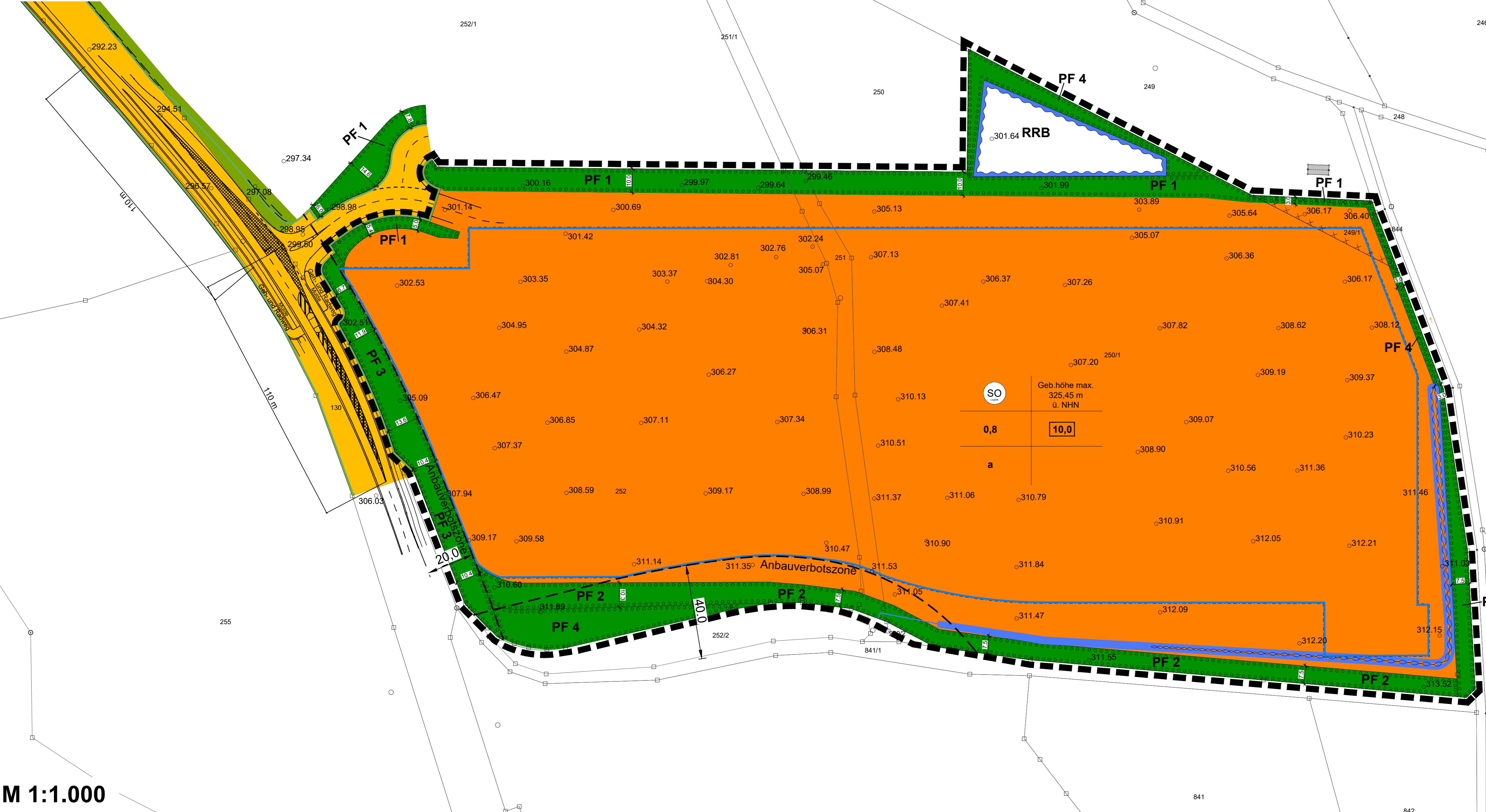


Teilbereich A



Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen durch Planzeichen

SO Sonstiges Sondergebiet "Logistik"

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenanzahl (GRZ) 0,8

Baumasenzahl (BMZ) 10,0

Gebauhöhe max. 325,45 m über NN/NH

maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NNH)

