**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN**

**ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN**

# 04 Begründung

**zum**

**Bebauungsplan**
**mit örtlichen Bauvorschriften**

# „Renz Nord, 1. Änderung und Erweiterung“

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Renz Nord, 1. Änderung und Erweiterung“

**Projekt-Nr.**

20005

**Bearbeiter**

M.Sc. E. Poser

**Datum**

04.03.2020

**Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

**Inhaltsverzeichnis** **Seite**

**1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung ..... 1**

**2. Geltungsbereich ..... 2**

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs ..... 2

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme ..... 3

2.2.1 Nutzungen ..... 3

2.2.2 Erschließung ..... 3

2.2.3 Ver- und Entsorgung ..... 4

2.2.4 Immissionen ..... 4

2.2.5 Impressionen Plangebiet ..... 4

**3. Übergeordnete Vorgaben ..... 6**

3.1 Regionalplanung ..... 6

3.2 Flächennutzungsplan ..... 6

3.3 Bestehende Bebauungspläne ..... 7

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte ..... 8

**4. Verfahren ..... 10**

**5. Artenschutz ..... 11**

**6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen ..... 11**

6.1 Art der baulichen Nutzung ..... 11

6.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 12

6.3 Bauweise ..... 13

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen ..... 14

6.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports ..... 14

**7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften ..... 15**

7.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen ..... 15

7.1.1 Dachgestaltung ..... 15

7.2 Werbeanlagen ..... 15

**Abbildungsverzeichnis ..... Seite**

Abb. 1: Lage des Plangebiets in Bad Schönborn. ..... 2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. ..... 3
Abb. 3: Blick aus der Ewald-Renz-Straße zum Plangebiet (ehem. Pforte rechts im Bild) ..... 4
Abb. 4: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet (ehem. Pforte) ..... 5
Abb. 5: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet (Halle TADINOX) ..... 5
Abb. 6: Blick von Nordosten auf das Plangebiet (Anlieferungsbereich TADINOX) ..... 5
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003. ..... 6
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan. ..... 7
Abb. 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Renz Nord“ mit Darstellung des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung (nördlicher Teilbereich, rote Umrandung) ..... 8
Abb. 10: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. ..... 9
Abb. 11: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete. ..... 9

# 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bad Schönborn mit rund 13.300 Einwohnern liegt im Nordwesten Baden-Württembergs, zentral zwischen den Ballungszentren Mannheim/Heidelberg und Karlsruhe. Die Gemeinde Bad Schönborn besteht aus den Ortsteilen Bad Mingolsheim und Bad Langenbrücken.

Im Süden des Ortsteils Bad Langenbrücken in der Ewald-Renz-Straße befindet sich der private „Gewerbepark Bad Schönborn“, das Gelände der ehemaligen Firma Renz. Der Gewerbepark umfasst Büro-, Schulungs-, Ausstellungs- und Serviceflächen sowie Lagerflächen und Industriehallen.

Teil des Gewerbeparks ist die Firma TADINOX SERVICE GMBH. TADINOX ist spezialisiert auf die Bearbeitung von Edelstahl-Flachprodukten. Am Standort in Bad Schönborn befindet sich die Produktion des Betriebs auf einem Gelände von ca. 11.500 m². Das Service Center und der Hauptstandort des Unternehmens befinden sich in Heerlen in den Niederlanden sowie weitere Verkaufsbüros in Fürth, Hornberg sowie in Tönisvorst.

Am Standort Bad Schönborn, der derzeit aus einer Halle mit einer Grundfläche von etwa 8.700 m² besteht, besteht der dringende Bedarf an einer baulichen Veränderung dieser Halle. Um die Betriebsabläufe zu optimieren, beabsichtigt TADINOX die Halle nach Norden zu erweitern. Bei dem geplanten Erweiterungsbau handelt es sich um eine reine Lagerhalle, die dazu dienen soll, die Lagerflächen aus der Produktionshalle auszulagern. Die Haupttätigkeit von TADINOX am Standort Bad Schönborn besteht in der Bearbeitung von Edelstahl in unterschiedlichen Formen. Dabei werden Coils und Bleche geschliffen. Um den Anforderungen der Kunden gerecht zu bleiben, besteht der Bedarf in eine Spaltanlage zu investieren. Dies setzt voraus, dass die Lagerung der Coils in einem neuen Gebäudeteil erfolgen kann. Der Vorteil der Erweiterung um die Lagerhalle ist auch logistischer Art, da durch die erweiterten Lagerkapazitäten der Transportaufwand reduziert wird.

Weiterhin befindet sich nördlich der Firma TADINOX die ehemalige Pforte der Firma Renz, heute ein Bürogebäude, das als solches nicht mehr benötigt wird. Es soll künftig sowohl der Hallenerweiterung als auch als Stellplatzfläche des Gewerbeparks dienen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die Gewerbeflächen im „Gewerbepark Bad Schönborn“ bedarfsgerecht neu zu strukturieren, dadurch Betriebsabläufe zu optimieren, und somit u.a. auch die für die Gemeinde bedeutsame Firma TADINOX am Standort zu halten. Durch die Neuanordnung der Räumlichkeiten sowie die Hallenerweiterung werden auch Maßnahmen der Lärmminderung gegenüber der benachbarten Bebauung gefördert sowie das Aufkommen von Schwerlastverkehr reduziert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Renz Nord“ sowie teilweise um unbeplanten Innenbereich mit Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Renz Nord“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgenannten Bauvorhaben geschaffen.

