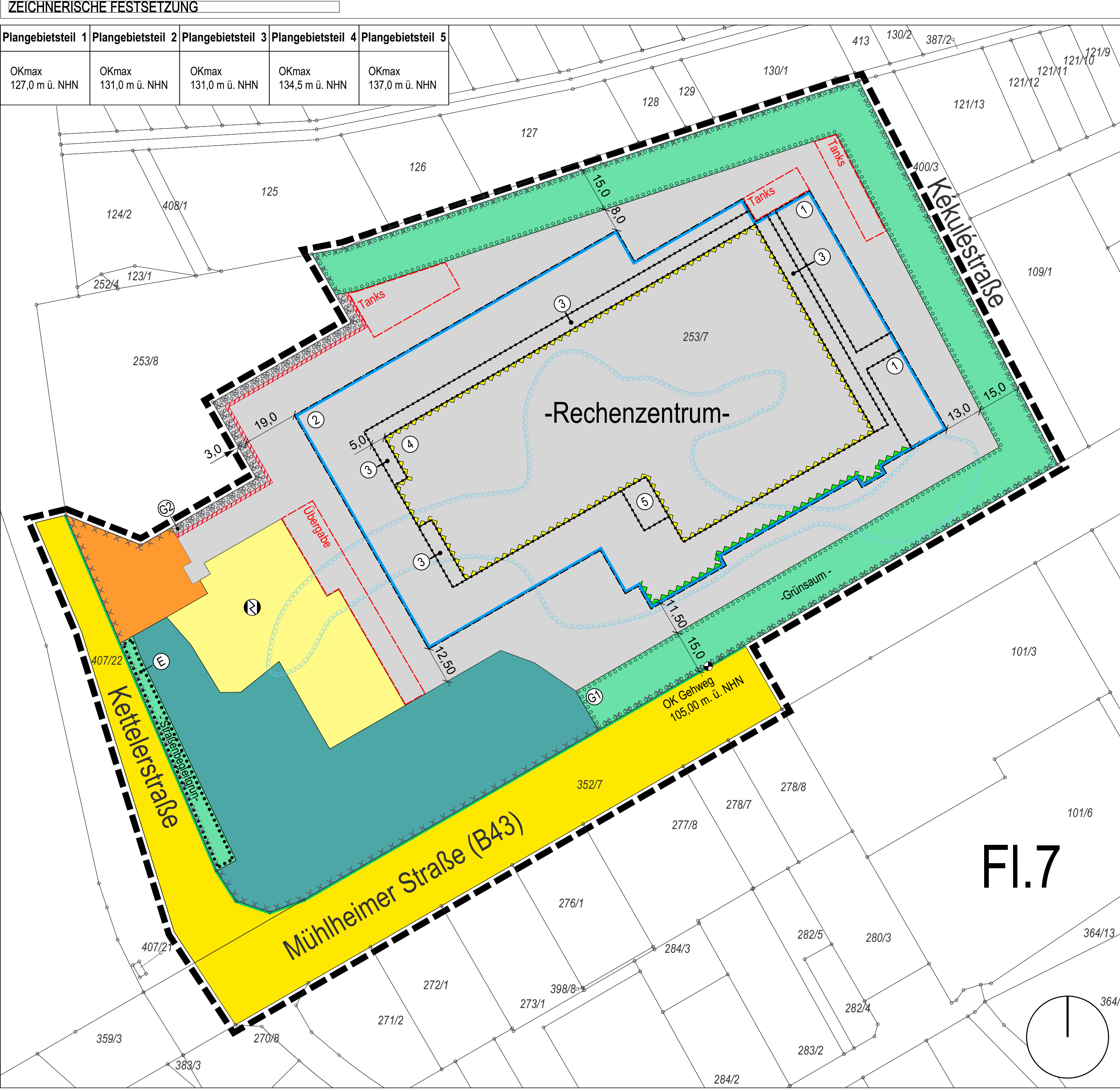




| ZEICHNERKLÄRUNG                                                                                                                         |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b><br>(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)                                                                  |                                                                                    |
| <b>Art der baulichen Nutzung</b> (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)                                                                         |                                                                                    |
| Rechenzentrum                                                                                                                           |                                                                                    |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b> (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)                                           |                                                                                    |
| OKmax 29,5 m ü. NHN                                                                                                                     | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhennull, hier 29,5 m ü. NHN |
| ①                                                                                                                                       | Plangebietsteil 1 - 5, hier Plangebietsteil 1                                      |
| <b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. 23 BauNVO)                                                 |                                                                                    |
| Baugrenze                                                                                                                               |                                                                                    |
| Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baufensters                                                                            |                                                                                    |
| <b>Nebenanlagen</b> (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)                                                                                      |                                                                                    |
| Tanks                                                                                                                                   | Tanks                                                                              |
| Übergabe                                                                                                                                | Übergabeanlagen                                                                    |
| <b>Verkehrsflächen</b> (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)                                                                                  |                                                                                    |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche                                                                                                       |                                                                                    |
| Private Straßenverkehrsfläche                                                                                                           |                                                                                    |
| Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                 |                                                                                    |
| <b>Versorgungsanlage</b> (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)                                                                                |                                                                                    |
| Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Fernwärme und Energie                                                                   |                                                                                    |
| <b>Grünflächen</b> (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)                                                                                      |                                                                                    |
| Private Grünfläche                                                                                                                      |                                                                                    |
| <b>Waldfläche</b> (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)                                                                                       |                                                                                    |
| Private Waldfläche                                                                                                                      |                                                                                    |
| <b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) |                                                                                    |
| Pflanzgebot, hier Pflanzgebot G1                                                                                                        |                                                                                    |
| Pflanzgebot, hier Pflanzgebot G1                                                                                                        |                                                                                    |
| <b>Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)                             |                                                                                    |
