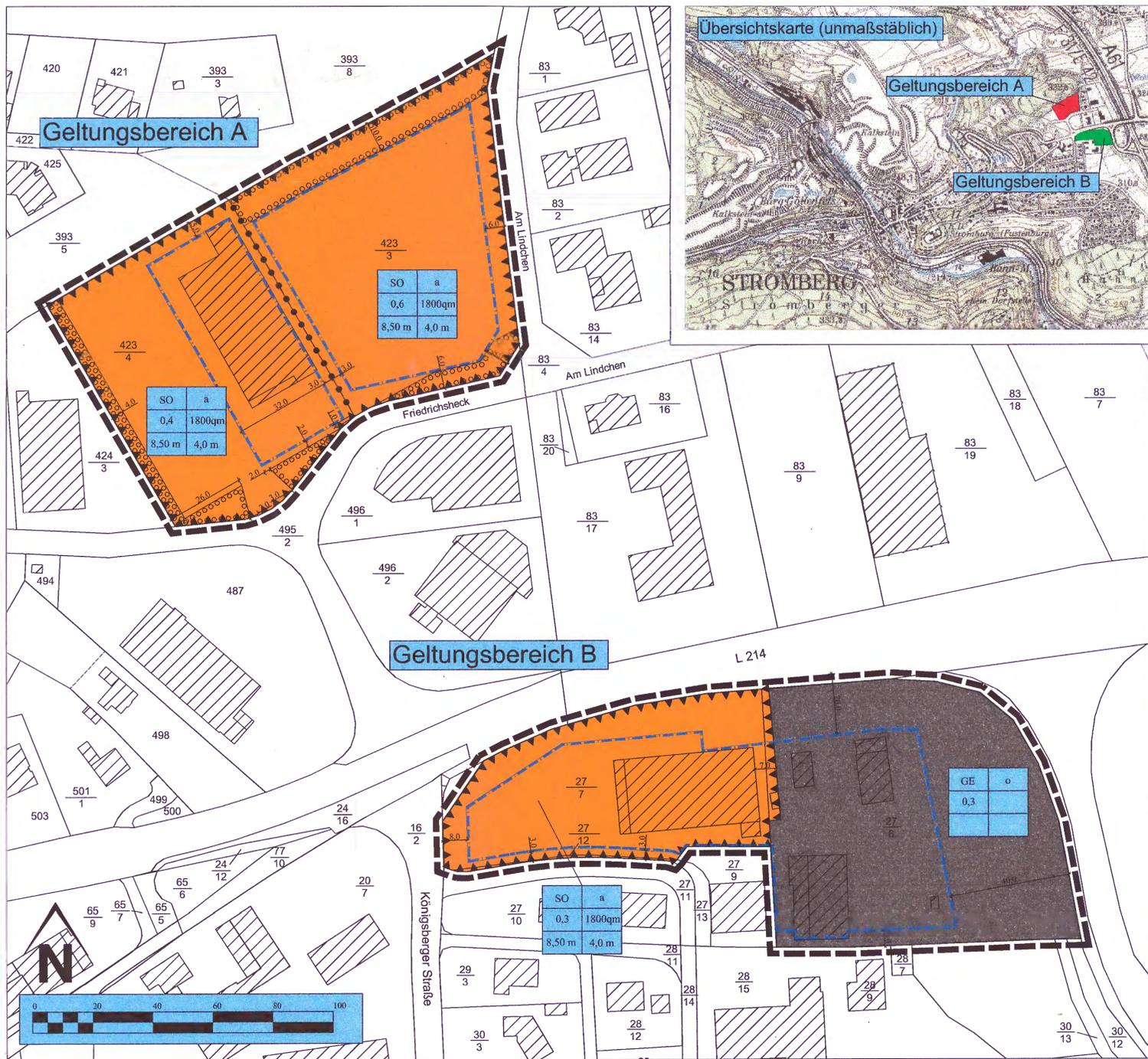


# Bebauungsplan "An der Friedrichsheck, Auf dem Pfarrberg" ( 4. Änderung )

Stadt Stromberg



- ### Legende
- Nutzungsschablone (Angaben nur beispielhaft)
- | SO     | a      | Art der baul. Nutzung / Bauweise                        |
|--------|--------|---|
| 0,6    | 1800qm | Grundflächenzahl (GRZ) / maximale Brutto-Geschossfläche |
| 8,50 m | 4,0 m  | max. Firsthöhe / max. Traufhöhe                         |
- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
    - SO** Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
    - GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
    - a** Abweichende Bauweise (s. Textfestsetzungen)
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - a** 1800qm Brutto-Geschossfläche als Höchstmaß
    - a** 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
    - a** FH=8,5 m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
    - a** TH=4,0 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - o** offene Bauweise (s. Textfestsetzungen)
    - a** Abweichende Bauweise (s. Textfestsetzungen)
    - Baugrenze
  - Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs.6 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) (Fläche für Lärmschutzmaßnahmen)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
    - Weitere Planzeichen
    - Maßzahlen (Angabe in Meter)
  - Sonstige Planzeichen**
    - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) (Fläche für Lärmschutzmaßnahmen)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
    - Weitere Planzeichen
    - Maßzahlen (Angabe in Meter)
- Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

12. Die zur Kompensation erforderlichen Maßnahmen können nicht vollständig im Geltungsbereich des Baugebietes vorgenommen werden. Demzufolge wird von der Stadt Stromberg eine funktional geeignete Teilfläche von ihrem Ökokoonto abgeachtet. Es handelt sich um die Ökokoonto-Fläche Flurstück 31 (teilweise) in Flur 