanze 2 x v., 100 - 125 cm

2.12.5 **Pflanzgebot 5: Eingrünung von Parkplatzflächen**

Zur Eingrünung der Parkplatzflächen ist gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine geschlossene Hainbuchenhecke zu pflanzen und durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen. Entlang der Vetterstraße ist die Hainbuchenhecke mehrreihig mit einer Tiefe von 2,50 m anzulegen. Entlang der Ziegeleistraße ist die Hainbuchenhecke zweireihig zu pflanzen. Die Endwuchshöhe der Hecke ist bei einer Höhe von ca. 1,20 m über dem Niveau der angrenzenden Parkplatzfläche zu halten. Entlang der Vetterstraße sind Unterbrechungen der Hecke bis maximal 2,50 m Breite entsprechend Vorhabenplan vorzusehen. Eine breitere Unterbrechung ist für den historischen Schriftzug im Bereich des Kreisverkehrs zulässig.

Qualität Heckenpflanze 2 x v., 100 - 125 cm

2.12.6 **Pflanzgebot 6: Baumpflanzung auf Parkplatzflächen**

Innerhalb des Parkplatzes sind, analog dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Flächen mit jeweils mindestens 50 qm Fläche anzulegen, die zu begrünen und durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Je vollendete 10 qm Fläche ist ein Baum der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

2.12.7 **Pflanzgebot 7: Fassadenbegrünung**

Die Fassaden des Hauptbaukörpers Baumarkt sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit Pflanzen der Pflanzliste 4 flächenhaft zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist eine zusätzliche Rankhilfe vorzusehen. Die Pflanzbeete für die Fassadenbegrünung sind in Breite, Tiefe und Substrat so anzulegen, dass eine dauerhafte flächenhafte Begrünung gewährleistet ist.

2.12.8 **Pflanzgebot 8: Dachbegrünung**

Die Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlage ist zulässig. Der Aufbau der

Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte extensive Begrünung gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

2.13 Pflanzlisten

Die Auswahl der Laubbäume und Sträucher der Pflanzliste 2 richtet sich v.a. nach der Liste der gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg. Im Straßenbereich liegen die Untersuchungsergebnisse der Gartenamtsleiterkonferenz, zusammengefasst in der „GALK-Straßenbaumliste“, zu Grunde.

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Pflanzliste 1 – Blütenbäume

Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach-Roskastanie
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
Catalpa bignoides	Trompetenbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Crateagus lavalleyi „Carrierei“	Apfeldorn
Malus spec.	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spec.	Zierkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm

Pflanzliste 1 – Obstbäume

Apfel:	Blenheims Goldrenette, Boskoop, Brettacher, Danziger Kant, Kardinal Bea, Prinz Albrecht, Ontario, Rambur-Arten, Welschisner, Zabergäu Renette, Rebella, Topaz
Birnen:	Alexander Lucas, Conference, Gellerts Butterbirne, Gräfin v. Paris, Köstliche v. Charneux, Pastorenbirne
Mostbirnen:	Bayrische Weinbirne, Kichensaller, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne
Kirschen:	Adlerkirsche Büttners Rote Knorpel Burlat, Hedelfinger, Kordia, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Mostäpfel:	Bittenfelder, Börtlinger, Bohnapfel, Bratzelapfel, Hauxapfel
Wildobst:	Speierling, Elsbeere, Walnuss
Zwetschgen:	Bühler, Ersinger, Hanita, Hauszwetschge, Hermann, Italiener

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm

Pflanzliste 2 – Gehölzpflanzungen zur Gebietseingrünung

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Qualität Sträucher: mind. 2 x v., 60 – 100 cm

Pflanzliste 3 – Bäume auf Parkplatzfläche

Acer in Sorten	Ahorn in Sorten
Betula pendula	Sandbirke (Weißbirke)
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Nyssa sylvatica	Tupelobaum
Zelkova serrata	Zelkove

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm oder Solitär 350-400 cm, auch mehrstämmig

Pflanzliste 4 – Pflanzen für Fassadenbegrünung

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Rundblättriger Baumwürger
Clematis montana in Sorten	Berg-Waldrebe in Sorten
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

2.14 Bestandteile

- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 15.08.2023
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit Projektbeschreibung vom 14.03.2023
- Die Textteile in der Fassung vom 15.08.2023
- Die Begründung in der Fassung vom 15.08.2023 inklusive Anlagen
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom April 2023,
Schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2022
- Der Umweltbericht in der Fassung vom 15.08.2023

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 74 LBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf der Dachfläche des Baumarktgebäudes sind keine technischen Anlagen, mit Ausnahme von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie Dachflächenfenster und RWAs, zulässig.

Sofern technische Anlagen auf dem Bürogebäude die Oberkante Attika überschreiten, sind diese einzuhausen.

Abweichend vom Eintrag in der Nutzungsschablone sind die Photovoltaikflächen, die aufgrund Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg über Stellplätzen angebracht werden müssen, unter Beachtung der Vorgaben des Vorhabenplans, mit bis zu maximal 10° Dachneigung zulässig.

3.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.2.1 Baumarkt

Werbeanlagen sind nur als unselbstständige Werbeanlagen an der Gebäudefassade entsprechend dem Vorhabenplan zulässig.

Zusätzlich ist eine maximal 2,0 m breite Stele mit dem Firmenlogo des Baumarkts im Bereich der Parkplatzzufahrt Nord (Lage entsprechend Vorhabenplan) mit einer Höhe bis zu 256,0 m NHN zulässig.

3.2.2 Bürogebäude mit Wohnung

Werbeanlagen sind nur als unselbstständige Werbeanlagen an der Gebäudefassade entsprechend dem Vorhabenplan zulässig. Darüber hinaus ist ein gemeinsames Firmenschild mit einer Größe von maximal 1,5 m x 1,5 m oder eine freistehende Stele mit einer Breite von maximal 2,0 m und Höhe von maximal 2,5 m, mit einzelnen Firmenlogos im Eingangsbereich des Bürogebäudes zulässig.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind mit Vegetation zu begrünen. Es ist zu gewährleisten, dass min. 50 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial, davon min. 20 cm Oberbodenmaterial, flächig vorhanden ist.