# 2. Geltungsbereich

## 2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Süden Bad Langenbrückens. Es wird begrenzt durch die Ewald-Renz-Straße im Norden sowie einen Entwässerungsgraben und Bahngleise im Osten. Südlich und westlich des Plangebiets schließen weitere Gewerbefläche an.

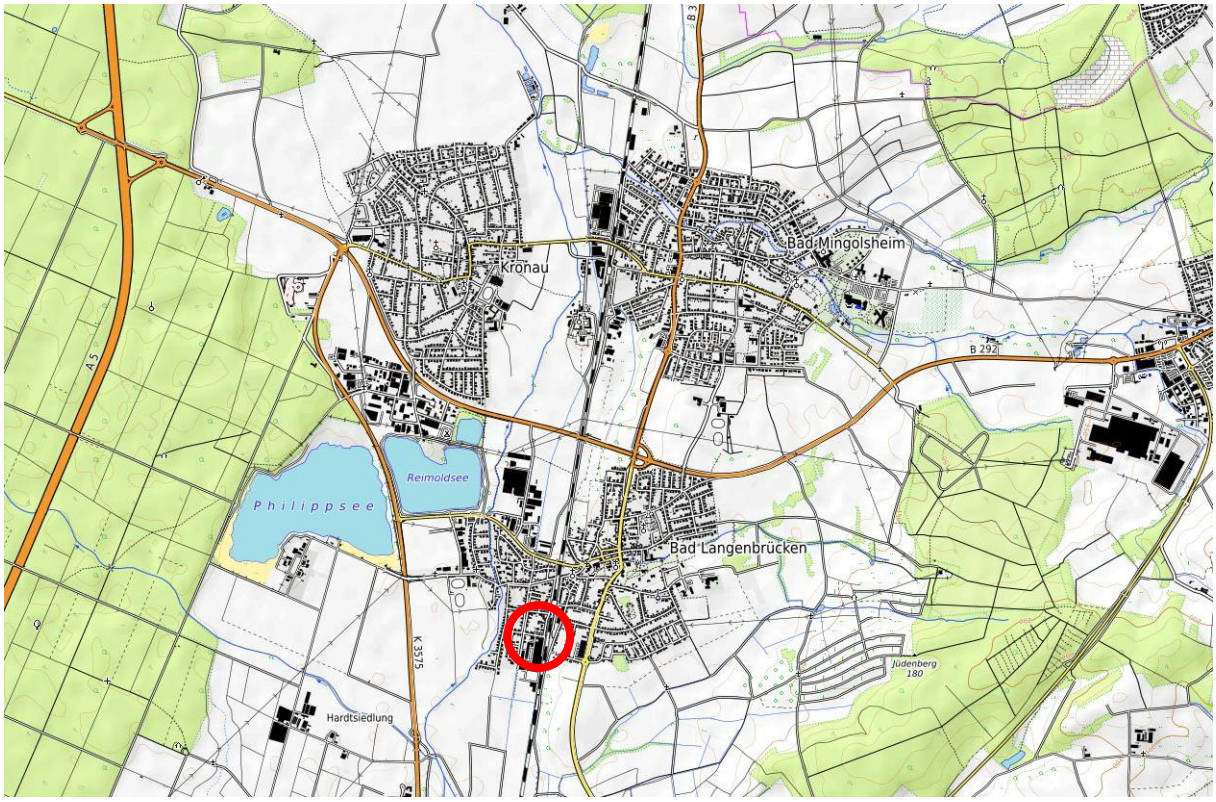



**Abb. 1: Lage des Plangebiets in Bad Schönborn.**
(Quelle: OpenStreetMap, bhm, 2020)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst konkret die Flurstücke Nr. 5728/8, 5728/9, 5728/2 sowie ein Teil der Flurstücks Nr. 5728/10 mit einer Gesamtfläche von 0,64 ha.

