

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorgung-Fronäcker"

Entwurf
16.07.2018

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07AUR17072

Gemeinde Au am Rhein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgung-Fronäcker“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Zulässig ist:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².

Ausnahmsweise zulässig ist:

- Eine Backstube mit einer Gasträumgröße von maximal 40 m².

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)

Für Hauptgebäude ist eine zulässige Grundfläche von maximal 1.600 m² festgesetzt. Inklusive Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten o. ä. dürfen maximal 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden.

1.2.2 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,00 m. Sie bemisst sich von der Höhe der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

1.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die mit 110,00 müNN festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf nicht überschritten werden.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Baugrenzen und Abstandsflächen gemäß LBO sind zu beachten.

1.5 Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, offene Stellplätze zusätzlich in der gesondert für Stellplatzanlagen ausgewiesenen Fläche zulässig.

1.6 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten über festgesetzte Grünflächen sind unzulässig.

1.7 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von neuen Versorgungsleitungen ist unzulässig.

Die im Plangebiet verlaufenden ober- oder unterirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen sind - soweit erforderlich - in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorger zu verlegen.

1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Dachflächen sowie den Wegen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist den festgesetzten Flächen für die Regenwasserrückhaltung zuzuführen und dort zu versickern, wenn keine Verbotstatbestände vorliegen (z. B. keine Altlasten, keine PFC-Verunreinigungen, ausreichender Abstand der Muldensohle zum Grundwasserleiter, kein Verbotstatbestand).

1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zur Herstellung eines einheitlichen Niveaus von Markt und Stellplatzanlage sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Höhenunterschiede sind durch Stützmauern oder Böschungen zu überwinden.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Streuobstwiese

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich des geplanten Sondergebiets ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dabei ist ein Obstbaum als Hochstamm je 200 m² zu pflanzen.

Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für die Beleuchtung sind Leuchtkörper mit einer möglichst geringen Streulichtemission zu verwenden. Eine nach oben oder in den freien Landschaftsraum ausgerichtete Lichtführung ist unzulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden. Dies beinhaltet auch die Beleuchtung von Werbeanlagen.

Vermeidungsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen vorkommender geschützter Arten zu vermeiden und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Baulandfreimachung und Planierarbeiten nur von August bis spätestens Ende Januar zulässig.

CEF-Maßnahme

Auf dem Flurstück 6125 der Gemarkung Au am Rhein (Ausgleichsfläche 2) sind im Bereich der lichten Bereiche mindestens zwei Habitatelemente für die Zauneidechse herzurichten. Dafür sind Totholz und Baumstümpfe aufzustellen. Die Elemente sind mindestens 8 m² groß auszugestalten.

Die Fläche ist durch zwei- bis dreischürige Mahd dauerhaft zu pflegen. Die Mahd ist außerhalb der Erzeigung, am besten Ende März/April und Ende August/Mitte Oktober durchzuführen.

Die Mahd darf nicht mit schwerem Gerät erfolgen. Die Pflege hat händisch oder motormanuell zu erfolgen und ist in Streifen durchzuführen. Die Mahd ist partiell durchzuführen, so dass 1/3 der Fläche stets als Habitat den Zauneidechsen zur Verfügung steht.

Eine Beweidung der Fläche als Alternative zur Mahd ist zulässig.

1.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Flächenhaftes Pflanzgebot

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche A ist eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche B ist eine dreireihige Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sofern die erforderlichen Abstandsflächen zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen eingehalten werden können sind je 100 m 8 standortgerechte Bäume gemäß Pflanzenliste in die Hecke zu integrieren.

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche C ist eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Verwendung von immergrünem Nadelgehölz ist unzulässig.

Ausgleichsfläche 1

Die Flurstücke 4983 und 4984 in der Gemarkung Au am Rhein sind zwecks Anlage einer Feldhecke von verwilderten Brombeersträuchern zu räumen. Bestehende Bäume sind aufzuastern. Nach der Räumung ist eine Feldhecke unter Einbeziehen bestehender Bäume und Sträucher zu pflanzen. Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze (zum Acker Flurstück 4982) ist ein 4 m breiter Kraut-Gras-Streifen anzulegen und jährlich zu mulchen.

1.11.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

1.12 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die auf der Ausgleichsfläche 1 (Flurstücke 4983 und 4984 der Gemarkung Au am Rhein) festgesetzten Maßnahmen sind dem im vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

Die auf der Ausgleichsfläche 2 (Flurstück 6215 der Gemarkung Au am Rhein) festgesetzten Maßnahmen sind dem im vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind allgemein zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Oberkante des Hauptdaches (Attika, höchster Punkt der Dachhaut) darf durch Werbeanlagen nicht überragt werden.
- Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur während der Öffnungszeiten des Marktes zzgl. eines Vor- und Nachlaufes von 30 Minuten zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Ein Werbepylon mit maximal 5 m Höhe.
- Eine Einfahrtsstele mit maximal 3 m Höhe.

Fahnen als Werbeträger sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bis zu einer Höhe von 1,50 m.
- Frei wachsende oder geschnittene Hecken.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja), Kirschlorbeer oder fremdländischen Gehölze sind allgemein unzulässig.

2.4 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind als Natursteinwand, Gabionenwand oder begrünte Wand herzustellen.

2.5 Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Anlagen zur Müllbeseitigung, Plätze für Abfallbehälter und Lagerflächen sind vor Einblicken zu schützen.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Flächen für die Niederschlagswasserversickerung sind mit einer mindestens 30 cm starken Schicht aus belebtem Oberboden auszustatten.

2.7 Umgang mit Niederschlagswasser **(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

Im Zuge der Erschließungs- bzw. Objektplanung ist die Entwässerung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Anhang: Pflanzenliste

Bäume

Hochstämme mit Stammumfang 14 bis 16 cm

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Säuleneiche	<i>Quercus robur Fastigiata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Obstbäume als Hochstämme	Es sind alte Obstbaumsorten zu wählen.

Sträucher

Mindestgröße 40 bis 60 cm

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rastatt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Betriebsvorgaben

Zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist eine Anlieferung des Einkaufsmarktes mit Lkws über 7,5 t im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr unzulässig.

3.5 Bodenschutz

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rastatt unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten.

Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveaus-, Ausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt (Boden-, Wasser- und

Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Nachstehende Regelwerke sind im Zuge der Maßnahmen zu beachten:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

3.6 Grundwasser/Oberflächenwasser

Auf Dachflächen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. ins Grundwasser gelangen können.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Landratsamt Rastatt gerichtet werden: Landratsamt Rastatt, Umweltamt, Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt, Tel.: 07222/381-4200.