3.3.2 Abflussbeiwert

Es ist ein Abflussbeiwert von maximal 0,7 zu gewährleisten.

3.3.3 Standflächen für Abfallbehältnisse

Freistehende Abfallbehältnisse sind innerhalb der Mülleinhausung im Anlieferungsbereich entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 110-kV-Leitung

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine bestehende 110-kV-Leitung mit Mast der DB Energie GmbH. Der Schutzstreifen von je 20,0 m rechts und links der Leitungssachse ist in der Planzeichnung mit „LR“ gekennzeichnet.

4.1.1 Mast 110-KV-Leitung

1. Um die Standsicherheit des Mastes nicht zu beeinträchtigen, dürfen in einem Radius von 10,0 m von der Fundamentkante aus gesehen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.
2. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
3. Im Näherungsbereich zu unseren 110-kV-Masten müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühlihen Anlagen (z.B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstallationen, erdwirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlage, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten) beträgt 5 m. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden

4.1.2 Schutzstreifen

1. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
2. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzende Gehölze sind im Benehen der DB Energie zulässig.
3. Bedachungen müssen grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 4102 erfüllen.
4. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) innerhalb von Gebäuden.
Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.
5. Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet.
6. Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hier für übernimmt die DB Energie GmbH keine Haftung.
7. Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der DB Energie GmbH abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.
8. Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der DB Energie GmbH abzustimmen.

9. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Auch die Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
10. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

5. HINWEISE

5.1 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend und in der Begründung aufgeführt.

5.1.1 Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung

Rodungen und sonstige Baufeldfreimachungen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

5.1.2 Beschränkung von Abrisszeiten

Der Abriss der Gebäude ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit der Vögel: März bis September) durchzuführen bzw. zu beginnen. Sollte dies nicht möglich sein, muss jeweils kurzfristig, vor Beginn des Abrisses, eine Kontrolle auf Vogelbruten erfolgen. Ggf. kann ein Abriss dann erst nach Ende der Vogelbrut erfolgen.

5.2 Bodenschutz

(§ 4 Bundesbodenschutzgesetz)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 2,0 m aufzusetzen.

5.3 Bodenfunde

(§ 20 und § 27 Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation

archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.4 Altlasten

Der Geltungsbereich „Ziegeleistr. Baumarkt“ wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster Enzkreis unter der Flächen Nr. 2344 „Ziegelei Mühlacker“ als entsorgungsrelevant geführt. Darüber hinaus befindet sich im Geltungsbereich eine punktuelle MKW – Restbelastung (Flächen Nr. 2344-002 / Kesselhaus) im Untergrund, welche im Zuge der MKW – Sanierung – Kesselhaus – nicht vollständig beseitigt werden konnte. Die punktuelle MKW – Verunreinigung wird als schädliche Bodenveränderung im Altlastenkataster als Gefahrenlage hinnehmbar eingestuft. Diese Fläche ist im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

5.5 Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe durch z.B. Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

5.6 Duldungspflicht

(§ 126 Abs. 1 BauGB und § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

5.7 Einsichtnahme

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Normen) können bei der plangebenden Stadt Mühlacker, Planungs- und Baurechtsamt, Kelterplatz 7 zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Mühlacker

Vorhabenplan „Ziegeleistraße Baumarkt“ - textlicher Teil -

Baumarkt

14.03.2023

Der Vorhabenplan besteht aus dem zeichnerischen Teil und diesem textlichen Teil. Maßgeblich ist der zeichnerische Teil des Vorhabenplans. Zur ergänzenden und detaillierteren Erläuterung des zeichnerischen Teils des Vorhabenplanes dient der textliche Teil des Vorhabenplans. Auch dieser ist damit auf Basis des zeichnerischen Teils verbindlich.

Bauliche Bestandteile

Das Bauvolumen Baumarkt besteht in einer Gebäudespange aus:

- Hauptbaukörper Baumarkt
- Einfriedung Außenbereich Gartencenter
- Bürogebäude

sowie vor dieser Spange positioniert:

- Haupteingangsbaukörper

Die Gebäudespange ist rechteckig mit durchgehenden Linien und Fluchten ohne Vor- und Rücksprünge auszuführen. Einzig der quaderförmige Haupteingangsbaukörper darf vor und damit außerhalb der Gebäudespange positioniert werden. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, technische Anlagen und dgl. m.: Einzig ein Vordach im Nordbereich darf entsprechend den Vorgaben des Vorhabenplans zur Ausführung kommen.

In den Außenanlagen dürfen ausschließlich solche Nebenanlagen und dann nach Maßgabe des Vorhabenplans zur Ausführung kommen, die im Vorhabenplan ausdrücklich dargestellt sind.

Zulässige Abweichungen

Zulässige Abweichungen sind ausschließlich diejenigen, die in diesem textl. Teil des Vorhabenplans genannt sind:

Brandschutz:

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind geringfügige Änderungen zulässig, die sich zwingend aus dem Brandschutzkonzept ergeben.

(Beispiel: Verschiebung Notausgang, soweit sich zwingend aus dem Brandschutzkonzept ergebend = zulässig. Ergänzendes Außentreppenhaus als Fluchtweg = nicht zulässig, da nicht geringfügig)

Tragwerksplanung:

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind Änderungen der Lage des „Haupteingangsbaukörper“, vorbehaltlich einer entspr. Baugenehmigung, um bis zu +5m gegenüber Vorhabenplan zulässig. Gleiches gilt in Bezug auf den „Hauptbaukörper Baumarkt“ für die Lage von nach Vorhabenplan festgesetzten Öffnungen in der Fassade. Ansonsten sind Abweichungen nur im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erlaubt.

Geregelte Flexibilität in definierten Fassaden-Teilflächen

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind Änderungen in im Plan gekennzeichneten Bereichen der Fassade (gelbe Umrandungslinie) zulässig.

Hinweis: Dies betrifft u.a. die konkrete Ausgestaltung der Fassade des Anlieferungsbereichs (Lage, Art, Anzahl und Dimension von Öffnungen).