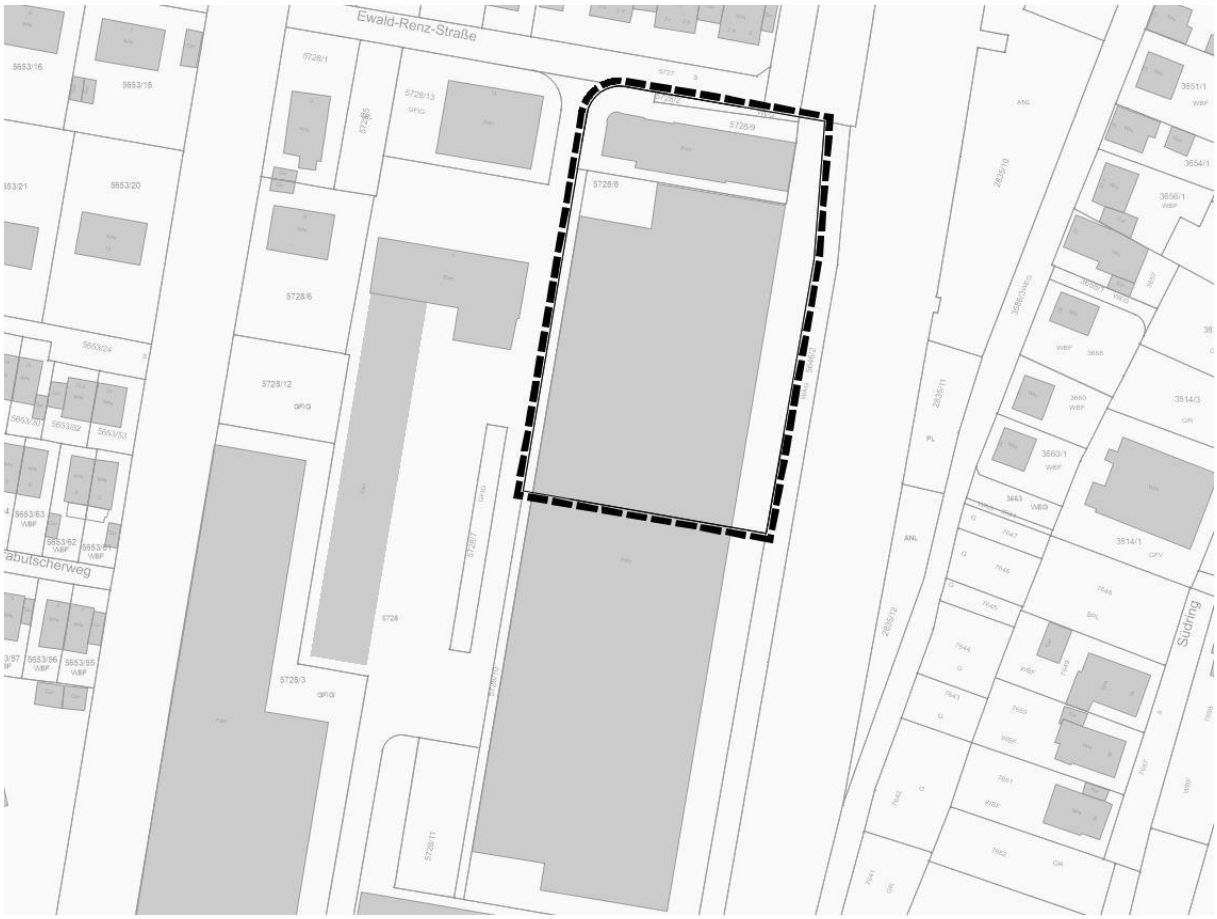



**Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.**
(Quelle: z. B. ALK Gemeinde Bad Schönborn, bhm, 2020)

## 2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 2.2.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich derzeit ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude. Diese enthalten Büroräumlichkeiten sowie Produktions- und Lagerflächen. Nördlich im Plangebiet bestehen darüber hinaus Stellplätze sowie nordöstlich der LKW-Zufahrtsbereich zur Halle.

### 2.2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ewald-Renz-Straße, die den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nördlich tangiert und zu dieser die Zufahrten des Gewerbeparks zugewandt sind. Die Ewald-Renz-Straße führt u.a. über die Donauschwabenstraße und die Brückenstraße zur Kreisstraße K3576 und diese wiederum zur B3. Über diese überörtlichen Straßen ist Bad Langenbrücken an seine Nachbarorte und das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die nächste Autobahnauffahrt (A5) befindet sich ca. 5km entfernt.

An das Schienenverkehrsnetz ist das Plangebiet durch den rund 250m entfernten Bahnhof „Bad Schönborn Süd“ angebunden. Hier verkehren Regionalverkehrszüge und S-Bahnen.

Ebenso fahren verschiedene Buslinien den Bahnhof sowie weitere in Bad Langenbrücken gelegene Bushaltestellen an.

### 2.2.3 Ver- und Entsorgung

Entlang der Erschließungsstraße befinden sich alle erforderlichen Leitungen. Auch verfügen die im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude über die notwendigen Hauanschlussleitungen.

### 2.2.4 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teilbereich des Gewerbeparks Bad Schönborn. Es ist entsprechend umgeben von Gewerbefläche (weitere Gewerbebetriebe) im Osten und Süden sowie von Mischbaufläche (Wohn-/Mischbebauung) im Norden. Östlich passieren die Bahngleise das Plangebiet.

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Immissionen bekannt, die die Gewerbefläche maßgebend beeinträchtigen könnten.

Auch umgekehrt fügen sich die im Plangebiet bestehenden Betriebe im Hinblick auf Emissionen in ihre Umgebung ein. Die in einem Gewerbegebiet zulässigen Richtwerte der TA Lärm (65 db(A) tags und 50 db(A) nachts) sind dabei maßgebend und einzuhalten.