2 der Gemarkung Stromberg (Gemarkung "Pfarrwiese" - Gesamtgröße 10.831 qm). Dafür wurde bereits im Jahr 2000, auf Grundlage einer Zustandsbeschreibung, eine Entwicklungskonzeption erstellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird (Melzer, Dr.: *Eintuchung der "Pfarrwiese" auf das Ökokoonto der Stadt Stromberg*, Kauf, 20.11.2000). Darin wurden folgende Maßnahmen aufgelistet, die zur Sicherung und Entwicklung notwendig sind:

1. Einstellen der Wildfütterung auf der Wiese
2. Keine Anlage von Wildäckern
3. Kein Ausbringen von organischem oder mineralischem Dünger
4. Keine Flurweidenfrischung durch Einsatz von Gräsern und Kräutern
5. Einmal jährliche Mahd nach dem 30. Juni
6. Entfernungen des Mülls von der Wiese
7. Keine Anlage einer Steinbohwiese
8. Veränderung einer Hecken- und Waldszession in die Wiesenfläche
9. Ausweisung als Naturschutzgebiet.

In der Konzeption zur Einbuchung in das Ökokoonto heißt es: *"Entwicklungsziel ist die allgemeine Ausagerung der Fläche, insbesondere der unruhigsten Bereiche und eine Zunahme der Flächenanteile des Halbrockens. Des weiteren soll die Gehölzsukzession unterhalten werden. In den Jagdbuchverträgen ist folgender Passus aufzunehmen: Im Bereich der Pfarrwiese, Flur 2, Parzelle 31 (teilweise), ist die Anlage von Wildäckern, jegliche Wildfütterung und auch das Ausbringen von Gras- sowie Krautensamen untersagt."* (Melzer 2000, S. 6).

Die Ökokoonto-Fläche wird für die Kompensation infolge der durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ermöglichten Eingriffe in die Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig abgeachtet (dazu s. ausführliche Erläuterungen im Umweltbericht, Kap. 4.3.3 und Kap. 4.4 der Begründung).

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Stadtrat Stromberg hat am 15.12.2005 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Friedrichsheck, Auf dem Pfarrberg" beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.12.2005 ortsbekannt gemacht.