Bauweise, überbaubare Grundstücksf lächen

a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Streifenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserabfluss und die Regelung des Wasserabflusses (flachig / linear)

RRB Regenrückhaltebecken

verrohrter und oberirdisch fließender Graben

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen

PF 1 Pflanzgebot mit Nummerierung (vgl. textl. Festsetzungsziffer B.4.1)

Sonstige Planzeichen

L Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (kleinf lachig)

Kennzeichnung der Flächen mit Leitungsrechten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans: unterteilt in die Teilbereiche A und B

Umgrenzung der für die bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet zu sein (Altlastenverdachtsfläche)

Anbauverbotszone: derne Flächen, die der Bebauung freihalten sind: Anbauverbotszone 40,0 m zur BAB A 3 und 20,0 m zur ST 2763

Nachrichtliche Übernahmen

Geobauhöhe max. 325,45 m über NN/NH (Bestand)

Fahrba rhänder, Markierungen und Nebenanlagen der Straßen- und Wegef ührung (Bestand u. Planung)

Darstellung des freizuhaltenden Sichtkreises mit Angabe der Schenkellänge - bezogen auf die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h (stark verkleinerte Wiedergabe in der Zeichnerikirung)

B. Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistik. Zusätzlich sind Spezialgebiete aller Arten, Verteilzentren, Betriebe zum Lagern und Umschlag von Gütern, Betriebstechnik sowie Notwendige Nebenanlagen, Tiefgaragen und Parkhaus /-decks für den Betrieb erforderliche Verwaltungsgebäude ebenfalls errichtet werden.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

B.2.1 Grundflächenanzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: 0,8

B.2.2 Höhenfestsetzung gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als Höchstgrenze: Die maximale Gebäudehöhe für die Gebäude (ohne Technikraumbauten) liegt bei 325,45 m über NN. Technikraumbauten dürfen die o. g. Höhe um max. 5,0 m übertreten, wenn deren Anteil auf max. 5% der Dachflächen beschränkt bleibt, und die Außenfassade mind. 5 m von der Außenwand des Gebäudes abgerückt werden.

B.2.2 Höhenfestsetzung gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als Höchstgrenze: Die maximale Gebäudehöhe für die Gebäude (ohne Technikraumbauten) liegt bei 325,45 m über NN. Technikraumbauten dürfen die o. g. Höhe um max. 5,0 m übertreten, wenn deren Anteil auf max. 5% der Dachflächen beschränkt bleibt, und die Außenfassade mind. 5 m von der Außenwand des Gebäudes abgerückt werden.

B.2.3 Baumasenzahl (BMZ) gem. § 11 BauNVO: 10,0

B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksf lächen

abweichende Bauweise (§ 2 Abs. 4 BauNVO)

In abweichender Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Baustand halten, dürfen jedoch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

B.3.2 überbaubare Grundstücksf lächen

Die überbaubaren Grundstücksf lächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

B.4 Planungen, Nutzungsvorregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft

B.4.1 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (PF 1 bis PF 4)

Je 8 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist ein Laubbaum als 3 x v. H. m. B. StU 18/20 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Bereich der Pflanzstellenflächen für Bäume und Sträucher sind geschlossen freiwachsende Hecken ausschließlich aus standortgerechten Gehölzen mit einem Gehölz pro 1,5 m² zu pflanzen.

Im PF 1 ist je angepflanzt 75 m² ein Baum der nachstehend folgenden Artenliste anzupflanzen - Anpflanzqualität 4 x verplanter Hochstamm oder Sollingtbusch, Stammdurchmesser 25 - 30 cm, Höhe 400 - 500 cm, Zestanzzeit 10 Jahre - Böschungsform temporär schnellwachsende Pioniergehölze anzupflanzen und im Abstand von 10 Jahren durch Schnittmaßnahmen "auf den Stock" zu setzen.

Im PF 2 sind frei wachsende Bäume und Sträucher wie in PF 2 zu pflanzen. Vor Beginn der Baumaßnahmen wird am Rand der Lebensräume ein temporärer Zaun errichtet, der so angelegt wird, dass er weder von Reptilien noch von Amphibien übersteigt ist. Der Zaun ist während der gesamten Bauphase funktionsfähig zu erhalten.

