

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (§ 11 (3) BauNVO)
Das Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel im Sinne von § 11 (3) BauNVO.

1.1.2 Im Sondergebiet ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 1800 qm sowie diesem Betrieb zugeordnete Stellplätze und notwendige Nebenanlagen zulässig.

Es sind folgende Sortimente zulässig: 1. Nahrungs- und Genussmittel 2. Sonstige Sortimente bis 20% der maximal zulässigen Verkaufsfläche.

Für den Backshop ist eine gastronomische Nutzung zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch:

- der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen (FH, TH, GH).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Die First-, Trauf- und Gebäudehöhen sind als maximale absolute Höhen über N.N. festgesetzt. Die Firsthöhe ist am höchstgelegenen Punkt der Dachhaut zu ermitteln, die Traufhöhe am Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen gilt im Einzelnen:

Bereich: Satteldach

FH max. = 158 m.ü.NN

TH max. = 153 m.ü.NN

Bereich: Flachdach bzw. flach geneigtes Dach GH max. = 153 m.ü.NN

- 1.3.2 Erforderliche technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) dürfen die realisierte Gebäudehöhe oder Firsthöhe auf max. 10% der Dachfläche um max. 1,5 m überschreiten.
- 1.3.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung auf Dachflächen dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe oder Firsthöhe um max. 1,5 m überschreiten.
- 1.3.4 Im zeichnerischen Teil mit (B) gekennzeichneten „Bereich für Vordach“ dürfen einzelne Stützen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 158 m.ü.NN.
- 1.4 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
Die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zulässige Grundflächenzahl darf mit den in § 19 (4) BauNVO (z.B. Zufahrten und Stellplätze) genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen in der Planzeichnung.
- 1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.7 Stellplätze, Carports und Garagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.7.1 Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Bereiche (ST-Zonen im zeichnerischen Teil) zulässig.
- 1.7.2 Carports und Garagen sind im Plangebiet unzulässig
- 1.7.3 Abweichend von Ziffer 1.7.2 sind Überdachungen von Kfz-Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs (PV-Zone) zulässig.
- 1.7.4 Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind nur in den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 1.8 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
Die privaten Grünflächen mit flächigen Pflanzgeboten (genauer ausgeführt unter Ziffer 1.10) sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig, ausgenommen davon sind Werbeanlagen und elektrische Versorgungseinrichtungen.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Stellplatzflächen sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern.
- 1.9.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, insektenverträglich und fledermausfreundlich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht auszubilden und sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen, um Streulicht zu vermeiden. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen.
- 1.10 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 1.10.1 Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des zeichnerischen Teils mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans (siehe Anhang) umzusetzen. Eine naturnahe Wuchsform mit vielfältiger Artenzusammensetzung ist anzustreben. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Soweit ein Rückschnitt erforderlich ist, soll dieser nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand in Teilbereichen unterschritten werden, sind technische Schutzmaßnahmen durchzuführen. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten nach Artenverwendungsliste (siehe Anhang) zu ersetzen. Auf allen Flächen, die mit einem flächigen Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Ausnahme stellen nur Werbeanlagen und elektrische Versorgungseinrichtungen dar. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Hochstammpflanzungen ab einem Stammumfang von 14 cm sind in der Entwicklungsphase mit einem Dreibock zu sichern, für geringere Stammumfänge ist ein Baumpfahl ausreichend.
- 1.10.2 Baum- und Strauchpflanzung Pfg 1
Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil ist die bis zu ca. 13,00 m breite Fläche im Osten des Geltungsbereichs geschlossen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste (siehe Anhang) zu bepflanzen. Die Anlage der Gehölzpflanzung soll unter Verwendung von höheren Bäumen sowie nieder- und höherwüchsigen Sträuchern erfolgen, so dass ein stufiger Aufbau geschaffen werden kann, um eine möglichst große Raumwirksamkeit zu erzielen. In Angrenzung zum bestehenden Fuß- und Radweg soll eine Saumzone durch Einsaat einer kräuterreichen Grünlandmischung (15 – 30% Kräuteranteil) aus süddeutscher Herkunft (z. B von Rieger-Hofmann, Raboldhausen: „Fettwiese“ für normale Standorte) initiiert werden. Zur Offenhaltung soll 1-mal jährlich nach dem 15. Juni gemäht werden, wobei das Schnittgut abzuräumen ist. Der Einsatz von Bioziden und Dünger ist nicht gestattet.
Pflanzqualitäten und Pflanzabstände:
Baumarten II. Ordnung (Heister oder Hochstämme): 2.00 bis 2.50 m
Sträucher (60/100): 1.50 bis 2.00 m
- 1.10.3 Heckenpflanzung Pfg 2
Dieses Pflanzgebot setzt die Begrünung einer Strauchpflanzung mit heckenartigem, stufigem Aufbau fest, der hier – im Unterschied zu Pfg 1 – ausschließlich mit Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste (siehe Anhang) erzielt werden soll. Die Pflanzung soll in den Abschnitten größerer Breite 2-3-reihig, in den Abschnitten geringerer Breite 1-2-reihig, angelegt werden. Das Pflanzgebot betrifft 2 Teilflächen, wobei die im Westen gelegene Fläche im nördlichen Abschnitt einer geplanten Mauer-scheibe vorgelagert ist. Um eine schnellere optische Einbindung der baulichen Elemente zu erzielen, sind hier größere Pflanzqualitäten vorgesehen.