Stromberg, den 29.3.07  
Schöffel (Stadtbürgermeister)

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beschlussfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 15.12.2005. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Erörterung der Planung im Rahmen einer Bürgerverammlung am 20.07.2006, nach ortsbekanntem am 04.10.2006. Die Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 26.09.2006.

Stromberg, den 29.3.07  
Schöffel (Stadtbürgermeister)

#### Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 26.06.2006.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 26.06.2006.

#### Die Beschlussfassung über die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und über die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte am 26.09.2006.

Stromberg, den 29.3.07  
Schöffel (Stadtbürgermeister)

### III. Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

- Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwasserentnahme ist (vorbehaltlich der erforderlichen Anzeigen) zulässig und erwünscht. Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (VN) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswasser (VR) bei gleichzeitiger gestauter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina:  $V_{\text{Ges}} = V_{\text{N}} + V_{\text{R}}$ . Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwasserzweig hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweischild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserder Verbandsgemeinde Stromberg bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorger darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grundlage der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwasserentzugsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.
- Falls für die Bebauung Dränagen ausgeführt werden sollen, sind zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen. Alternativ sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen. Die Ableitung des Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalsystem ist nicht zulässig.
- Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrsitz-/Löschwasser, W 331: Wasserversorgung Rohrsitz-Amaturen. Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen. Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 l/min pro Stunde bzw. 1.600 l/min bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angegeben. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:
  - an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221,
  - Löschwassereinrichtungen nach DIN 14220 oder
  - sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.
 Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserzisternen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässern entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweischilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsräume für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsdienste vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Passang: Juli 1998) anzuwenden.
- Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten beachtet werden.
- Im Rahmen der Baumaßnahmen auflaufender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in ausreichendem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleifen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdausbau anfallenden Baurbeiten zur gründerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnähe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
- Treten bei Erd- und Baurbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPfG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindevorstellung oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchPfG ist dabei zu beachten.
- Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens [Pies 2006]: *"Gutachterliche Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes 'An der Friedrichsheck, Auf dem Pfarrberg'"* vom 01.06.2004. [Hoppard] sind zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung. Sämtliche Empfehlungen des Gutachters zur Schallminderung, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauplanungsrechtlich festsetzbar sind, sind in Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass nach der Empfehlung des Gutachters jeglicher Lkw-Fahr- und Verlade-Verkehr zur Nachtzeit (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) in den beiden Geltungsbereichen nicht zugelassen werden soll.
- Es sollte bei jedem Gewerbebetrieb geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalsystem mit zentraler Kläranlage entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gemäß § 54 LWG) vorzuschalten sind.
- Für Gewerbegebiete besteht, je nach Herstellungsbereich der InaVO 92, eine Genehmigungspflicht gemäß § 55 LWG für das Einleiten von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen.
- Im Falle der Erweiterung des Lidl-Marktes ist insbesondere die auf der (dazu vom Autobahnamt zu erwerbenden) Sonderbesitz-Erweiterungsfläche vorhandene Leitung der RWE Rhein-Ruhr-Netzservice GmbH, Ide-Oberstein zu beachten.

#### Öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Offenlegungsbeschluss erfolgte am 26.09.2006. Die Information der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 04.10.2006. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 06.10.2006 ortsbekannt gemacht. Der Entwurf des Planes mit der Begründung hat auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt vom 16.09.2006 bis einschließlich 15.11.2006. Die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung erfolgte am 15.12.2006.

Stromberg, den 29.3.07  
Schöffel (Stadtbürgermeister)

#### Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.10.2006. Die Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte am 15.12.2006.

Stromberg, den 29.3.07  
Schöffel (Stadtbürgermeister)

#### Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 06.09.07 ortsbekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Friedrichsheck, Auf dem Pfarrberg" in Kraft getreten.

