

A

Zeichnerischer Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
siehe separate Planzeichnung

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen First- und Traufhöhen sowie die Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

Die First- und Traufhöhen 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.

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen gilt im einzelnen (Klammerwerte = Höhenangabe gemessen ab Oberkante Rohfußboden):

Satteldachbereich:	TH max.	= 151.50 m ü.NN	(= 4.70 m ab OK RFB)
	FH max.	= 155.50 m ü.NN	(= 8.70 m ab OK RFB)
Pultdachbereich:	TH und FH max.	= 151.50 m ü.NN	(= 4.70 m ab OK RFB)

Die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zulässigen Grundflächenzahlen dürfen mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.9 überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Offene Bauweise. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen für Anpflanzungen“ sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Elektrische Versorgungseinrichtungen sind dort zulässig.

4 Grünordnung (§ 9 (1) Nrn. 25a und b BauGB)

4.1 Allgemeines

Die festgesetzten Anpflanzungen mit den in der textlichen Festsetzung angegebenen Qualitäten sind sofort nach Fertigstellung des Lebensmittelmarktes herzustellen und anschließend dauerhaft zu erhalten, um die Eingrünung des Plangebietes zügig und nachhaltig zu gewährleisten. Für Neupflanzungen gilt die Auswahl der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans. Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu Kabeltrassen und zu dem vorgesehenen Öltank ein Abstand von 2.50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand in Teilbereichen unterschritten werden, sind technische Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4.2 Erhaltungsgebote / Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die Baumbestände südlich und westlich des Geltungsbereiches sind während der Bauzeit vor Beschädigung zu schützen.

4.3 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

4.3.1 Allgemeines

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des zeichnerischen Teils mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste in Tabelle 3 des Grünordnungsplans umzusetzen. Eine naturnahe Wuchsform mit vielfältiger Artenzusammensetzung ist anzustreben. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Soweit ein Rückschnitt erforderlich ist, soll dieser nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten nach Artenverwendungsliste zu ersetzen. Auf allen Flächen, die mit einem flächigen Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Ausnahme stellen nur elektrische Versorgungseinrichtungen dar. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Hochstammpflanzungen ab einem Stammumfang von 14 cm sind in der Entwicklungsphase mit einem Dreibeck zu sichern, für geringere Stammumfänge ist ein Baumpfahl ausreichend.

4.3.2 Flächige Pflanzgebote

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzgebot (Pfg) sind Gehölzpflanzungen gemäß nachfolgenden Ausführungen durchzuführen:

Extensive Wiese Pfg 1

Im Bereich des geplanten Öltanks im Nordosten des Planungsgebiets ist eine extensive Wiese durch Einsaat einer kräuterreichen Grünlandmischung (15 – 30% Kräuteranteil) aus süddeutscher Herkunft zu begrünen (z. B. von Rieger-Hofmann, Raboldhausen: „Fettwiese“ für normale Standorte). Die Mahd soll nach dem 15. Juni 1 bis 2mal jährlich erfolgen, das Schnittgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Bioziden und Dünger ist nicht gestattet. In den Randzonen sind – soweit der Abstand zum Öltank dies zulässt – einzelne Strauchgruppen aus Heckensträuchern gemäß Artenverwendungsliste anzupflanzen.

Baum- und Strauchpflanzungen Pfg 2

Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind die großflächigeren Bereiche geschlossen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Durch die Verwendung von höheren Bäumen sowie nieder- und höherwüchsigen Sträuchern soll ein stufiger Aufbau erzielt werden um eine möglichst große Raumwirksamkeit zu erzielen. Die Pflanzung soll in den Abschnitten größerer Breite 3- bis 4-reihig, in den Abschnitten geringerer Breite 1- bis 2-reihig, angelegt werden.

Pflanzqualitäten und Pflanzabstände: Baumarten II. Ordnung (Heister oder Hochstämme): 2.00 bis 2.50 m, Sträucher (60/100): 1.50 bis 2.00 m

Heckenpflanzung Pfg 3

Dieses Pflanzgebot bezieht sich auf die schmalen Abschnitte mit einer Breite von 1 – 1.50 – 2.00 m Breite. Hier sind einreihig Heckensträucher gemäß Artenverwendungsliste 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.

Heckenpflanzung Pfg 4

Dieses Pflanzgebot sieht die Anpflanzung einer Strauchpflanzung mit heckenartigem, stufigem Aufbau vor, der hier – im Unterschied zu Pfg 2 – ausschließlich mit Sträuchern erzielt werden soll. Es sind die Arten der Artenverwendungsliste zu verwenden. Die Pflanzung soll in den Abschnitten größerer Breite 2–3-reihig, in den Abschnitten geringerer Breite 1-2-reihig, angelegt und unterhalten werden.