| Aktive Schallschutzmaßnahme - SM1                                                                                                       |                                                                                    |
| Passive Schallschutzmaßnahme - SM2                                                                                                      |                                                                                    |
| <b>Kennzeichnung</b> (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)                                                                                     |                                                                                    |
| Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier Altlast - Verschärfte Fläche                          |                                                                                    |
| Versäumnisgefährdeter Bereich                                                                                                           |                                                                                    |
| <b>Sonstige Pflanzzeichen</b>                                                                                                           |                                                                                    |
| Geltungsbereich                                                                                                                         |                                                                                    |
| Stützmauer                                                                                                                              |                                                                                    |
| Höhenlage in m über Normalhöhennull (NHN), hier 105,00 m                                                                                |                                                                                    |
| Nutzungsschablone                                                                                                                       |                                                                                    |
| <b>Bestandsangaben</b>                                                                                                                  |                                                                                    |
| Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel, hier 1/23)                                                                                         |                                                                                    |
| Flurstücksgrenze                                                                                                                        |                                                                                    |
| Maßangabe (Zahl als Beispiel in Meter, hier 16,0 m)                                                                                     |                                                                                    |

## TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

### 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Bedingte Festsetzung nach § 12 (3a) BauGB i. V. m. § (2) BauGB

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 2. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 (3a) BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil auf sonstige Weise als Rechenzentrum festgesetzt.

Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Gebäude des Rechenzentrums setzt sich aus den Plangebietsteilen 1 bis 5 zusammen.

Im Geltungsbereich sind zulässig:

- ein Rechenzentrum inkl. damit funktional und räumlich verbundener Büronutzungen,
- die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen,
- Nebenanlagen zur Übergabe und Einspeisung von Energie,
- Stellplätze für den verursachten Bedarf sowie
- für den Betrieb technisch notwendige Schornsteine im Plangebietsteil 3.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

##### 3.1. Zulässige Grundfläche

3.1.1 Die zulässige Grundfläche entspricht den überbaubaren Grundstücksflächen.

3.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 9.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

##### 3.2. Höhe der baulichen Anlagen (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

3.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage, unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.

3.2.2 Im Plangebietsteil 3 dürfen bis zu neun Schornsteine die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bis zu einer Maximalhöhe von 150,5 m ü. NHN überschreiten.

3.2.3 Solaranlagen dürfen die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten. Der Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand muss mindestens die Höhe der Überschreitung betragen.

##### 3.3. Höhe Nebenanlagen

3.3.1 Nebenanlagen in den festgesetzten Flächen „Tanks“ sind bis zu einer Maximalhöhe von 122,5 m ü. NHN zulässig.

3.3.2 Nebenanlagen in den festgesetzten Flächen „Übergabe“ sind bis zu einer Maximalhöhe von 115,0 m ü. NHN zulässig.

3.4. Höhe Versorgungsanlage  
In der Versorgungsfläche sind für den Betrieb technisch notwendige Gebäude bis zu einer Maximalhöhe von 126,0 m ü. NHN zulässig.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wird gemäß zeichnerischer Festsetzung durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 5. Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Carports, Garagen und Tiefgaragen sind unzulässig.

#### 6. Nebenanlagen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

6.1 Tanks  
Speicheranlagen für Betriebsstoffe und deren Nebenanlagen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen „Tanks“ zulässig.

6.2 Übergabeanlagen  
Nebenanlagen zur Energieversorgung und Energieübergabe sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen „Übergabeanlagen“ zulässig.