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind Änderungen der Anzahl und Lage der Öffnungsflügel innerhalb der definierten Fensteröffnungen und Verglasungsflächen des Bürogebäudes zulässig, Einheitlichkeit vorausgesetzt. Ebenso darf Breite und Höhe der Fensteröffnungen geringfügig vom Vorhabenplan abweichen, Einheitlichkeit vorausgesetzt.

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind Änderungen des Vertikal-Rasters von P/R-Fassaden zulässig, durchgehendes Raster vorausgesetzt. Technisch notwendige Änderungen oder Ergänzungen von Horizontalriegeln sind ebenso zulässig, sofern die Durchgängigkeit der Riegel über die jeweilige Fassadenbreite beibehalten wird.

Pflanzungen:

sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft i.S.d. Vorhabenplans zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind art- und sortengleich vom Grundstücksbesitzer zeitnah nach zu pflanzen.

Zusammenfassung

Das Bürogebäude des Baumarktes ist ein Teil des „Gesichts zur Stadt“ des neuen Stadtquartiers und somit von ganz besonders hervorgehobener gestalterischer Bedeutung: alle nicht verglasten, geschlossenen Fassadenflächen erhalten entsprechend Vorhabenplan vollflächig eine Klinkerfassade, in u.s. Farbe und Klinkertyp. *Hinweis: Die beiden benachbarten Gebäudevolumen des Hochhauses am Kreisverkehr und des Seniorenwohnheims werden im gleichen Klinkertyp ausgeführt.*

Das Gartencenter des Baumarktes zwischen Bürogebäude und „Hauptbaukörper Baumarkt“ bindet in deren gemeinsame Baufluchten ein (Gebäudespanne) und wird beidseitig baulich geschlossen eingefasst mit einer Mauer der Höhe ca. 4m aus (nach außen) Klinkermauerwerk gleichen Typs und Farbe wie das Bürogebäude.

Aufgrund der Lage gibt es beim „Bauvolumen Baumarkt“ keine Rückseite, „die keiner sieht“: neben dem Bürogebäude und der Hauptfassade „Hauptbaukörper Baumarkt“ vom Parkplatz aus, führt nördlich des Baumarktes der Schulweg vorbei, die westliche Fassade ist über den Lärmschutzwall hinweg vom neuen Wohngebiet aus sichtbar: Die Fassade erhält eine einheitliche, unten definierte Fassadenfarbe. Alle im Vorhabenplan definierten Fassadenbereiche des Baumarktvolumens werden als dauerhaft berankte Grünfassade mit Rankhilfe ausgeführt.

Die Ausbildung des Schulweges ist angenehm zu gestalten. Dies umfasst eine durchgehende Grünfläche zwischen Schulweg und Baumarktflächen. Den Schulweg begleitet auf dem städtischen Teil des Grünstreifens eine Baumreihe großkroniger Bäume, sowie auf dem Baumarktgrundstück Anlagen von gärtnerisch gepflegten Blumenstauden und eine hohe Hainbuchenhecke als optischer Sichtschutz zum Anlieferungsbereich des Baumarktes hin.

Der Außenbereich des Baumarktes erhält einen optischen Sichtschutz in Form einer hohen Hainbuchenhecke.

Wesentliche Bestandteile des Vorhabenplans Baumarkt sind:

- Hauptbaukörper Baumarkt: definierte Fassadenfarbe zzgl. fassadenhohe Fassadenberankung mit Rankhilfe
- Hauptbaukörper Baumarkt: Gründach extensiv
- Außenbereich Baumarkt: Einfriedung mit Hecken vor Doppelstegzaun
- Bürogebäude: Klinkerfassade, Südfassade mit Sichtbetonrahmen
- Bereich Gartencenter: Einfriedung mit Mauer, außen: Klinker in Fortführung der Fassade des Bürogebäudes
- Haupteingangsbaukörper nimmt die Materialität des Bürogebäudes auf
- baurechtlich notwendige PV Anlage über definierten Teilflächen des Parkplatzes
- baurechtlich notwendige PV Anlage auf definierten Teilflächen der Dachflächen
- ansonsten:
 - keine Dachaufbauten (Flachdachfenster ausgenommen)
 - keine außenliegenden techn. Bauteile (z.B. Splitgeräte) an Fassade oder Dach
 - Werbung entsprechend Vorhabenplan (Der Inhalt der dargestellten Werbeanlagen ist beispielhaft. Ihre Lage, Größe und Anzahl ist verbindlich)
- Filterwirkung durch Baumallee großkroniger Bäume entlang Ziegeleistraße
- „Waldinseln“ auf dem Parkplatz

Genauere Definition im Folgenden:

Hauptbaukörper Baumarkt

Außenhaut Fassade:

Farbe: RAL 9006 (aluminiumweiß) als nichtfarbiger heller Farbton aus dem Weiß-Grau-Spektrum, Glanzgrad matt

Materialität: Durch die der Außenhaut Fassade vorgestellten durchgehenden Berankung und die Festlegung der Farbwahl der Außenhaut Fassade ist die Materialwahl weitgehend flexibel. Vorstellbar sind insbesondere folgende Außenhautmaterialien: Aluminium- oder Stahlblech (in o.g. Farbfestlegung), Zementfaserplatten (in o.g. Farbfestlegung), Putz (in o.g. Farbfestlegung). Etwaige Raster sind geordnet und regelmäßig zu planen.

Dem Hauptbaukörper zugehörige, untergeordnete oder ergänzende Bauteile, wie

- das Vordach Anlieferungsbereich

sowie sämtliche anderen Bauteile wie z.B. (beispielhafte Auflistung)

- Attikableche, Speier, Rinnen und Fallrohre (soweit zur Ausführung kommend), Tor-, Tür- und Fensterelemente, auch im Bereich Anlieferung, Absturzsicherungen, usw., auch Bauteile auf der Dachfläche

sind einheitlich in der festgelegten Farbe der Außenhaut Fassade auszuführen.