Pflanzqualitäten und Pflanzabstände:

Sträucher (60/100): 1.50 bis 2.00 m

Heckenpflanzung Pfg 5

Dieses Pflanzgebot bezieht sich auf die kleinflächigen Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze, die mit Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste zu bepflanzen und unterhalten sind.

Pflanzqualitäten und Pflanzabstände:

Sträucher (60/100): 1.50 bis 2.00 m

Einzelpflanzgebote

Je 6 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Artenverwendungsliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden, so dass bezogen auf die geplante Anzahl an Stellplätzen 13 Hochstämme erforderlich sind. Zur Durchlüftung der Wurzeln sind je Baum mindestens 4.00 qm unbefestigte Fläche vorzusehen. Sie ist 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.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Als Ersatz für das verbleibende Kompensationsdefizit werden anteilig Ökopunkte zugeordnet, die im Zuge der Renaturierung des Stangen- bzw. Holchenbachs durch Initialpflanzungen mit standortgerechten Bachufer-Gehölzen erzielt wurden (URL001). Zur Durchführung dieser Maßnahme hat die Gemeinde Appenweier die Fläche zur Verfügung gestellt.

Für die Maßnahme wurde ein rechnerischer ökologischer Mehrwert von 913.500 Einheiten im Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben. Hiervon wurden im Rahmen des Bebauungsplans „In der Wörth III“ bereits 41.600 Einheiten in Anspruch genommen. Die Vorgehensweise bzw. die Einbuchung in das Ökokonto ist nach Aussage der Gemeinde Appenweier mit dem Landratsamt abgestimmt.

4.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sowie durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

C

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

1 Dächer

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil sind entweder nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis 22° oder Pultdächer oder zulässig.

2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang vorderer Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 2.00 m über Oberkante des geplanten Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen oder Drahtgeflecht auf einer max. 0.20 m hohen Sockelmauer mit einer Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

3 Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Straßen und Außenanlagen sollen ausschließlich insektenfreundliche und energiesparende Natrium-Dampflampen verwendet werden. Die Leuchten sind nach oben abzuschotten (Verhinderung von „Lichtverschmutzung“).

D

Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium Freiburg einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Altlasten

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Boden-

schutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

E

Begründung

1 Planerfordernis

Die Gemeinde Appenweier hat dringende Veranlassung, die örtliche Versorgung auch in den Ortsteilen zu sichern und zu verbessern. In dieser Situation beabsichtigt EDEKA die Neuan siedlung eines „Treff“- Einzelhandelsbetriebs am nördlichen Ortseingang der Ortsteils Zim mern (Gemarkung Urloffen) und hat hierzu die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebau ungsplans gem. § 12 BauGB beantragt.

Die aktuelle Planung beansprucht eine Grundstücksgröße von ca. 4.536 qm. Der Markt um fasst eine Grundfläche von ca. 1.170 qm, davon ca. 710 qm Verkaufsflächen zuzüglich Lager- und Nebenflächen im betriebstechnisch erforderlichen Umfang. Die Parkplatzanlage umfasst ca. 75 Stellplätze.

Die Gemeinde hat den Antrag in pflichtgemäßem Ermessen abgewogen und entschieden, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach Auffassung der Gemeinde stellen die vorgesehenen Flä chen einen geeigneten Standort für das geplante Vorhaben dar. Die Verfügbarkeit der über planteten Parzellen ist gesichert. Aufgrund des vorliegenden Antrags und nach eigener Ein schätzung kann die Gemeinde davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Bauvorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnah men zu verwirklichen.

Der Aufstellungsbeschluss ist vor dem 20.07.2004 erfolgt und veröffentlicht worden.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst die Flurstücke Nrn. 2882/2 und 2883.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im rechtskräf tigen Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt. Die Flächennutzungsplanung ist pa rallel zu ändern.

4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt als landwirtschaftlich genutzte Fläche am nördlichen Rand der Ortslage zwischen der Landstrasse und der Strasse Am Griesenrain. Der Griesenrain führt weiter Rich tung Golfplatz. Parallel zum Griesenrain verläuft der Stangenbach. Die nördlich und östlich an grenzenden Grundstücke sind landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen.

5 Umweltverträglichkeit

Eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit ist aufgrund der Größe des Vorhabens nicht erforderlich.

6 Grünordnung

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Grünordnungsgutachten mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden (Büro BIOPLAN, Sinsheim). Das Grünordnungsgutachten hat den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt.

Nach Auffassung der Gemeinde ist der Eingriff zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Gewerbefunktion unvermeidlich. Die Gemeinde hat die gutachterlichen Vorschläge zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung mit den weiteren Belangen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall sind neben den Belangen des Umweltschutzes insbesondere die Belange des § 1 (6) Nr. 8 BauGB (Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur ...) und des § 1 (6) Nr. 4 BauGB (Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung ... vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB einzustellen.