### 2.2.5 Impressionen Plangebiet



**Abb. 3: Blick aus der Ewald-Renz-Straße zum Plangebiet (ehem. Pforte rechts im Bild)**
Foto bhm.



**Abb. 4: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet (ehem. Pforte)**
Foto bhm.



**Abb. 5: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet (Halle TADINOX)**
Foto bhm.



**Abb. 6: Blick von Nordosten auf das Plangebiet (Anlieferungsbereich TADINOX)**
Foto bhm.

# 3. Übergeordnete Vorgaben

## 3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein ist das betroffene Gebiet als Gewerbefläche im Bestand ausgewiesen. Der Bebauungsplan trägt somit den Zielen der Regionalplanung Rechnung.

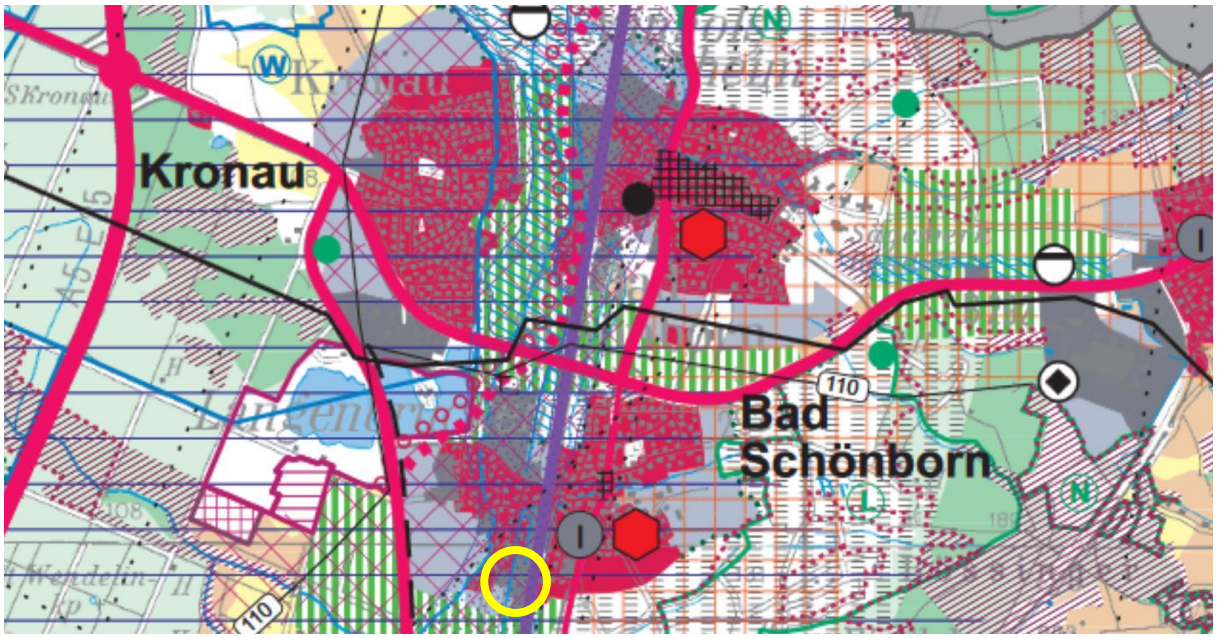



**Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.**
(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Auszug Raumnutzungskarte, 2020)

## 3.2 Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau stellt die Flächen des Bebauungsplanes „Renz Nord, 1. Änderung und Erweiterung als bestehende Gewerbefläche dar. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Ausweisung einer Gewerbefläche auf Ebene des Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.




**Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.**
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau, 2020)

## 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im vorliegenden Fall wird die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Renz Nord“ durchgeführt. Das Plangebiet liegt somit teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Renz Nord“, ausgefertigt am 30.03.2006. Der ursprüngliche Bebauungsplan erstreckt sich über ein Gebiet von ca. 0,5 ha.

Die Überschneidung des ursprünglichen Bebauungsplanes und des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 1.150 m². Bei der überlagerten Fläche handelt es sich um das nördliche Grundstück der ehemaligen Pforte des Renz-Areals.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung werden die zeichnerischen Festsetzungen, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des ursprünglich bestehenden Bebauungsplanes vollständig neu gefasst.

Die 1. Änderung und Erweiterung überlagert damit den bisherigen Bebauungsplan im entsprechenden Teilbereich vollständig. Eine Teilaufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgt mit dem Verfahren nicht.