Fassadenberankung mit Rankhilfe

Die zu berankenden Bereiche der Fassade des Hauptbaukörpers Baumarkt sind gem. zeichnerischem Teil des Vorhabenplans definiert. Die Berankung ist dabei so anzulegen, dass sie dauerhaft die gesamte dargestellte Breite und Höhe der zu berankenden Fassade berankt. Die Berankung ist dabei so dicht anzulegen, dass die zu berankenden Bereiche der Fassade vollständig begrünt ist (Sommerfall); die Außenhaut Fassade darf dabei nicht wesentlich durchschimmern.

Die zu berankenden Bereiche der Fassade sind nach u.s. Pflanzliste zu beranken. Dabei können die gem. Planunterlage zu berankenden Bereiche der Fassade des Hauptbaukörpers Baumarkt über den gesamten Hauptbaukörper einheitlich mit einer Pflanzsorte oder in ausreichend und unterschiedlich breiten Bereichen mit unterschiedlichen Rankpflanzen berankt werden. Andere Pflanzordnungen sind nicht zulässig. Insbesondere ist ein abwechselndes Pflanzen von unterschiedlichen Einzelpflanzen nicht

zulässig, ebenso wenig eine unterschiedliche Bepflanzung differenziert nach Fassadenseiten, z.B. Ost und West.

Die Pflanzbeete sind in Breite, Tiefe und Substrat so anzulegen, dass gesunde Pflanzen, ebenso wie die festgelegte Höhe dauerhaft gesichert sind. Entsprechendes gilt für die Bewässerung und sonstige Sorgfalts- und Pflegepflichten. Es wird hierbei vorbehaltl. einer Bestätigung eines Landschaftsarchitekten von Pflanzbeeten mit Breite von Fassade von 1.0m und einer Mindestdtiefe von 2m mit Substrat/Muttererde ausgegangen. Die Pflanzbeete werden von angrenzenden Belägen mit einem Beton-Randstein getrennt.

Um die Dauerhaftigkeit der Anlage sicherzustellen, gehört es bezüglich der Berankung der Fassade (zusätzlich zu den oben formulierten Pflegeverpflichtungen bei Pflanzungen) im Sommerfall eine regelmäßige ausreichende Bewässerung (ob mechanisch oder durch einen Gärtner) zu organisieren. Eine Regenwasserbewässerung der Rankpflanzen aus der Dachfläche kann erwogen werden.

Rankhilfe:

- Edelstahlseile (vertikal) oder
- Edelstahlgewebe (mesh/Zaungewebe) oder
- Armierungsstabstahl (vertikal)

Raster Rankhilfe: einheitlich; Anhaltspunkt: 50cm oder geringer

Höhe der Berankung: von Pflanzbeet bis OK Attikablech

Abstand zur Fassade: Es wird hierbei vorbehaltl. einer Bestätigung eines Landschaftsarchitekten von 50cm Abstand ausgegangen.

Oberer Abschluss Fassade/obere Befestigung Rankhilfe:

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans ist ein durchgehender oberer Abschluss der Fassade zum Zweck des oberen Anschlusses der Rankhilfe, in Querschnitt wie ein „Mini-Vordach“ mit Ausladung bis zu ca. 60cm, d=ca. 20cm, allseitig bekleidet, in Farbe wie Fassade, zulässig.

Bei Türen o.ä. im gem. Planunterlage zu berankenden Bereichen der Fassade wird oberhalb der Tür ein Querprofil („Sturz“) gesetzt, von dem aus nach oben das Raster der Rankhilfe fortgeführt wird. Auch Bereiche oberhalb von Türen sind komplett bis zur OK Attika zu beranken.

Pflanzsorten:

- S. „Pflanzliste 4 – Pflanzen für Fassadenbegrünung“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Dachfläche:

Es wird aufgrund der Breite des Daches empfohlen, die Dachentwässerung komplett innenliegend zu führen. Wird außenliegend geführt, gelten die Vorgaben zur Farbigkeit, siehe unter „Außenhaut Fassade“. RWA-Anlagen sind über Dach zu führen.

Einfriedung Außenbereich Gartencenter

- Einfriedung mit Mauer, Materialität außen: Klinker in Fortführung der Fassade des Bürogebäudes (gleicher Typ, gleiche Sorte). Die „Grünfuge“ (Westfassade) nach zeichnerischem Teil mittels Hainbuchenhecke in Höhe der Einfriedung ist verpflichtend.
- Bei Änderungen der OKFF Bürogebäude: Die OKF Abschlussblech der Einfriedung soll -analog zur Zeichnung Vorhabenplan – der korrespondierenden OKFF Bürogebäude angepasst werden.

Außenanlage Baumarkt

(Bereich außerhalb des Bauvolumens Baumarkt gem. Definition S.1)

Oberfläche Parkplatzfläche: Asphalt

Hinweis: Es wird auf den Abschnitt „Altlasten“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwiesen.

Sämtliche Bauteile im Außenbereich, so z.B. die Schiebetore, Überdachungen für Einkaufswagen, Unterkonstruktion der PV-Überdachung von Parkplatzflächen, die Müllbereichseinfriedung, etc. sind in der festgelegten Farbe der Außenhaut Fassade auszuführen, es sei denn, es ist im textl. oder planerischen Teil des Vorhabenplans anders bestimmt.

Die PV-Überdachung von Parkplatzflächen ist in Lage gem. Vorhabenplan zu erstellen; die Überdachungen für Einkaufswagen (im Vorhabenplan nicht dargestellt) dürfen nicht in der straßenzugewandten Reihe der Stellplätze aufgestellt werden.

Einfriedung Außenbereich Baumarkt:

Der Zaun um den im Norden des Grundstücks befindlichen offenen Anlieferungs-/Abholungs- und Baumaterialbereichs (Außenbereich Baumarkt) ist in der Lage entsprechend Planunterlage auszuführen.

Abweichend davon darf die Lage des südlichen Zaunabschnitts (zum Parkplatz des Baumarkts hin) samt der Hecke davor, vorbehaltlich einer entspr. Baugenehmigung, um bis zu ca. +-5m versetzt werden gegenüber der Lage nach Vorhabenplan. Entsprechend würden dort der Berankungsbereich der Fassade Hauptbaukörper und das Vordach angepasst (fiktiver Schnittpunkt Zaun und Fassade = Schnittstelle Vordach/zu berankender Bereich).