Abwägend kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen sinnvoll und geeignet sind und daher als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen sind. Auf das Grünordnungsgutachten, welches dem Bebauungsplan als gesonderte Broschüre beigeordnet ist, wird ansonsten verwiesen.

7 Städtebauliches Konzept

7.1 Verkehrserschließung

Die geplante Erschließung des Vorhabens soll über die Strasse Am Griesenrain erfolgen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird an den Schmutzwasserkanal im Anschluss an die Süd-westliche Grundstücksgrenze, am Schacht SW-01 eingeleitet. Auf dem Grundstück befindet sich kein öffentlicher SW-Anschluss, so dass zur Erschließung des Grundstückes ein neuer SW-Kanal verlegt werden muss. Das Konzept sieht vor, dass die Gebäudeentwässerung über eine Schmutzwasserhebeanlage erfolgt. Die Pumpendruckleitung wird zur süd-westlichen Grundstücksgrenze geführt. Innerhalb der Str. „Am Bahnübergang“ befindet sich der nächste öffentliche SW-Anschluss, so dass die B3 gequert werden muss. Die örtliche Rückstauenebene wird auf den Anschlussschacht innerhalb der Str. „Am Bahnübergang“ auf 146,88 NN bezogen.

Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser wird anteilig zusammengefasst und an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze in eine Rückhalte-Sickermulde geführt. Die Größe der Mulde wurde nach einem 5-jährigen Regenereignis gem. ATV 138 dimensioniert. Ein Muldenüberlauf führt das Niederschlagswasser in den nahe gelegenen Vorfluter ab. In Ermangelung ausreichend zu Verfügung stehender Grünflächen, bedingt durch die Topografie und Grundstücksaufteilung, können keine weiteren Muldenflächen zur Abreinigung des anfallenden Oberflächenwassers der Rest Dachflächen ausgewiesen werden. Das Rest-Dachflächenwasser wird deshalb zusammengefasst und in den südlich gelegenen Vorfluter (Stangenbach) eingeleitet. Anschlusspunkt ist im Anschluss an die südliche Grundstücksgrenze über der Zufahrtsstraße im parallel angeordneten Vorfluter. Die Einleitbeschränkung gemäß dem gültigen Generalentwässer-

rungsplan (GEP) aus dem Jahre 1988 unter Pkt. 1.2.4 Versiegelungsgrade, Einzugsgebiete für das Gebiet Urloffen wird eingehalten bzw. unterschritten.

Stellplätze und Fahrstrassen

Ausführung der Stellplätze mit Öko- Drainpflaster. Die Fahrflächen werden asphaltiert. In Ermangelung ausreichend zu Verfügung stehender Grünflächen, bedingt durch die Topografie und Grundstücksaufteilung, können keine weiteren Muldenflächen zur Abreinigung des anfallenden Oberflächenwassers der Parkflächen ausgewiesen werden. Das Oberflächenwasser wird gesammelt und auf der südlichen Gebäudeseite in den Vorfluter eingeleitet. Zum Schutz des Vorfluters wird vor Einleitung des Niederschlagswassers ein Absetzschacht mit Schlammfang (ca. 2m³ Volumen) und einem Notabsperrschieber eingeplant. Die Einleitbeschränkung gemäß dem gültigen Generalentwässerungsplan (GEP) aus dem Jahre 1988 unter Pkt. 1.2.4 Versiegelungsgrade, Einzugsgebiete für das Gebiet Urloffen wird eingehalten bzw. unterschritten.

Anlieferbereich

Das Niederschlagswasser der Fahrflächen Anlieferung wird an das Entwässerungssystem analog Pkt. C) angeschlossen und in den Vorfluter eingeleitet.

7.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzten Trauf- First- und Wandhöhen sichern eine angemessene Einbindung des Vorhabens in die bauliche Umgebung bei gleichzeitiger Gewährleistung der betrieblichen Belange. Die Grund- und Geschossflächenzahlen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise sind auf die geplanten Nutzungen und die Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenplanung abgestimmt.

Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen dürfen die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ 0.3) mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.9 überschritten werden. Diese Überschreitung wird als unkritisch betrachtet, weil zur Befestigung der Stellplatzflächen ein wasserdurchlässiger Belag vorgesehen ist. Insofern handelt es sich keineswegs um eine Versiegelung im Umfang von 90% des Grundstücks, sondern um einen weitaus geringeren Versiegelungsgrad.

Die nicht überbaubaren „Flächen für Anpflanzungen“ sichern die für Minimierungsmaßnahmen erforderliche Flächenverfügbarkeit.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrads im Baugebiet dürfen Stellplatzflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

8 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

9 Städtebauliche Zahlen

Geltungsbereich	4.536 qm
darin enthalten:	
Baufenster Gewerbegebiet	1.167 qm
Flächen für Anpflanzungen	746 qm
Parkplatzflächen	2.623 qm