Im PF 3 sind frei wachsende Bäume und Sträucher wie in PF 2 zu pflanzen. Im Bereich der Pflanzstellenflächen für Bäume und Sträucher ist Anbauverbotszone zur ST 2763 an der Ostseite des Pflanzgebotes eine einheitliche Blendschutzpflanzung im Abstand von 1 m untereinander anzupflanzen.

Im PF 4 sind extensive Altablagerstände aus regional zertifiziertem Saatgut zu entwickeln (ca. 70% der Flächen), zweimal jährlich (ab Anfang Juni und ab September) zu mähen und dauerhaft zu erhalten.

In PF 4 sind pro 200 m² eine Strauchergruppe von 3 bis 5 Stück anzordnen sowie sonnenexponierte Holzhauen aus Totholz, Haufen von Wurzelstücken/-stubben, Resighaufen, groben Steinen

etc. von mind. 50 m² mit ausreichend Versteckmöglichkeiten sowie zur Thermoregulation für die Art abzulegen (inges. ca. 10 - max. 20 % der Fläche). Holz wird gegenüber Steinen präferiert.

Pro 500 m² sind mind. 25 m² große Sand schüttungen (1 m hoch u. 3 - 4 m breit) oder drei Rohbodenstellen mit gräf fäigem Substrat (ca. 100 m²) anzulegen (inges. ca. 10 - max. 20 % der Fläche). Die Sand schüttungen sind dauerhaft von starkem Bewuchs freizuhalten, leichter Bewuchs zur Stand sicherheit kann zugelassen werden.

Folgende Gehölze sind zulässig:

Bäume: Pinus sylvestris, Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Quercus petraea, Sorbus aria, Carpinus betulus, Vogelkiefer, Feldkiefer, Bergahorn, Spitzahorn, Traubeneiche, Sumpfeiche, Melhéebe, Hainbuche

Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen für Natur- und Artenschutz (Ausgleichsfläche 1 / 2):

In der Gemeinde Pommersfelden wird der arten- und naturschutzrechtliche Ausgleich einerseits als Ausgleichsfläche 1 in Gemarkung Steppach auf den Flurstücken 1592 und 1597 (20.150 m²) und andererseits als Ausgleichsfläche 2 in Gemarkung Pommersfelden, Flurstück 466 (4.508 m²) realisiert. In diesem Ausgleichsflächen 1 und 2 sind landschaftsökologisch hochwertige vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEP-Maßn.) zu realisieren.

C. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

• Umwandlung von Acker in Grünland; Ansatz mit autochthonen Saatgut, Entwicklung zu einer extensiven Wiese mit zweimaliger Mahd ab 1. Juli und ab September;

• Saum, drei Jahre stehen lassen, dann jeweils 1/3 der Fläche jedes Jahr mähen,

• Ansatz eines Blühstreifens mit gebietstypischem Saatgut, alle fünf Jahre neu ansäen.

Störnde und beeinträchtigende Lichtimmissionen beim Straßenverkehr auf der BAB A3, der Autobahn-zu- und -abfahrt sowie der Staatsstraße SI2763 sind zu vermeiden.

C.5 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen für Natur- und Artenschutz (Ausgleichsfläche 1 / 2):