Der v.g. Zaun um den Außenbereich Baumarkt ist wie folgt auszuführen:

- Doppelstegzaun mit innenseitigem Behang
- Höhe max. 4m, mindestens jedoch wie die Höhe der Regale einschl. Ware (Sicherheitsaspekt)
- Farbe: in der festgelegten Farbe der Außenhaut Fassade
- Behangfarbe: in der festgelegten Farbe der Außenhaut Fassade; Behanghöhe = Regalhöhe

Vor dem v.g. Zaun befindet sich eine durchgehende, unterbrechungsfreie, geschnittene Hainbuchenhecke einheitlicher Höhe mit

- Höhe =5m
- Heckenhöhe jedoch mindestens so, dass sichergestellt ist, dass die im Baumaterialbereich befindlichen Regale und deren Waren von außen nicht sichtbar sind, d.h. die Höhe der Hecke nicht überschreiten.
- Die Hecke muss um ca. 1.0m höher sein als der v.g. Zaun.
- Mindesthöhe, die dennoch nicht unterschritten werden darf: 4m
- Die Hecke ist (bei grünem Laub) blickdicht auszuführen; die Tiefe der Heckenpflanzung ist entsprechend zu wählen, sie darf 150cm nicht unterschreiten, d.h. mindestens 2-reihig
- Die Pflanzbeete sind in Breite, Tiefe und Substrat so anzulegen, dass gesunde Pflanzen ebenso wie die festgelegte Höhe und o.g. Blickdichtigkeit dauerhaft gesichert sind. Entsprechendes gilt für die Bewässerung und sonstige Sorgfalts- und Pflegepflichten.
- Zaun und Hecke sind so zueinander zu positionieren, dass ein regelmäßiger Schnitt auch im Zwischenraum zum Zaun sichergestellt werden kann.

Im Nordbereich (entlang des Schulwegs) werden vor der Hainbuchenhecke Blütenstauden gepflanzt:

- Pflanzsorten: Herbstastern, Sonnenhut, Purpursonnenhut, Lupinie, Mohnblumen, Kokardenblume, Mädchenauge, Bartfaden, Staudensonnenblume, Margarite, Malven,

Kugeldistel, ggf. unter Ergänzung einjähriger Pflanzen wie Zinnie und Studentenblume: Es soll ein farbenfrohes Bild entstehen

- Beetbreite: ab Hainbuchenhecke bis zur Grundstücksgrenze
- Beetlänge: Es kann auf durchgehende Länge entlang der nördl. Hainbuche gepflanzt werden oder in ausreichend langen Teilstücken, d.h. nicht unter 5m, Abstand zueinander um mind. 50% geringer als Länge dieser Teilstücke. Dazwischen ist in diesem Fall Rasen zu pflanzen und regelmäßig zu mähen (Rasen, keine Wiese).
- Die Pflanzbeete sind in Breite, Tiefe und Substrat so anzulegen, dass gesunde Pflanzen ebenso wie die festgelegte Höhe dauerhaft gesichert sind. Entsprechendes gilt für die Bewässerung und sonstige Sorgfalts- und Pflegepflichten.

Einfriedung um den Müllbereich

Die Errichtung einer Einfriedung als Stahlbetonmauer in geordnetem Schalbild um den Müllbereich außen ist nach Maßgabe des Vorhabenplans verpflichtend (Schallschutz zum Wohngebiet). Der Müllbereich ist in Lage gem. Vorhabenplan auszuführen; die Breite des Müllbereichs darf auf der Südseite geringfügig an Anforderungen der Mülllogistik angepasst werden.

Werbeanlage in der Außenanlage

als unselbstständiges, nicht selbstleuchtendes Logo an Stahlrahmenkonstruktion (Quadrat- oder HEA-Profile) in Lage gem. Vorhabenplan ist zulässig, die OK ist begrenzt auf 256.0 üNN (Hochspannungsleitung), max. Breite: 2m, Farbe gem. Fassadenfarbe. Die Werbeanlage dient auch als Kennzeichnung der Parkplatzzufahrt. Der Inhalt der dargestellten Werbeanlagen ist beispielhaft. Ihre Lage, Größe und Anzahl ist verbindlich.

Bürogebäude

Materialität

Klinkerfassade, südseitig ein umlaufender Rahmen aus Sichtbeton

Klinker Typ: Hagemeister, Sorte: Liverpool GT, NF, Fugenfarbe: anthrazit
 oder: Hagemeister, Sorte: Münsterland BA, NF, Fugenfarbe: anthrazit
 Sorte bedarf der Abstimmung zwecks Einheitlichkeit mit Bürogebäude am Kreisel und Seniorenwohnheim im Rahmen der Baugenehmigung.
 oberer Abschluss/Attikaabschlussblech in RAL-Farbe nahe der Fensterfarbe, bei Eloxal in gleichem Ton.

Sichtbetonrahmen mit d=25cm:

Auf eine klassifizierte Sichtbetongüte kann unter folg. Voraussetzungen verzichtet werden: Glatte Schalung in regelmäßigem, geordnetem Schalbild ohne vertikale Unterteilung auf die Breite des Rahmens, die Fugen sind auf der Stirnseite und (im DG) der Innenseite fortzuführen, Ausführung mit neuen unbenutzten Schalplatten; gleiches gilt für etwaige Ausführung als Fertigteile. Abdichtung oben in der Art, dass auf eine Dachrandverblendung des Sichtbetonrahmens verzichtet werden kann.

Fenster:

Fenster und Türen: Holzfenster oder Holz-Alufenster

Tiefenlage der Fenster von AK Fassade: 10-20cm

Bei Holzfenstern: Eiche, in eichefarbener Lasur, ebenso geschlossene Elemente; bei Holz-Alu-Fenstern mit Alu eloxiert in Farbe C33 (hellbronze), ebenso geschlossene Elemente. Sichtbare Bauteile, wie z.B. Sonnenschutzelemente (Kasten, Schienen) oder Außen-Fensterbänke sind in RAL-Farbe nahe der Fensterfarbe bzw. eloxiert C33 auszuführen. Schienen sind versteckt, alternativ mit Seilführung auszuführen. Rolltore TG: in RAL-Farbe nahe der Fensterfarbe.