Stromberg, den 29.3.07  
Schöffel (Stadtbürgermeister)

### I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. Teil I S. 1818)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Art. 2b des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. Teil I S. 1746)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO)** vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Planzeicherverordnung (PlanZV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005 Teil I S. 1818)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20 S. 387f.)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (GVBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPfG) - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Bundesimmissionschutzgesetz** (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. Teil I S. 1865)
- **Landeswasserschutzgesetz (LWG)** - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- **Landesbaugesetz für Rheinland-Pfalz (LSrG)** in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- **Landesbaurechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

### II. Textliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung umfasst die Flurstücke 423/3 und 27/7 in Flur 3 (Geltungsbereich A - Größe: 13.328 qm) sowie die Flurstücke 27/6 und 27/7 in Flur 4 (Geltungsbereich B - Größe: ca. 12.910 qm) der Gemarkung Stromberg (Gesamtgröße somit: ca. 26.238 qm). Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind somit nur für diese Teilgebiete des Bebauungsplanes gültig.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- Die bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen in Geltungsbereich A sowie auf der in der Planzeichnung entsprechend dargestellten Teilfläche in Geltungsbereich B werden als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO - Sondergebiete "Einzelhandel" - festgesetzt. 1.1 Zulässig sind in diesen Gebieten Einzelhandelsbetriebe.
- In den Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO die Ansiedlung von isoliertem Einzelhandel (auf den Verkauf an letzte Verbraucher beschränkt) mit folgenden innenstadtrelevanten Haupt-Sortimenten unzulässig:
  - Elektrogeräte
  - Werkzeuge und Eisenwaren
  - Schuhe
  - Drogeriewaren
  - Apothekenartikel
  - Naturkostwaren
  - Raumausstattungs- und Dekorationsartikel
  - Blumen- bzw. Floristikartikel und -zubehör
  - Schreivaren, Zeitschriften
  - Spielwaren.
 Dies gilt sowohl für entsprechende Fachmärkte bzw. Fachgeschäfte mit diesem Haupt-Sortiment als auch für Einzelbetriebe mit diesen Sortimenten, die in einem größeren Einzelhandelsmarkt auf Miet- oder Pacht-Basis Teil-Verkaufsfächen für diese Einzel-Sortimente betreiben. Bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht gemäß der vorstehenden Auflistung zulässig sind, sind branchenspezifische Randorientierte, die im Sinne der obigen Auflistung innenstadtrelevant sind, ausnahmsweise zulässig, sofern sie auf max. 5% der Verkaufsfäche angeboten werden und eine Verkaufsfäche von 20qm nicht überschreiten. Die vor Rechtskraft der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen in den Sondergebieten (in Geltungsbereich A die Fa. Aldi, in Geltungsbereich B die Fa. Lidl) sind in ihrem Bestand geschützt und somit von dieser Sortimentsbeschränkung nicht betroffen.
- Es wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt, dass die Brutto-Geschossfläche von Einzelhandelsbetrieben in den Sondergebieten der beiden Geltungsbereiche der vorliegenden Änderung 1.800qm nicht übersteigen darf.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Geltungsbereich A wird für Flst. 423/3 auf 0,6, für Flst. 423/4 auf 0,4 erhöht.
- Es werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine maximale Traufhöhe ( TH) von 4,0m und eine maximale Firsthöhe ( FH) von 8,50m festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe des durch den jeweiligen Baukörper angehefteten Geländes, gemessen auf Höhe des durchschnittlichen Maßes der Länge zwischen Gebäudeverläufe (Kante zur Erschließungsstraße hin) und der (dieser gegenüberliegenden) rückwärtigen Gebäudekante.
- Die Festsetzung der Geschossigkeit gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO entfällt für alle Sondergebiete.
- Es wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise für alle Sondergebiete festgesetzt. Diese ist für beide Geltungsbereiche wie folgt definiert: Zulässig sind - wie bei der offenen Bauweise - nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch mit einer Außenwandlänge bis maximal 80 m. In Geltungsbereich B beinhaltet die abweichende Bauweise zudem, dass am östlichen Rand des Sondergebietes zum dortigen Gewerbegebiet der Parzelle 27/6 bis auf die Grenze gebaut werden darf, sofern die Zustimmung des betroffenen Nachbargemeindeführers nachgewiesen werden kann.
- Der Abstand der Baugrenze an nördlichen Rand des Geltungsbereiches der Flurstücke 423/3 und 423/4 in Flur 3 wird auf die in der Planzeichnung festgesetzten Breiten reduziert.
- Auf der 10m breiten Fläche zwischen der nördlichen Baufenster-Grenze auf Flst. 423/3 und dem nördlich folgenden "Wild" wird ein Angelpfosten-Gebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, um hier durch eine Initialpflanzung, gemäß der Vorgaben im Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan, einen standortgerechten Waldrand herzustellen.
- Auf weiteren Flächen in Geltungsbereich A sind - vorbehaltlich der einzuhaltenden Bäume I. Ordnung nach Landesbaurechtsgesetz - Pflanzungen vorzunehmen:
  - 9.1 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen am Süd- und am Westrand des Geltungsbereiches A sind vollständig zu begrünen (beliebig mit Blüh- und Ziersträuchern, Stauden oder Rosen als Ziergrün). Im Rahmen der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass diese Pflanzflächen mittels ausreichend dimensioniertem Hochbiod.o.a. Maßnahmen (gehäufte Einfassungen, Fiedlinge etc.) vor Befahren geschützt werden.
  - 9.2 Auf dem Gelände des geplanten Rewe-Marktes auf Flst. 423/3 ist die Pflanzung von 10 standortgerechten, stadtklimatoleranten Bäumen I. oder II. Ordnung vorzunehmen, die in der im Plan eingezeichneten Grünfläche im Süden, im Bereich der vorgesehenen Stellplätze und am geplanten Personal-Parkplatz Nordosten und zum Teil dem öffentlichen Raum hin zu platzieren sind. Mindestqualität der Bäume: Höchstmaß, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Es sind Arten aus folgender Liste zu verwenden:
 