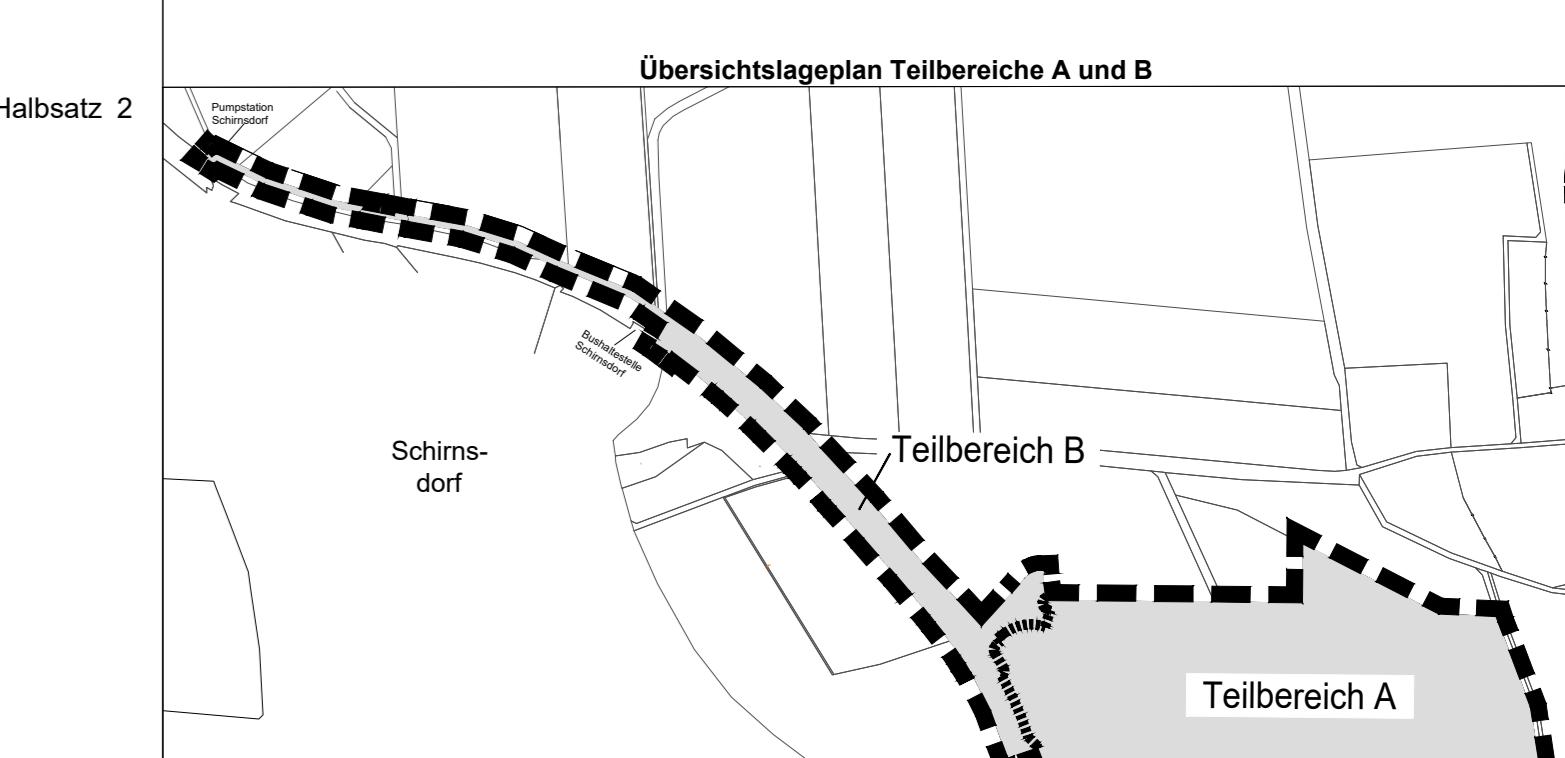
In der Gemeinde Pommersfelden wird der arten- und naturschutzrechtliche Ausgleich einerseits als Ausgleichsfläche 1 in Gemarkung Steppach auf den Flurstücken 1592 und 1597 (20.150 m²) und andererseits als Ausgleichsfläche 2 in Gemarkung Pommersfelden, Flurstück 466 (4.508 m²) realisiert. In diesem Ausgleichsflächen 1 und 2 sind landschaftsökologisch hochwertige vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEP-Maßn.) zu realisieren.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Umwandlung von Acker in Grünland; Ansatz mit autochthonen Saatgut, Entwicklung zu einer extensiven Wiese mit zweimaliger Mahd ab 1. Juli und ab September;
- Saum, drei Jahre stehen lassen, dann jeweils 1/3 der Fläche jedes Jahr mähen,
- Ansatz eines Blühstreifens mit gebietstypischem Saatgut, alle fünf Jahre neu ansäen.



Teilbereich B



Für die Bearbeitung des Planwurfs:
Münster, den 10. Februar 2026
PGSJ
PGSJ Skirbke-Jansen GmbH
Gildesallee 2a
Tel.: 0251 / 44335-0
Fax: 0251 / 44335-19
info@pgsj.de

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 25
"Sondergebiet Logistik an der A3"
Markt Mülhausen
Gemarkung Schirndorf
Maßstab 1:1.000 / 1:2.000