P/R-Fassade im DG:

Die P/R-Fassade im DG ist bodentief und durchgehend mit OK = UK Sichtbetonrahmen; Lage ca. 2.5m tiefer als AK Ziegelfassade Süd, in definiertem Teilbereich mit bis zu 4m Tiefe. Alu-P/R-Fassade mit Alu

eloxiert in Farbe C33 (hellbronze), alle Elemente verglast (keine Blechpaneele). Sonnenschutzelemente sind versteckt und mit Seilführung auszuführen.

Sonstige Bauteile:

- Geländerstab des Absturzschutz L-förmig, Farbangabe analog Abschnitt Fenster
- Absturzschutz der beiden großformatigen Fensterelemente Ost- und Westfassade mittels rahmenlosem Glasgeländer; rahmenlose Glasgeländer sind abweichend vom Vorhabenplan auch für die großformatigen Fensterelemente Südfassade zulässig.

Es sind die Werbeanlagen gem. Vorhabenplan zulässig: Je ein nicht selbstleuchtender Schriftzug über den beiden Eingängen mit max. H= 50cm (über Büroeingang im Vorhabenplan nicht dargestellt). Zwei Wandtafeln für den Nutzer im EG (auch selbstleuchtend). Eine Stele vor dem Eingang des Bürogebäudes zur Aufnahme von Firmenschildern ist wie folgt zulässig: U-Stahlrahmen mit flächiger Stahlblechfüllung beidseitig in Farbe nach Farbangabe analog Abschnitt Fenster; Dimension BxH ca. 2x2.5m, Abstand zum Belag: max. 10cm, „optisch aufstehend“. Der Inhalt der dargestellten Werbeanlagen ist beispielhaft. Ihre Lage, Größe und Anzahl ist verbindlich.

Die Dachentwässerung ist innenliegend zu führen, dadurch entfallen hier Dachrinne und -fallrohre. RWA-Anlagen sind über Dach zu führen.

Haupteingangsbaukörper

Materialität

Ostfassade: Sichtbetonrahmen mit d=25cm um Alu-P/R-Fassade.

Sichtbetonrahmen: s. Beschreibung im Abschnitt „Bürogebäude“

P/R-Fassade: s. Beschreibung im Abschnitt „Bürogebäude“, jedoch

Sämtliche Felder der P/R-Fassade sind verglast und mit Mattfolie weiß auszuführen (transluzent oder opak je nach Erfordernis), m.E. derjenigen Glasflächen die unabdingbar durchsehbar sein müssen zur Einhaltung der ArbStV;

Alu-Profile in der Farbe aus dem Weiß/Grau-Spektrum passend zu der weiß mattierten Verglasung; ohne außenliegenden beweglichen Sonnenschutz;

ein durchgehendes starres Element, aus Streckmetall oder Lochblech in Farbe weiß, vor der P/R-Fassade des Obergeschosses ist zulässig.

Süd- und Nordfassade (Stirnseiten): in der Materialität und Farbe des Bürogebäudes (Klinker und Sichtbetonrahmen). Attikaabschlussblech in der festgelegten Farbe der Außenhaut Fassade Baumarkt.

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind Änderungen der Lage, der Breite und des Rücksprungs (Grundrisslage Eingangstüren) des Haupteingangs unter Beibehaltung der Asymmetrie der Ostfassade zulässig.

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind Änderungen der Geschosshöhe und der damit einhergehenden Fassadeneinteilung zulässig. Die OKFD nach Vorhabenplan darf nicht überschritten werden.

Die Dachfläche ist untergeordnet und darf vom gestalterischen Standpunkt aus, alternativ zu einer Extensivbegrünung, als blechbekleidetes Blech ausgeführt werden. Die Dachentwässerung ist innenliegend zu führen, dadurch entfallen hier Dachrinne und -fallrohre.

Ein unselbstständiges, nicht selbstleuchtendes Logo gem. Vorhabenplan in den Maßen bis zu (B x H=) 6x1.5m ist zulässig, mit Außenkante max. 50cm vor der Fassade. Der Inhalt der dargestellten Werbeanlagen ist beispielhaft. Ihre Lage, Größe und Anzahl ist verbindlich.

PV Anlagen | Dachflächen

Parkplatz

mit PV-Anlagen überdachte Stellplätze als rechteckige Fläche, Lage gem. Vorhabenplan, in Dimension in der Größenordnung wie im Vorhabenplan dargestellt, exakte Flächendimensionierung nach baurechtlicher Berechnung und Abmaßung der konkreten Module. Unterkonstruktion als Stahlkonstruktion, Quadrat-, U-, oder Doppel-T-profil, Stützenraster und -dimension nach Erfordernis, Stützenraster regelmäßig. Durchgehende Ausbildung eines geschlossenen Dachrands mit max. H= 50cm (Blechverkleidung).

Träger, PV-Module und deren Unterkonstruktion, Entwässerungsrinnen, etc. dürfen dabei weder oberhalb noch unterhalb dieses durchgehenden Dachrands heraus schauen. Es steht dem Betreiber gestalterisch frei entweder eine geschlossene, planebene Untersicht aus regelmäßig angeordneten Blechpaneelen zu erstellen oder lichtdurchlässige PV-Module mit zugelassener Überkopfverglasung.

Alle sichtbaren Bauteile: Farbe in der festgelegten Farbe der Außenhaut Fassade; eine unterseitige Blechverkleidung darf in einem Farbton aus dem Weiß-Grau-Spektrum ausgeführt werden.

Die Überdachung von Einkaufswagen sind in der Konstruktion (Material, Profiltyp, Farbe) der PV-Überdachung auszuführen.

Dach Baumarkt

PV-Module in Reihen, mit einheitlicher Neigung, im Bereich 20-30°, südorientiert.

Das Raster ist einheitlich über die gesamte Dachfläche zu wählen: es muss auch von oben „ein sauberes Bild“ abgeben. Die Abstände der Reihen untereinander sind dabei so zu wählen, dass das darunterliegende extensive Gründach dauerhaft gesichert ist. Dies ist dabei so planen, dass keine „Ausklüngen“ aus der PV-Fläche nötig werden durch z.B. Strangentlüftungen oder Flachdachfenstern o.ä.

Auf dem Dach Hauptbaukörper Baumarkt dürfen Pflichten von PV-Flächen anderer Bereiche (Parkplatz, Dach Bürogebäude) kompensiert werden.

Die Darstellung im Plan ist dabei auch hinsichtlich Flachdachfenstern beispielhaft. Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind Änderungen sowohl hinsichtlich brandschutztechnisch notwendigen Entrauchungsklappen zulässig (s. S. 1), als auch hinsichtlich Flachdachfenstern, die der Belichtung dienen, solange dies mit den Belangen der notw. PV-Module in Einklang zu bringen ist. Flachdachfenster/RWA sind in ihrer Lage auf das Raster der PV-Anlagen abzustimmen, um ein „sauberes Bild“ von oben zu erreichen.

Dach Bürogebäude

Vorbehaltlich der entsprechenden Baugenehmigung wird empfohlen, das Dach des Bürogebäudes als extensives Gründach ohne PV-Module (d.h. Kompensation auf Dach Baumarkt) auszuführen.

Kommen auf diesem Dach PV-Module zu Ausführung, dann wie folgt:

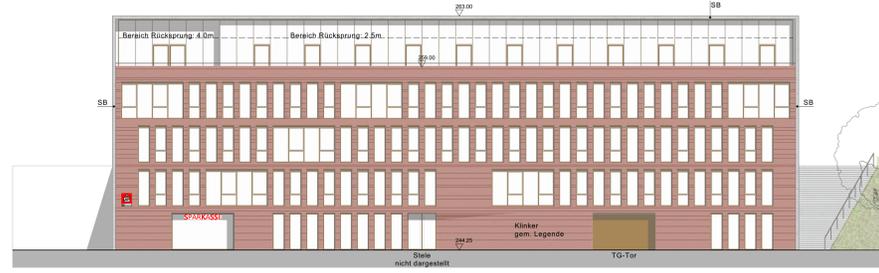
PV-Module mit OK = OK Attika in 0°-Neigung (faktisch 2°)

Das Raster ist einheitlich über die gesamte Dachfläche zu wählen: es muss auch von oben „ein sauberes Bild“ abgeben. Dies ist dabei so planen, dass keine Ausklüngen aus der PV-Fläche nötig werden durch z.B. Strangentlüftungen oder Flachdachfenstern o.ä.

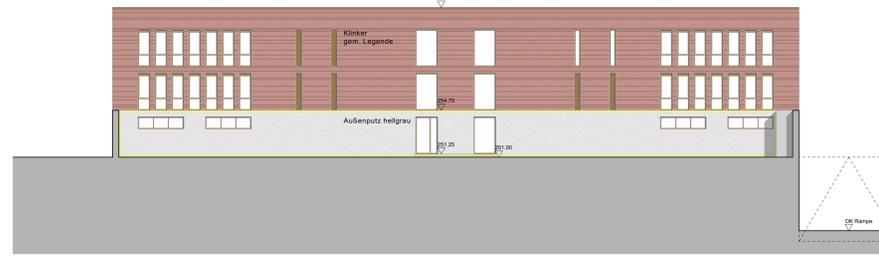
MÜHLACKER - 'Ziegeleistraße Baumarkt'



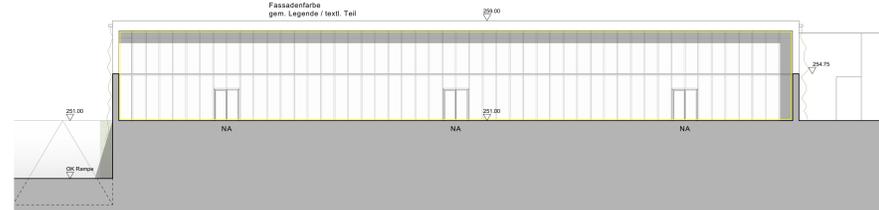
Lageplan 1:500



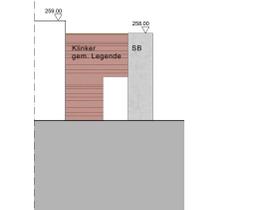
Ansicht SÜD Bürogebäude



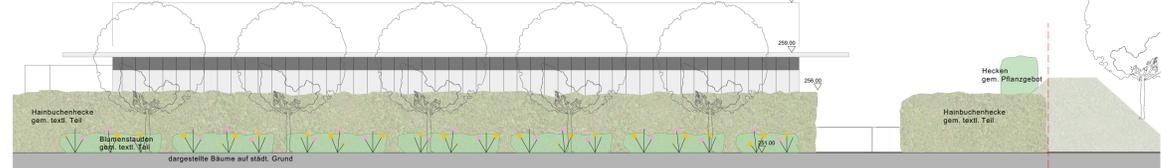
Ansicht NORD Bürogebäude



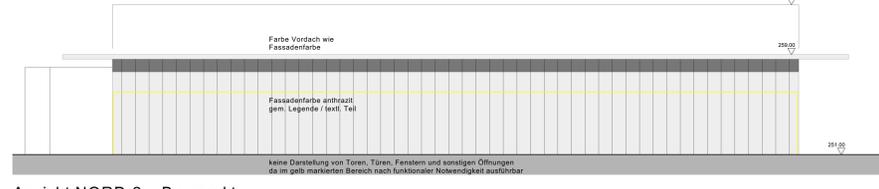
Ansicht SÜD-1 Baumarkt



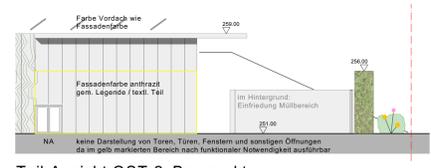
Teil-Ansicht SÜD-2 Baumarkt/Haupteingang