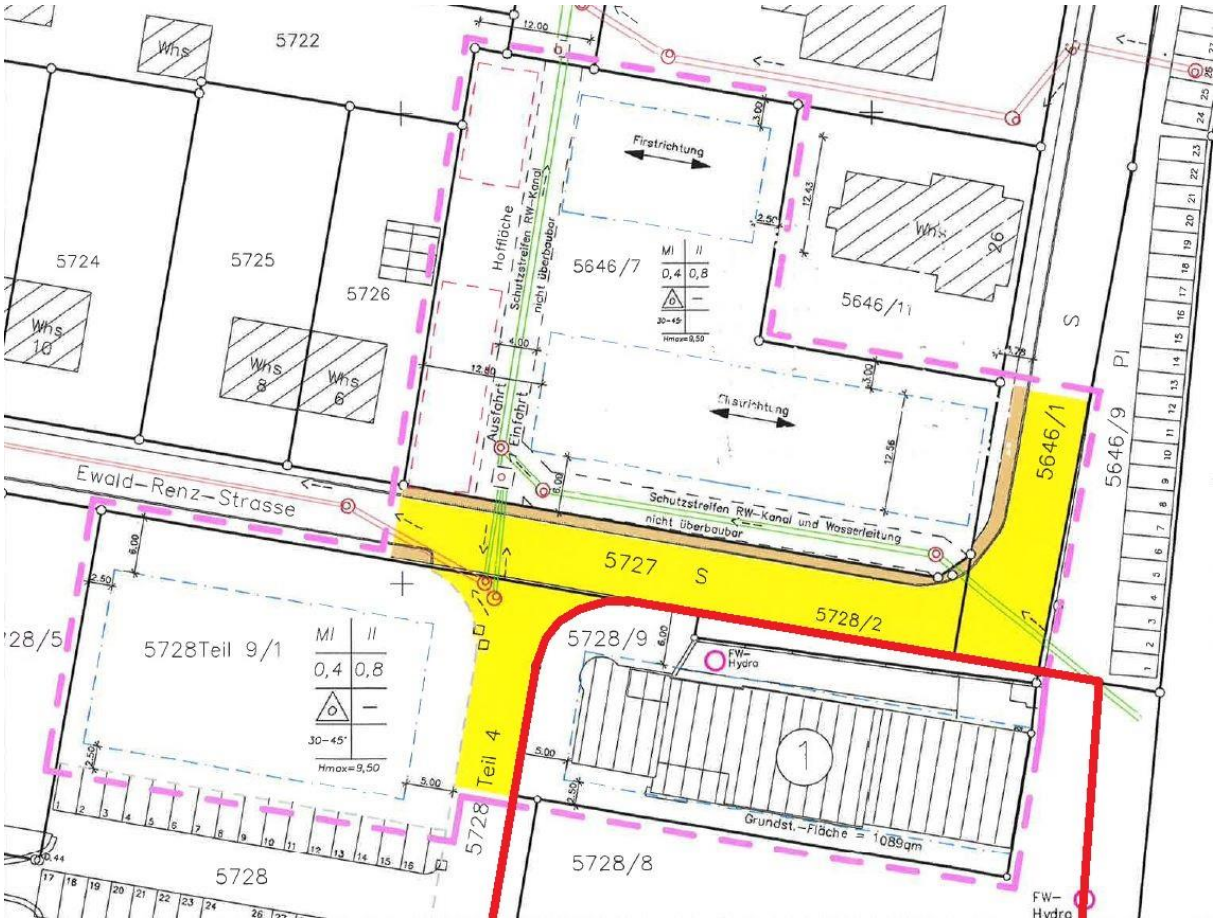



**Abb. 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Renz Nord“ mit Darstellung des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung (nördlicher Teilbereich, rote Umrandung) .**
(Quelle: Gemeinde Bad Schönborn, bhm)

## 3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Ortsteil Bad Langenbrückens. Schutzgebiete der Natur- und Landschaft sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Ebenso liegen ausgewiesene Wasserschutzgebiete nicht vor.

Das Plangebiet liegt in einem durch die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) als HQextrem eingestuften Bereichs. Die maximalen Überflutungsbereiche und -höhen bei HQextrem sind über das Geoportal der LUBW unter https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ ersichtlich. Die Ausweisung als HQextrem schließt eine Bebauung des Plangebiets nicht grundsätzlich aus, jedoch sollten bauliche Anlagen unterhalb der maximalen Überflutungshöhe in hochwasserrisiko-angepasster Bauweise errichtet werden.