Pflanzqualitäten und Pflanzabstände:

Sträucher (60/100): 1.50 bis 2.00 m (nördliche Teilfläche)

Sträucher (100/150): 1.50 bis 2.00 m (westliche Teilfläche)

1.10.4 Heckenpflanzung Pfg 3

Dieses Pflanzgebot bezieht sich auf die schmalen Abschnitte mit einer Breite von meist 1,50 m Breite. Hier sind einreihig Heckensträucher gemäß Artenverwendungsliste (siehe Anhang) mit einem Abstand von 0,50 – 1,00 m zu pflanzen. Ein Rückschnitt sollte sich auf das unbedingt notwendige Maß beschränken. Es sind möglichst schnittverträgliche Arten wie z. B. Liguster zu verwenden, so dass ein Rückschnitt ohne Schädigung der Pflanzung erfolgen kann.

Pflanzqualitäten:

Sträucher (6/100)

1.10.5 Heckenpflanzung Pfg 4

Pflanzgebot 4 sieht für die nur 1,00 m breiten Pflanzflächen, die den geplanten Mauerscheiben vorgelagert sind, die Pflanzung von Heckensträuchern gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anhang) vor. Auch hier sind schnittverträgliche Arten zu verwenden. Um eine schnelle visuelle Einbindung der Mauerscheiben zu erzielen, sind auch hier größere Pflanzqualitäten zu verwenden.

Pflanzqualitäten und Pflanzabstände:

Sträucher (100/150): 1.50 bis 2.00 m

1.10.6 Einzelpflanzgebote

Je 4 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Artenverwendungsliste (siehe Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. Bezogen auf die Anzahl an Stellplätzen und unter Berücksichtigung der bestehenden Einzelbäume sind 25 Hochstämme erforderlich. Zur Durchlüftung der Wurzeln sind im Bereich der Stellplatzflächen je Baum mindestens 4,00 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Die unbefestigte Fläche ist in gefährdeten Bereichen vor Überfahren / Verdichtung durch Randsteine zu schützen und als Vegetationsfläche anzulegen. Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben zugelassen werden. Eine Vorrichtung zur Belüftung und Bewässerung der Bäume ist vorzusehen.

1.11 **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

Zu erhaltende Sträucher und sonstige festgesetzte Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust oder natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen. Für Neupflanzungen gilt die Auswahl der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans (siehe Anhang).

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil sind entweder nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer oder Satteldächer zulässig.
- 2.1.2 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 2.00 m über Oberkante des geplanten Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Als Einfriedigungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen oder Drahtgeflecht auf einer max. 0,20 m hohen Sockelmauer mit einer Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die Werbeanlagen müssen einen Abstand zur Ortenauer Straße bzw. der Bundesstraße (B3) von min. 8 m einhalten.
- 2.3.2 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.4 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser ist gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Sander Straße einzuleiten. Dabei ist ein Drosselabfluss von max. 39 l/s sicherzustellen. Das erforderliche Retentionsvolumen von insgesamt 93 m³ ist mittels flachen Rückhaltemulden und Stauraumkanälen zu realisieren. In den im Bestand bereits realisierten Mulden steht ein Volumen von ca. 73 m³ und in den Stauraumkanälen ein Volumen von ca. 36 m³ zu Verfügung. Das Niederschlagswasser ist primär in die Mulden einzuleiten. Die Entwässerung innerhalb des Gebäudes und auf dem Grundstück erfolgt im Trennsystem.

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. In der Planzeichnung wurden die Sichtdreiecke an den beiden Ausfahrten eingetragen (70 m Sicht bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h).

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Einfriedungen freizuhalten. Gehölze und Bewuchs sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m innerhalb des festgelegten Sichtdreiecks zulässig.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Appenweier, den

Manuel Tabor
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Appenweier übereinstimmen.

Appenweier, den _____._____

Manuel Tabor
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____._____.

Appenweier, den _____._____

Manuel Tabor
Bürgermeister

ANHANG – ARTENVERWENDUNGSLISTE

Bäume 1. Ordnung	
<u>1 a - Große Bäume (höher als 20 m) und mit breiter Krone (> 8 m):</u>	
× Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
× Acer pseudoplatanus	Bergahorn
× Acer platanoides	Spitzahorn
× Tilia cordata	Winterlinde
<u>1 b - Große Bäume (über 20 m) mit schlanker Krone (3 - 6 / 8 m)</u>	
× Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Bergahorn (oval)
× Acer pseudoplatanus 'Negenia'	Bergahorn (kegelförmig)
× Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn (säulenförmig)
Bäume 2. Ordnung	
<u>Mittelgroße Bäume (12 – 20 m):</u>	
× Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
<u>Kleine Bäume (5 – 12 m):</u>	
Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
× Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn (Elsrijk) (baumartiger Wuchs)
× = als Straßenbaum geeignet	
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

Artenverwendungsliste aus dem Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Appenweier“ in Appenweier, Quelle: BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Sinsheim