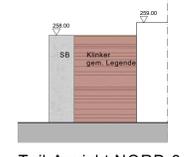
Ansicht NORD-1 Baumarkt



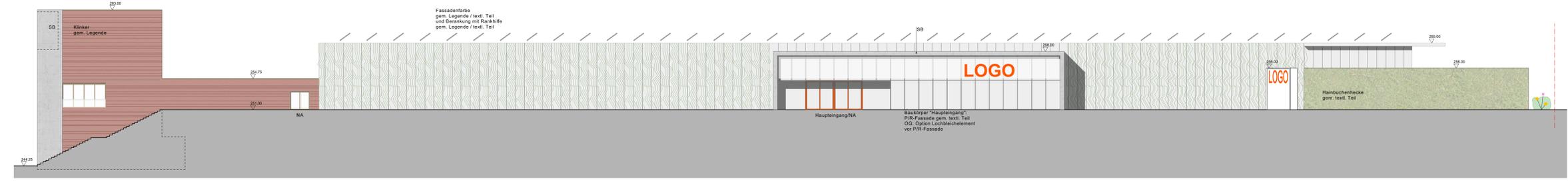
Ansicht NORD-2 Baumarkt



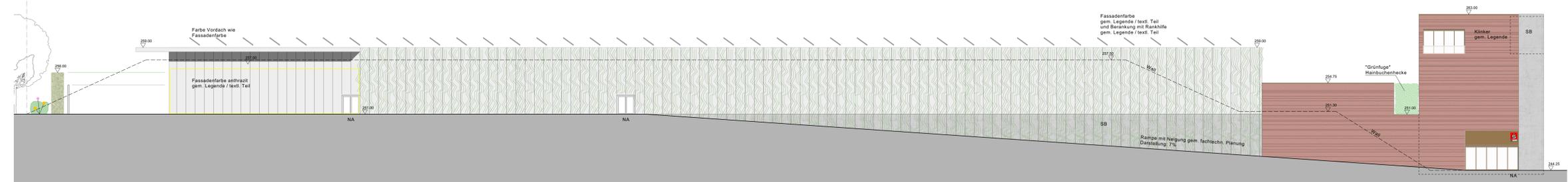
Teil-Ansicht OST-2 Baumarkt



Teil-Ansicht NORD-3 Baumarkt/Haupteingang



Ansicht OST-1 Baumarkt mit Bürogebäude



Ansicht WEST Baumarkt mit Bürogebäude

Legende

- Klinkerfabrikat
- Typ: Hagemeister; Sorte: Liverpool GT, NF oder
- Typ: Hagemeister; Sorte: Münster BA, NF;
- Fugenfarbe jeweils: anthrazit
- Sichtbeton
- Alu-Pfosten-Riegel-Fassade eloxiert C33
- Fassadenfarbe
- davor: Rankpflanzen mit Rankhilfe
- Öffnungen in Fassaden nach funktionaler Notwendigkeit
- Leitungsrecht
- Hochspannungsmast
- Gebietsgrenze Vorhabenplan

Hinweise

PV-Module: Lage der PV-Module entspr. textil. Teil des Vorhabenplans, insofern im Plan nur nachrichtlich keine Darstellung der PV-Module über Parkplatz

Plattenanfolge: maßgebend sind die Bestimmungen des textlichen Teils des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Wahl: Ausführung Wahl gem. Fachplanung nach den einschlägigen technischen Regeln mit Walkkone +257.50 INN ab Cluster D0, etwaig notwendige Stützmauern sind nicht dargestellt.

Parkplatz: Stellplätze und Fahrwege insofern nur nachrichtlich als dass Planzeichnung keine verkehrstechn. Ausführungsplanung darstellt.

textil. Teil Vorhabenplan: auf den vollständigen Text des textil. Teils des Vorhabenplans wird verwiesen. Dieser ist Teil des Vorhabenplans und zu beachten.

Vorhabenplan

Ansichten 1:200	ISO A0	Form	0-A1	MJH_IL_BM
Lageplan 1:500	Form	Form	Form	Form
Ziegeleistraße - Baumarkt				
Baumarkt-Südranchen				
Dtl.-Ing. Friedr. Kretschmer BDA				
Hirschstr. 120, 76117 Karlsruhe				
+49-0717-943333-0				
kontakt@edarchitekten.eu				
Projekt				
Baumarkt-Südranchen				
Dtl.-Ing. Friedr. Kretschmer BDA				
Hirschstr. 120, 76117 Karlsruhe				
+49-0717-943333-0				
kontakt@edarchitekten.eu				
Projekt				
Baumarkt-Südranchen				
Dtl.-Ing. Friedr. Kretschmer BDA				
Hirschstr. 120, 76117 Karlsruhe				
+49-0717-943333-0				
kontakt@edarchitekten.eu				
Projekt				
Baumarkt-Südranchen				
Dtl.-Ing. Friedr. Kretschmer BDA				
Hirschstr. 120, 76117 Karlsruhe				
+49-0717-943333-0				
kontakt@edarchitekten.eu				

Satzung

über den
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegeleistraße - Baumarkt“ mit örtlichen
Bauvorschriften - Gemarkung Mühlacker**

Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat in öffentlicher Sitzung am 24.10.2023 folgenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als **Satzung** beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „**Ziegeleistraße - Baumarkt**“, Gemarkung **Mühlacker**

Es wurden folgende Rechtsvorschriften zugrunde gelegt:

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist".

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBauO) - Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

Planzeichenverordnung (PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - Bundes-

Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

1. Bundes - Immissionsschutzverordnung (BImSchV) - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 1 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2022 (GBl. S. 649)

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 7. Februar 2023 (GBl. 2023 S. 26, 42).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. Nr. 5) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (GBl. S. 26, 43).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (GBl. S. 26, 42).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan des zeichnerischen Teils des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 15.08.2023 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 15.08.2023
2. Die textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.08.2023
3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.03.2023 mit Projektbeschreibung

4. Die Begründung in der Fassung vom 15.08.2023 inklusive Anlagen
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom April 2023,
Schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2022
5. Der Umweltbericht in der Fassung vom 15.08.2023.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Mühlacker, den



Abicht

Bürgermeister

Rechtskräftig:

Mühlacker, den **28. Okt. 2023**

Planungs- und Baurechtsamt/