Schutzgebiete

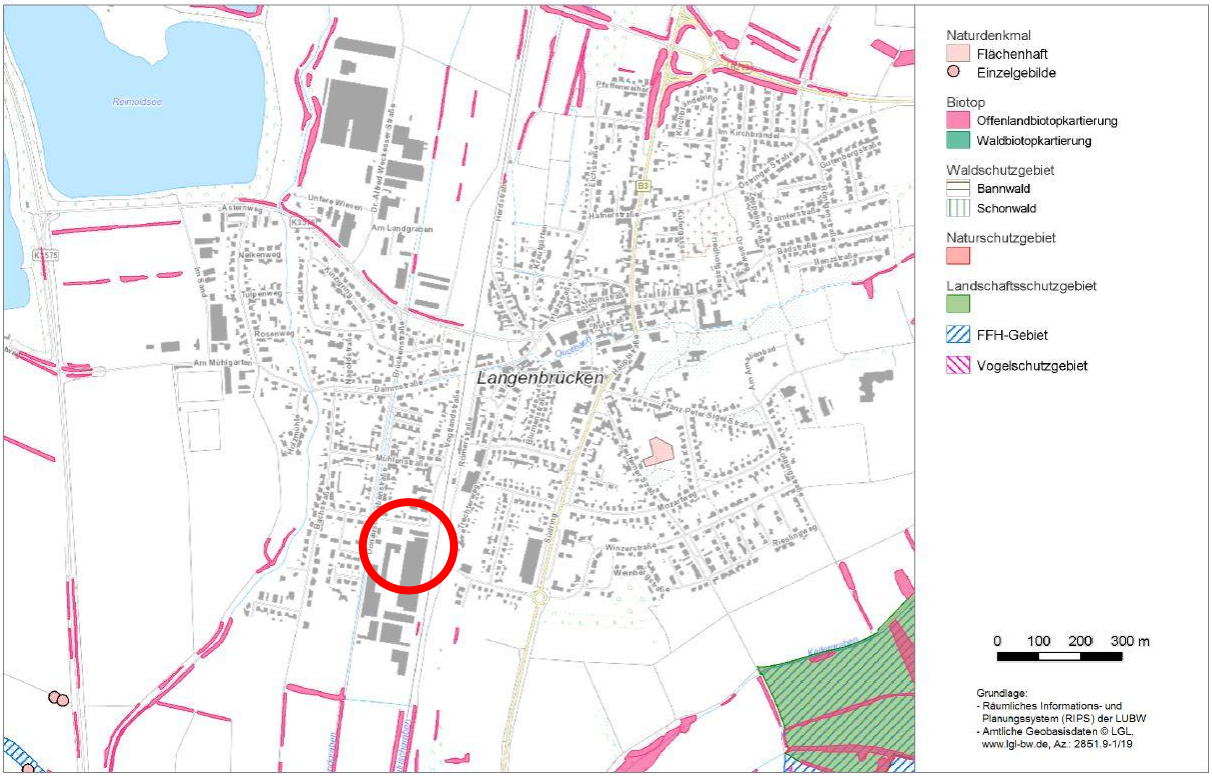



**Abb. 10: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.**
(Quelle: LUBW, Zugriff am 12.02.2020)

Hochwasserrisikokarte

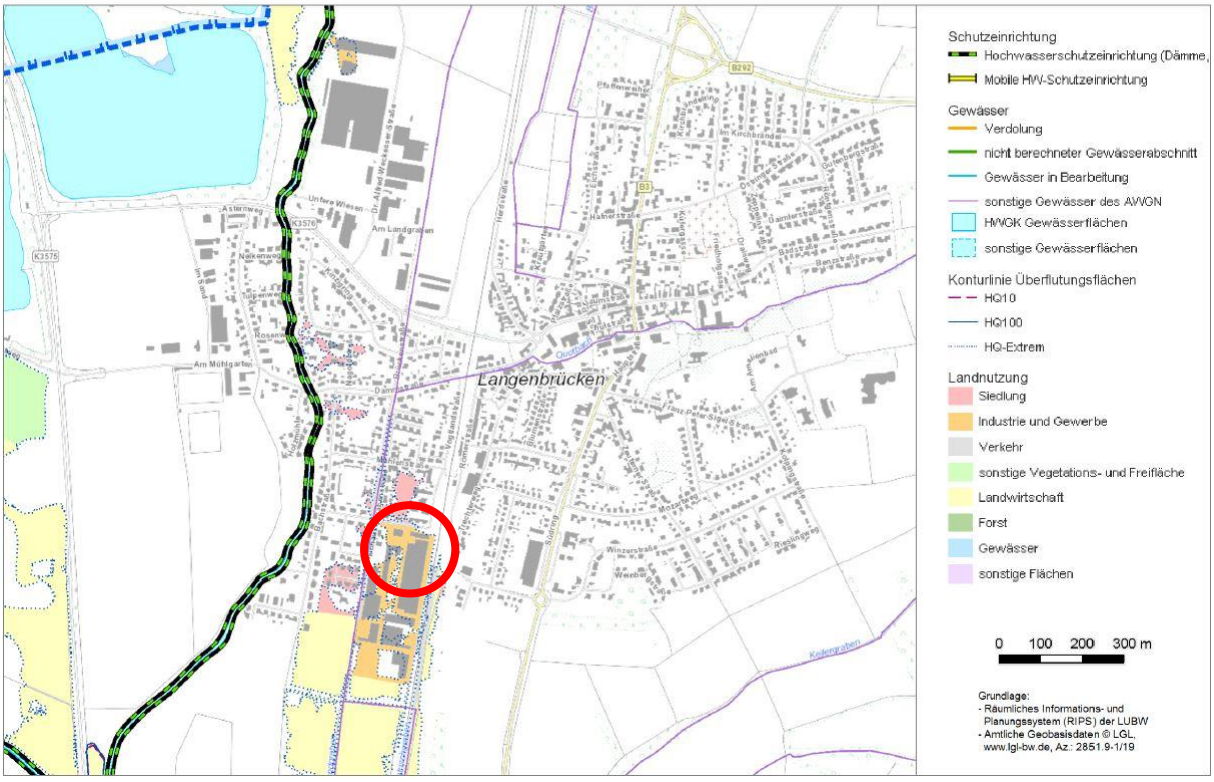



**Abb. 11: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.**
(Quelle: LUBW, Zugriff am 12.02.2020)

# 4. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13 a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von bauplanungsrechtlicher Neustrukturierung innerhalb der bebauten Ortslage angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt die überbaubare Grundstücksfläche mit etwa 5.112,6 m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes:

- Gewerbebaufläche GE mit 6.390,8 m² x GRZ 0,8 = 5.112,6 m²

Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinfällig ist.

Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesen Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 abgesehen sowie einem Monitoring gem. § 4 c BauGB abgesehen.

# 5. Artenschutz

Auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Demnach ist es grundsätzlich verboten, wildlebende Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu stören, zu töten, ihnen den Lebensraum - im Besonderen die Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten - wegzunehmen oder zu zerstören.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Renz Nord, 1. Änderung und Erweiterung“ erstreckt sich über ein bereits bebautes Grundstück. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Fläche baulich neu zu ordnen und eine Erweiterung der bestehenden Halle bei gleichzeitigem Abbruch der ehemaligen Pforte des Renz-Areals zu ermöglichen.

Aufgrund der bereits gegebenen Beanspruchung des Grundstücks durch den Menschen, können sich Habitaträume für seltene Tier- und Pflanzenarten nur sehr eingeschränkt entwickeln. Darüber hinaus liegen derzeit keine Nutzungsmerkmale vor, die seltene Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen. Eine erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützter Arten infolge der Bebauungsplanänderung ist demnach nicht zu erwarten, jedoch auch nicht vollständig auszuschließen.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG ist bei weitergehender Planung und vor Durchführung von Abriss- und/oder Sanierungsvorhaben durch Bauherrin und/oder Bauherr sicherzustellen. Die Bauherrenschaft ist dafür verantwortlich, dass die einschlägigen gesetzlichen Regelungen eingehalten werden. Sie ist verpflichtet zu prüfen, ob bei Gebäudeabrissen oder Sanierungen ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Zerstörungsverbot der Quartiere, Zugriffsverbot) eintreten kann. Ist dies der Fall, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen.

# 6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie der Ausweisung dessen im gültigen Flächennutzungsplan wird eine Gewerbegebietsfläche festgesetzt.

Dabei unterscheidet der Bebauungsplan zwischen einem Gewerbegebiet „GE“ und einem eingeschränkten Gewerbegebiet „GEe“.

Der südliche Bereich des Grundstücks wird als klassisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO sind in diesem Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ermöglichen es, dass bestimmte Arten von nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen per Festsetzung im Bebauungsplan nicht zugelassen werden können. Davon macht der vorliegende Bebauungsplan Gebrauch und schließt Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie sämtlich Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) aus.

Mit dieser konkreten Festsetzung im Hinblick auf die zulässigen Nutzungsarten wird gewährleistet, dass das Gewerbegebiet in seiner bestehenden Nutzungsstruktur gesichert und weiterentwickelt wird. Die Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassen Büroräumlichkeiten, Lagerflächen und Produktions-/Bearbeitungsräumlichkeiten und können sich somit in diesen Tätigkeiten weiterentwickeln.

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung besteht darin, dass in diesem Teilbereich lediglich Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass im Übergangsbereich des Gewerbegebiets zur benachbarten Mischnutzung, welche auch Wohnnutzung einschließt, möglichst immissionsarme Nutzungen stattfinden. Dadurch wird gewährleistet, dass das eingeschränkte Gewerbegebiet keine Immissionen verursacht, die die in dem angrenzenden Mischgebiet maximal zulässigen Lärmwerte gem. TA Lärm übersteigt.

Die Lagerhäuser und Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude können dabei Teilbereiche eines über die Fläche des GEe hinausragenden Betriebes bilden und baulich mit weiteren Nutzungen verbunden sein. Der jeweilige Betrieb ist jedoch so zu strukturieren, dass alle mit dem GEe nicht vereinbaren Nutzungen (Produktionsräume etc.) außerhalb dessen im GE angeordnet werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

Die GRZ von 0,8 und die GFZ von 2,4 werden nach § 17 BauNVO als Obergrenze festgesetzt. Diese Festsetzungen sichern im Plangebiet die mit der geplanten Nutzung als Gewer-

begebiet einhergehende erforderliche Befestigung von Flächen sowie ausreichende Geschossflächen.

Das Plangebiet ist in seinem Zustand bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes nahezu vollständig versiegelt. Die bestehenden Gebäude in Form einer Gewerbehalle (TADINOX) sowie eines Bürogebäudes (ehem. Pforte der Firma Renz) erreichen bereits eine GRZ von ca. 0,75. Um sowohl eine bauliche Erweiterung der Halle zu ermöglichen als auch darüber hinaus die notwendigen Zufahrten und Stellplätze zu gewährleisten, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,95 ermöglicht.