Bäume I. Ordnung		Bäume II. Ordnung	
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Acer campestre - Feldahorn	Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche	Tilia cordata - Stieleiche	Malus sylvestris - Wildapple	Pyrus pyrae - Wildbirne
Tilia platyphyllos - Sommerlinde		Sorbus aria - Mehlbeere	

 Alternativ dazu können auch geeignete stadtklimatolerante Kultursorten aus der "Straßenbaumliste der Städtigen Konferenz der Gartenbauingenieure im Deutschen Städtetag" verwendet werden.
- Der umwelt- bzw. naturschutzfachliche Ausgleich für den aus der vorliegenden Änderung resultierenden Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzrechts wird durch die Abhebung einer qualitativ und quantitativ geeigneten Fläche (Gemarkung "Pfarrwiese") vom Ökokoonto der Stadt Stromberg gewährleistet (dazu s. Hinweis Nr. 12).

Über die vorstehend getroffenen Festsetzungen hinaus gelten für die nun festgesetzten Sondergebiete weiterhin die bisher für die entsprechenden bisherigen Sondergebiete des Geltungsbereiches getroffenen Festsetzungen, soweit sie nicht von den vorstehenden Festsetzungen berührt sind.

Alle übrigen planungsrechtlichen und baurechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in seinem aktuell gültigen Fassungen für die jeweiligen Teilgebiete behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Für alle nicht in den vorstehenden Änderungs-Festsetzungen ausdrücklich geregelten Inhalte gelten nach wie vor zunächst diese Festsetzungen, darüber hinaus die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung.

Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Objektplanung

## DÖRHÖFER & PARTNER

Jugendheimer Straße 22, 55276 Engelsdorf  
 Tel: 06130/91969-0  
 Fax: 06130/91969-18  
 E-Mail: info@dorhoefer-planung.de  
 http://www.dorhoefer-planung.de

Objekt:	Bebauungsplan "An der Friedrichsheck, Auf dem Pfarrberg" (4. Änderung)			
Plan:	Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 15.12.2006			
Auftraggeber:	Stadt Stromberg			
Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:1000	1	dp/fi	18.12.2006	977/05