#### 7. Private Verkehrsfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 11 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

Auf der privaten Verkehrsfläche sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und ihrer Rechtsnachfolger einzurichten.

#### 8. Versorgungsanlagen (gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Versorgungsanlagen zur Einspeisung von Abwärme in das Fernwärmenetz und zur Bereitstellung von Energie durch den Versorgungsträger sind nur in den hierfür festgesetzten Versorgungsflächen, Zweckbestimmung Fernwärme und Energie, zulässig.

#### 9. Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. Nr. 25 BauGB)

##### 9.1 Private Grünfläche „Grünraum“

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche „Grünraum“ ist mit einer Mindestbreite von 15,00 m anzulegen, gemäß des Pflanzgebots G1 (siehe 1.4.1) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

##### 9.2 Private Grünfläche „Straßenbegleitgrün“

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ ist gemäß Pflanzgebot E (siehe 1.4.3) gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 10. Privatwald (gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Im Privatwald sind sämtliche Eingriffe und Maßnahmen unzulässig, sofern sie nicht den Sicherungspflichten oder der Pflege des Bestandes dienen.

#### 11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. § 35 und § 44 BNatSchG)

11.1 Begründung von Grünflächen und Stützmauern  
Es sind vertikale, bodengebundene Begründungsmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von 5.800 m<sup>2</sup> vorzusehen.

- Grünflächenteile sind auf einer Gesamtfläche mindestens von 5.050 m<sup>2</sup> zu begrünen.
- Stützmauern sind auf einer Gesamtfläche von mindestens 750 m<sup>2</sup> zu begrünen.

Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen.

Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 0,7 m<sup>2</sup> in mindestens 70 x 100 cm großen Pflanzflächen herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 1 m Wandlänge.

Die Pflanzen können der Pflanzliste 3 „Bodengebundene Rankpflanzen“ entnommen werden.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Die Dächer der Gebäude sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer max. Neigung von 5° auszubilden.

#### 2. Werbeanlagen (gemäß § 9 (1) Nr. 1 Nrn. 1 und 7 HBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Zukünftige Wechsel der genehmigten Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind zulässig, sofern sie sich auf Betriebe beziehen, die sich entweder im Geltungsbereich oder auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 253/8, Gemarkung Bürgel, Flur 7 befinden. Eine Veränderung der Dimensionierung der genehmigten Werbeanlagen ist unzulässig.

#### 3. Gestaltung von Einfriedungen (gemäß § 9 (1) Nr. 3 HBO)

3.1 Als äußerer Zaun (Architekturzaun) sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, der privaten Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ und der privaten Straßenverkehrsfläche offene Einfriedungen als Metallstabszaun bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig.

3.2 Entlang des Rechenzentrums ist eine offene Einfriedung (Sicherheitszaun) von max. 3,5 m zulässig.

#### 4. Stützmauern, Aufschüttung und Abgrabung (gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Stützmauern  
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig.

4.2 Aufschüttung und Abgrabung  
Selbstständige Aufschüttungen oder Abgrabungen über 2,0 m Höhe oder Tiefe und über 30 m<sup>2</sup> sind zur Nivellierung des Plangebiets zulässig.

### III. WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen ist zu sammeln und als Brauchwasser und zur Grünflächenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist, sofern keine wasserrechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen, zu sammeln und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben.

Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

#### 13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

13.1 Aktive Schallschutzmaßnahme SM1  
Entlang der festgesetzten Schallschutzmaßnahme SM1 ist eine geschlossene bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 134,00 m ü. NHN zu errichten.

13.2 Passive Schallschutzmaßnahme SM2  
Die Außenbauteile der Gebäude, die mit SM2 festgesetzt sind, sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur Büronutzung entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel (La) herzustellen.

13.3 Schutz vor negativen Einflüssen auf das Mikroklima  
Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebots G1 ist eine Grünfläche als extensive Wiese mit einem standortgerechten, kräuterrreichen Landschaftsrasen anzulegen. Zusätzlich sind heimische Sträucher auf einer Mindestfläche von insgesamt 4.830 m<sup>2</sup> und insgesamt 73 standortgerechte hochstämmige Laubbäume, 3x verpflanzt, StU mind. 16-18 cm, gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

13.4 Pflanzgebot G2 (Sonstige kleinflächige Grünflächen)  
Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebots G2 sind gärtnerisch angelegte Grünflächen anzulegen. Die Flächen sind mit Sträuchern und standortgerechten Bodendeckern flächendeckend zu bepflanzen.