Die Erhöhung dieser sogenannten GRZ II wird im Wesentlichen durch die erforderlichen befestigten Stellplätze samt Zufahrten bedingt. In Anbetracht der ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzung, welche besagt, dass die Pkw-Stellplätze und Fußwege in wasserdurchlässigem Material auszuführen sind, wird gewährleistet, dass die Entwässerungs-/ Bodenfunktionen in diesem Bereich erhalten bleiben. Ausgenommen werden hiervon jedoch Fahrgassen, da diese dem Schwerlastverkehr standhalten müssen. Eine GRZ II von 0,95 ist somit städtebaulich und ökologisch vertretbar.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m einschließlich Attika wird gewährleistet, dass sich mögliche Neubauten bzw. Anbauten an den Gebäudehöhen des Umfelds orientierten und sich in dieses einfügen. Die Mischbebauung gegenüber der Ewald-Renz-Straße kann gemäß Bebauungsplan „Renz Nord“ eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m aufweisen, wobei der untere Bezugspunkt 0,50 m über Straßenniveau liegt. Somit liegt die mögliche Gebäudehöhe der benachbarten Bebauung, bezogen auf das tatsächliche Straßenniveau, 0,50 m höher als im Bebauungsplan „Renz Nord, 1. Änderung und Erweiterung“.

Die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 9,50 m im vorliegenden Fall ergibt sich auch aus den Betriebsabläufen im Inneren der Halle der Firma TADINOX. Die Höhe ist erforderlich, um das Lagermaterial, die Blechcoils, sowohl stapeln zu können, als sie auch maschinell auf- und abladen zu können.

## 6.3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise erfolgen im zeichnerischen Teil. Die darin festgesetzte abweichende Bauweise steht für eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit den Abstandsregelungen der LBO, jedoch ohne die Längenbeschränkungen des §§ 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO. Damit wird die bestehende Baustruktur aufgegriffen und auch im Falle von baulichen Veränderungen gesichert.

Die im Plangebiet vorhandene Halle ist in offener Bauweise errichtet, erreicht jedoch bereits im Bestand eine Länge von mehr als 50 m. Die Länge der Halle wird zusätzlich ansteigen, da das Baufenster des Bebauungsplanes eine Erweiterung der bestehenden Halle nach Norden ermöglicht.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen besagen weiterhin, dass in den durch die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend definierten Bereichen Grenzbebauung zulässig ist.

Somit kann in explizit definierten Bereichen eine Erweiterung der Betriebsgebäude bis zur Grenze stattfinden. Dies ist im nordöstlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen, in welchem sich die LKW-Zufahrt befindet und der Bedarf einer Einhausung dieser – auch aus Lärmschutzgründen – besteht.

## 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Der Bebauungsplan sieht ein Baufenster aus Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO vor. Demnach dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Das definierte Baufenster sichert in Teilen die vorhandene Bestandsbebauung (Halle TADINOX), zum anderen wird eine bauliche Erweiterung dieser Halle nach Norden gewährleistet.

Gleichzeitig wird das ehemalige Pfortengebäude im Norden des Plangebiets überplant, da es als solches nicht mehr benötigt wird. Das Baufenster wird nach Norden hin entsprechend etwas zurückversetzt, sodass ein größerer Abstand zur Straße hin entsteht, der zum einen Flächen für Stellplätze ermöglicht und zum anderen den Abstand der gewerblichen Gebäude zur gegenüberliegenden Misch-/Wohnbebauung erhöht.

## 6.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports

Das Plangebiet ist sowohl im Bestand als auch in Planung, durch eine festgesetzte GRZ von 0,8 und ein entsprechend großzügiges Baufenster, bereits großflächig überbaut. Um die bauliche Inanspruchnahme durch weitere Nebenanlagen möglichst zu vermeiden, sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. In Verbindung mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche, dass diese ausschließlich durch Stellplätze und Zufahrten bis zu 0,95 erhöht werden darf, werden bauliche Anlagen außerhalb der Baufenster weitestgehend vermieden.

Zusätzlich wird für Stellplätze ein Bereich („Flächen für Stellplätze“) definiert, der deren Anordnung entlang der Ewald-Renz-Straße sichert. Mit einem Abstand von 3,00 m der Stellplätze zur Straßenbegrenzungslinie wird verhindert, dass Pkw unmittelbar an der Grenze abgestellt werden und eventuell in den Straßenraum hineinragen. Weiterhin wird der Kurvenbereich nordöstlich des Grundstücks, zur privaten Zufahrtsstraße des Gewerbeparks hin, freigehalten, was eine bessere Einsicht im Kurvenbereich, in welchem durch die gewerblichen Nutzungen u.a. LKW verkehren, gewährleistet.

# 7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

## 7.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

### 7.1.1 Dachgestaltung

Der Gewerbepark Bad Schönborn ist geprägt von für gewerbliche Hallen typischen Flachdächern und flachgeneigten Satteldächern. Die gegenüberliegende der Ewald-Renz-Straße bestehende Mischbebauung weist vor allem Satteldächer auf. Mit der Festsetzung der Dachform Flachdach (0° bis 3°) wird gewährleistet, dass sich mögliche Um- oder Anbauten im Plangebiet an der Bestandsbebauung orientieren und somit ein einheitliches Ortsbild sowie eine gleichmäßige Dachlandschaftsbild entstehen.

Die Beschränkung der Dachgestaltung von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf Flachdächer soll ausufernde Bauformen verhindern und ebenfalls zu einem gleichmäßigen Bild beitragen.

## 7.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der Nutzungen im Baugebiet. Fremdwerbungen sind nur ausnahmsweise zulässig, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen entgegenzusteuern bzw. bei Bedarf im Einzelfall darüber zu entscheiden.

Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.