13.5 Pflanzgebot E (Straßenbegleitgrün)  
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Pflanzgebot E sind die vorhandenen Grünflächen und Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

13.6 Fledermausquartiere  
An den neu zu errichtenden Gebäuden sind insgesamt sechs Fledermauskästen anzubringen.

Diese sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13.7 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.15 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.16 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.17 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.18 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.19 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.20 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.21 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.22 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.23 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.25 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.26 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.27 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

13.28 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### (Örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 HBO

#### 1. Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß § 91 (1) Nr. 1 HBO)

Die Dächer der Gebäude sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer max. Neigung von 5° auszubilden.

#### 2. Werbeanlagen (gemäß § 91 (1) Nrn. 1 und 7 HBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Zukünftige Wechsel der genehmigten Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind zulässig, sofern sie sich auf Betriebe beziehen, die sich entweder im Geltungsbereich oder auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 253/8, Gemarkung Bürgel, Flur 7 befinden. Eine Veränderung der Dimensionierung der genehmigten Werbeanlagen ist unzulässig.

#### 3. Gestaltung von Einfriedungen (gemäß § 91 (1) Nr. 3 HBO)

3.1 Als äußerer Zaun (Architekturzaun) sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, der privaten Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ und der privaten Straßenverkehrsfläche offene Einfriedungen als Metallstabszaun bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig.

3.2 Entlang des Rechenzentrums ist eine offene Einfriedung (Sicherheitszaun) von max. 3,5 m zulässig.

#### 4. Stützmauern, Aufschüttung und Abgrabung (gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Stützmauern  
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig.

4.2 Aufschüttung und Abgrabung  
Selbstständige Aufschüttungen oder Abgrabungen über 2,0 m Höhe oder Tiefe und über 30 m<sup>2</sup> sind zur Nivellierung des Plangebiets zulässig.

### III. WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen ist zu sammeln und als Brauchwasser und zur Grünflächenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist, sofern keine wasserrechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen, zu sammeln und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben.

Bei der Errichtung der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf einer Mindestfläche von 2.375 m<sup>2</sup> vorzusehen.

#### 13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

13.1 Aktive Schallschutzmaßnahme SM1  
Entlang der festgesetzten Schallschutzmaßnahme SM1 ist eine geschlossene bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 134,00 m ü. NHN zu errichten.

#### 2. Schutzstandard für Betankungsflächen

Um Diesel- und Harnstofftanks sind Schutzflächen gemäß wasserwirtschaftlichen Anforderungen herzustellen.

### IV. KENNZEICHNUNGEN

#### 1. Altlasten (gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich liegen lokal belastete Auffüllungen vor. In Teilen liegen Bodenverunreinigungen vor, die teilweise der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die bei der Umnutzung relevanten Wirkungspfade überschreiten bzw. wo von einer Überschreitung auszugehen ist.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 als zuständige Obere Bodenschutzbehörde ist vor Beginn von Baumaßnahmen mit Eingriff in den Boden einzubinden.

#### 2. Vernässungsgefährdeter Bereich (gemäß § 9 (5) BauGB)

In der als „Vernässungsgefährdeter Bereich“ gekennzeichneten Fläche ist das Niveau der Grundwasserstände  $\geq 101,25$  m ü. NHN.

### V. HINWEISE

#### 1. Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Offenbach am Main, Vermessungsamt, Stadthaus, Berliner Straße 60, 63065 Offenbach am Main zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

#### 2. Örtliches Satzungsrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind die insbesondere die Stellplatzsatzung, die Niederschlagswassersatzung und die Satzung zum Schutz der Grünbestände.

#### 3. Denkmalschutz (gemäß § 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind nach § 21 (1) HDSchG unverzüglich der Abteilung hessenARCHAEOLOGIE des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalschutzbehörde zu schützen (§ 21 (3) HDSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln gem. § 26 HDSchG mit einem Bußgeld belegt wird.

3.3 Archäologische Bodendenkmäler  
Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler nach § 2 (2) HDSchG. Veränderungen bzw. Zerstörungen bedürfen der Genehmigung nach § 18 (1) HDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Offenbach am Main. Im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird Art und Umfang der Auflagen zur Genehmigung festgelegt. Die auftretenden Befunde und Funde sind im Rahmen einer archäologischen Untersuchung zu dokumentieren und zu bergen. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Außenstelle Darmstadt der hessenARCHAEOLOGIE im Vorfeld abzustimmen.

3.4 Kampfmittel  
Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

### 4.2. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufelds, bzw. Grundstücks befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

#### 4.3. Der Kampfmittelfräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt bittet bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüfen und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Der Kampfmittelfräumdienst bittet zudem nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Daten. Das Datenmodul kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelfräumdienstes bezogen werden: