

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

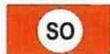
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. April 2007
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 5. März 2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 25. März 2002 zuletzt geändert durch Verordnung vom 8. April 2008

0. Abgrenzungen



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB.

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



- 1.1 Sonstiges Sondergebiet
gem. § 11 BauNVO

- 1.1.1 Das Sondergebiet für den Einzelhandel dient der Unterbringung von *großflächigen* und – für sich genommen – *nicht großflächigen* Einzelhandelsbetrieben. Es ist das Fachmarktzentrum des Mittelzentrums Lahr und beinhaltet sowohl *zentrenrelevante* als auch *nicht zentrenrelevante* Sortimente.

Hinweis: Zur Definition der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente siehe **Anlage 1**. Die Auflistung wurde aus dem Gutachten „Fortschreibung der Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel des Mittelzentrums Lahr“ der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 17.09.2008 entnommen.

BFL 1.1 1.1.2 **Baufläche 1.1:**

Zulässig ist nur Einzelhandel als Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf mit einer Verkaufsfläche von max. 88 % der jeweiligen Grundfläche¹ (hier und im Folgenden: i.S.d. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Randsortimente sind zulässig, der Verkaufsflächenanteil für branchentypische zentrenrelevante Randsortimente nach Anlage 1 darf allerdings 8 % der jeweiligen Grundfläche² nicht überschreiten. Die Randsortimente müssen nachweislich im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen und sich diesem deutlich unterordnen.

¹ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 9.000 m².

² beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 800 m².

BFL 1.2

Baufläche 1.2:

- a) Die Verkaufsfläche darf innerhalb der Baufläche 1.2 insgesamt 120 % der jeweiligen Grundfläche³, die für *zentrenrelevante* Sortimente entsprechend Anlage 1 insgesamt 35 % der jeweiligen Grundfläche⁴ nicht überschreiten.
- b) Zulässig ist Einzelhandel als Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 20 % der jeweiligen Grundfläche⁵ mit einem Food-Flächen-Anteil hieran von mindestens 90%⁶.

Weitere Einzelhandelsbetriebe sind zulässig mit folgenden Einschränkungen:

- Ihre Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend Anlage 1 darf 500 m² nicht überschreiten.
 - Die 35%-Grenze gilt auch hier⁴.
 - Nahrungs- und Genussmittel sind nicht zulässig.
 - Die Mindestverkaufsfläche beträgt jeweils 200 m².
- c) Ausnahmsweise zulässig sind maximal 4 Shops, mit jeweils 80 m² bis 199 m² Verkaufsfläche, davon maximal einer für Nahrungs- und Genussmittel.
 - d) Drogerie- / Kosmetik - / Parfümeriewaren sind – außer in Fällen des Einzelhandels als Lebensmittelmarkt auf der Non-Food-Fläche – nur auf einer Verkaufsfläche von max. 5 % der jeweiligen Grundfläche⁷ zulässig.
 - e) Ausgeschlossen sind – außer in Fällen des Einzelhandels als Lebensmittelmarkt auf der Non-Food-Fläche – die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Lederwaren.

Sportbekleidung ist auf einer Verkaufsfläche von max. 5 % der jeweiligen Grundfläche⁸ zulässig und nur, wenn das Sportbekleidungsangebot weniger als ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche für Sportgeräte und -bekleidung belegt.

BFL 2

1.1.3

Baufläche 2:

Zulässig sind großflächige und – für sich genommen – nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente entsprechend Anlage 1 darf 12 % der jeweiligen Grundfläche⁹ nicht überschreiten.

Ausgeschlossen sind Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Schuhe und Lederwaren, Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör sowie Fotowaren und -geräte.

Es gilt eine Mindestverkaufsfläche von jeweils 200 m².

³ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 11.000 m².

⁴ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 3.200 m².

⁵ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 1.800 m².

⁶ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 1.620 m².

⁷ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt maximal 500 m²

⁸ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 500 m².

⁹ beim heutigen Grundstückszuschnitt ca. 800 m².

Verkehr lediglich zu 40% in die Berechnung der Grundflächenzahl ein.

Bei eventuellen Überschreitungen der Grundflächenzahl über das Maximalmaß von 0,8 hinaus, sind intensive Dachbegrünungen (mehrlagig und mit hohem Anteil an Aktivkohle im Substrat) vorzunehmen. Pro auszugleichendem Quadratmeter Bodenfläche sind 0,8 m² Dachfläche in der oben genannten Weise zu begrünen.

- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3, 4, § 18 Abs. 1, § 20 Abs. 1 BauNVO
- 175,4 m
ü. NN Oberkante der Gebäude im Bereich der Nutzungsschablone 1
- 177,3 m
ü. NN Oberkante der Gebäude im Bereich der Nutzungsschablone 2
- 179,3 m
ü. NN Oberkante der Gebäude im Bereich der Nutzungsschablone 3
- II 2 Vollgeschosse sind als Höchstgrenze festgesetzt
- III 3 Vollgeschosse sind als Höchstgrenze festgesetzt
3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,
Stellung der baulichen Anlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- g 3.1 Bauweise
gem. § 22 Abs. 3 BauNVO
- 3.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
-  Baulinie
Auf der gekennzeichneten Baulinie ist nur eine Wandscheibe zulässig, die dem Sichtschutz dient. Die maximale Höhe liegt bei 2,5 m bezogen auf die Höhe der Hinterkante des Gehweges der Mieterheimer Hauptstraße und Otto-Hahn-Straße.
-  Baugrenze
4. **Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie für Stellplätze**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 4.1 Stellplätze und Garagen
gem. § 12 Abs. 6 BauNVO
-  Stellplätze sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Parkdeck
Im 1. Obergeschoss der Bauflächen 1.2, 2, und 3 ist ein Parkdeck zulässig.

4.2 Flächen für Nebenanlagen
gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Im Sondergebiet darf die zulässige Fläche für Nebenanlagen durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Nebenanlagen im Sinne von eingezäunten Freiverkaufsflächen sowie Lagerflächen sind zulässig, können außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden und müssen in direktem baulichen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

Baufläche 1.1

Die Flächen dürfen maximal 1,7 % der jeweiligen Grundstücksfläche betragen, das ist beim heutigen Grundstückszuschnitt eine Fläche von ca. 340 m².

Baufläche 1.2

Die Flächen dürfen maximal 1,8 % der jeweiligen Grundstücksfläche betragen, das ist beim heutigen Grundstückszuschnitt eine Fläche von ca. 340 m².

Baufläche 2

Die Flächen dürfen maximal 2,5 % der jeweiligen Grundstücksfläche betragen, das ist beim heutigen Grundstückszuschnitt eine Fläche von ca. 340 m².

Baufläche 3

Die Flächen dürfen maximal 2,0% der jeweiligen Grundstücksfläche betragen, das ist beim heutigen Grundstückszuschnitt eine Fläche von ca. 340 m².

Pro Baufläche (auch 1.1 und 1.2) ist auf den nicht überbaubaren Flächen eine bauliche Anlage (z. B. Imbisspavillon) bzw. Nebenanlage (z. B. fahrender Imbiss) mit einer Größe von max. 25 m² zulässig.

Überdachungen für Einkaufswagen sind zulässig. Diese Flächen dürfen durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

5. **Verkehrsflächen** **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**



5.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung
-öffentliche Verkehrsfläche-



5.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
-private Verkehrsfläche-
Benutzungsrecht zugunsten der Kunden und Versorgungsträger
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

5.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Einfahrt

6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Regenwasserversickerung

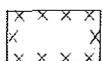
Flächen für den ruhenden Verkehr und ihre Zufahrten (Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten etc.) sind wasserdurchlässig, mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mind. 20% zu befestigen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden. Ausreichend dimensionierte Sickermulden mit Sickerflächenzuläufen zwischen den Parkierungsständen sind anzulegen. Wo ausreichend dimensionierte Sickermulden nicht möglich sind, kann auf unterirdische Rigolen zur Versickerung ausgewichen werden.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil des Generalentwässerungsplans vom 09.10.2003. Das Gesamtgebiet betrug zum damaligen Zeitpunkt 19,3 ha, das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 7,7 ha.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- | | | |
|---|-----|---|
|  | 7.1 | Mit Leitungsrecht für Versorgungsträger zu belastende Flächen. |
|  | 7.2 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Versorgungsträger, die Stadt Lahr sowie die Bauflächen 2 und 3 zu belastende Flächen. Die eingetragene Fläche ist von Bebauung und Bäumen freizuhalten. |
|  | 7.3 | Mit Geh- und Fahrrecht für Versorgungsträger und die Stadt Lahr und die Baufläche 2 zu belastende Flächen. |
|  | 7.4 | Mit Geh- und Fahrrecht (mindestens 2 m breiter Weg zur Pflege der Böschung) zugunsten der Stadt Lahr zu belastende Fläche. |
|  | 7.5 | Mit Geh- und Fahrrecht im 1. OG (offenes Parkdeck als Option) zugunsten der BFL 1.1, 1.2, 2 und 3 zu belastende Flächen. |
|  | 7.6 | Mit Geh- und Fahrrecht (Radweg) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen. |

8. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB



Altlasten

Damit alllastenrelevante Belange bei der Gesamtentwässerungskonzeption berücksichtigt werden können, sind bereits in der Planungsphase die wesentlichen Eckdaten mit dem

Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Im Zuge von Erdbauarbeiten bei Einzelbauvorhaben ist auf der gekennzeichneten Fläche eine gutachterliche Begleitung erforderlich. Konkrete Auflagen hierzu werden vom Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren formuliert.

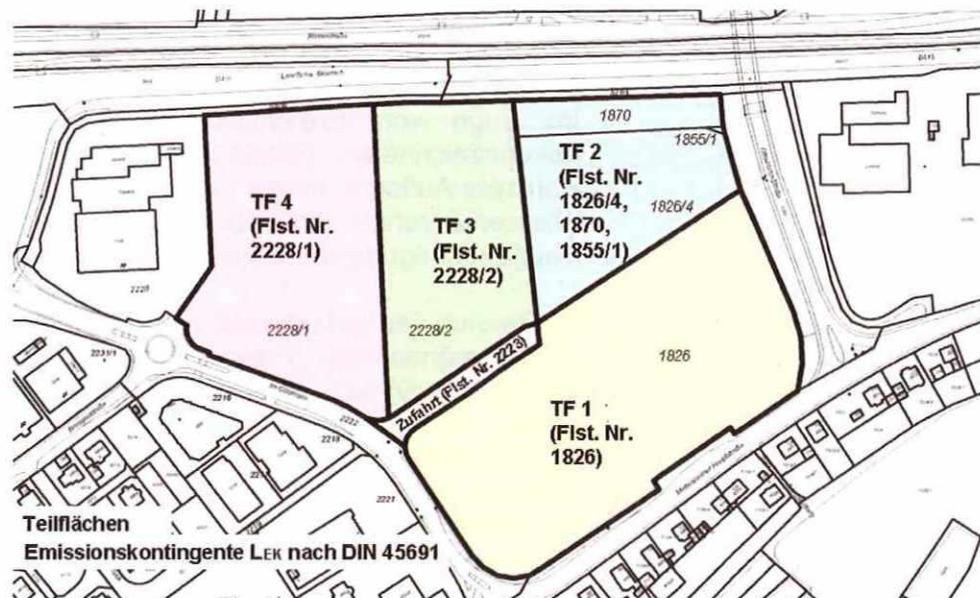
Im Bereich des gekennzeichneten Standortes befindet sich die schädliche Bodenveränderung „Freie Tankstelle Mietersheimer Hauptstraße 75“, Objekt Nr. 05301. Der dort vorhandene Grundwasserschaden wurde mittels einer hydraulischen Sicherung saniert. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wurde die Fläche auf Basis der Sanierungsdokumentation und unter Berücksichtigung der verbliebenen Restbelastungen im Grundwasser am 28.08.2000 vom Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf dem Beweisniveau BN 5 mit dem Handlungsbedarf „B – Belassen zur Wiedervorlage – Kategorie Gefahrenlage hinnehmbar“ bewertet. D.h., dass ein Grundwasserschaden vorliegt, dieser jedoch lokal begrenzt ist und nur geringe Schadstofffrachten aufweist und damit aus Gründen der Verhältnismäßigkeit toleriert wird. Die Einstufung in „B“ ist damit nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit, es besteht jedoch derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Die Werte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels Gutachtens zu belegen.

<u>Teilfläche</u>	LEK, tags in dB (A)	LEK, nachts in dB (A)
TF 1 (Flst.Nr. 1826)	62	48
TF 2 (Flst.Nr. 1826/4, 1870, 1855/1)	62	48
TF 3 (Flst.Nr. 2228/2)	62	48
TF 4 (Flst.Nr. 2228/1)	61	47
Zufahrt (Flst.Nr. 2223)	62	48

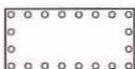


Für den Bereich „Mietersheimer Hauptstraße“ (Hausnummern 88 – 112) sowie das Mischgebiet an der Straße „Im Götzmann“ (Flurstücks-Nummern 1716, 2221, 2218, 2216, 2231/1) darf ein Zusatzkontingent LEK, Zusatz = 2 dB(A) für den Tag und LEK, Zusatz = 1 dB(A) für die Nacht verwendet werden.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 (Ausgabe Dezember 2006).

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Im umgrenzten Bereich sind Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. zusätzlich zu pflanzen. Für entfernte Bäume ist Ersatz zu pflanzen. Die Fläche ist auch nach Geländemodellierungen vollständig zu begrünen.

Bäume sind im Bereich der Parkplatzflächen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Ebenso müssen innerhalb des Geltungsbereichs, parallel zur Mietersheimer Hauptstraße, auf privater Fläche Bäume, in einem Abstand von durchschnittlich 10 m, gepflanzt und gepflegt werden sowie dauerhaft erhalten und bei Verlust ersetzt werden.

Im Bereich des Parkplatzes ist pro 6 Stellplätze je ein Baum 1. Ordnung entsprechend der Liste im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Im nördlichen Bereich parallel zum Geh- und Radweg sind Bäume im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Für die zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben nach FLL-

Empfehlungen für Baumpflanzungen vorzusehen. Pflanzgruben 2,80 m x 2,80 m, Pflanzgrubentiefe 1,50 m. Verfüllen der Pflanzgruben mit mineralischem Baums substrat für Pflanzgrubenbauweise 2 nach FLL. (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - FLL; Colmantstr. 32; 53115 Bonn).

Hinweis: Pflanzenlisten (die Listen sind empfehlend)

Pflanzqualitäten: Hochstämme: STU mind. 18/20 cm, mit Ballen
Sträucher: H: mind. 125-150 cm, mit Ballen
Sträucher für die freiwachsenden Hecken können auch als ballenlose Ware gepflanzt werden.

1. Großbäume- Straßenbäume

Acer platanoides i.S.	Spitzahorn in Sorten
Platanus acerifolia	Platane
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Tilia vulgaris 'Pallida'	Kaiserlinde
Fraxinus excelsior , Westhof's Glorie'	Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie 'Skyline
Robinia pseudoaccacia 'Bessoniana'	Robinie

2. Mittelkronige Straßenbäume

Acer campestre ,Elsrijk'	Feldahorn ,Elsrijk'
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne
Tilia cordata ,Greenspire'	Stadt – Linde
Tilia cordata ,Rancho'	Stadt – Linde

3. Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum ovalifolium	Liguster
Ligustrum vulgare	Liguster

11. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Fund von Kulturdenkmälern

Innerhalb des Areals liegen die Reste einer ausgedehnten mittelalterlichen Siedlung. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Flurstücke mit Nr. 1870, 1855/1, 1826/4, 2222, 2223, 2228/1 und 2228/2 davon betroffen. Eine frühzeitige Abstimmung ist erforderlich.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschleppen des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierdrape) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden. Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

12. Hinweise

12.1 Geotechnik

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

12.2 Bauschutzbereich für Flugverkehr (§ 12 (3) Luftverkehrsgesetz LuftVG)

Das Plangebiet liegt ca. 4.000 m südöstlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr im Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes und Fracht-/Sonderflughafens Lahr (R 10 km).

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörden ist gem. § 12 Abs. 3 und 4 LuftVG erforderlich, wenn Bauwerke (auch Kräne, Antennen, Masten u. Ä.) folgende Begrenzung überschreiten sollen:

1) Außerhalb der Anflugsektoren

- a) im Umkreis von 4 km Halbmesser eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt). Die Höhe des Flughafenbezugspunktes Lahr beträgt 155,75 m über NN.
- b) im Umkreis von 4 km bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die Verbindungslinie, die von 45 m Höhe bis 100 m Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt.

2) Innerhalb der Anflugsektoren (verlaufen hier etwa Richtung Nord –Süd)

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Sicherheit der Luftfahrt und zum Schutz der Allgemeinheit die Luftfahrtbehörden ihre Zustimmung nach den Absätzen 2 und 3 davon abhängig machen, dass die Baugenehmigung unter Auflagen erteilt wird.

Sollten zum Aufbau der Anlage Kräne verwendet werden, die die Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist von der Baufirma eine Krangenehmigung bei der zivilen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

12.3 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Grundwasserschutz:

Grundwassermessstelle 111/116-

NW 157,18 m + NN

MW 159,25 m + NN

HW 161,24 m + NN

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis (LRA)) zu beantragen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Abwasserentsorgung:

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Bereich der geplanten Parkierungsflächen flächenhaft und gezielt über Versickerungsmulden entsorgt werden. Ein Bereich dieser Parkierungsfläche ist als Altlast gekennzeichnet. Um altlastenrelevante Belange bei der Gesamtentwässerungskonzeption rechtzeitig berücksichtigen zu können, empfiehlt das LRA dringend die wesentlichen Eckdaten mit dem LRA, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorab abzustimmen.

13. Nutzungsschablone

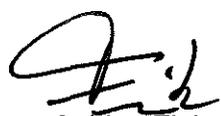
Art der baulichen Nutzung	Oberkante der Gebäude ü. NN
Grundflächenzahl	Anzahl der Geschosse
Dachform	Bauweise

Anlage 1

Sortimentsgliederung nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel - Reformwaren - Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren 	<ul style="list-style-type: none"> - Elektrowaren (weiße Ware, Elektroinstallation, Computer, Büromaschinen; braune Ware)
<ul style="list-style-type: none"> - Schnittblumen - Apotheker-, Sanitätswaren - Tiernahrung, zoolog. Bedarf - Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren - Spielwaren, Bastelartikel - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) - Schuhe, Lederwaren - Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör - Fotowaren und -geräte - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel - Haus- und Heimtextilien - Optik, Hörgeräte - Uhren, Schmuck - Musikinstrumente, Musikalien 	<ul style="list-style-type: none"> - Möbel / Küchen / Büromöbel / - Gartenmöbel / Sanitär- / Badeinrichtung - Bettwaren, Matratzen - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen - Pflanzen und Zubehör - Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten - Kfz / Motorräder / Fahrräder und Zubehör - Sportgroßgeräte (z. B. Surfboards, Boote) - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2008.


 Sabine Fink
 Stadtbaudirektorin

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 5. März 2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 25. März 2002 zuletzt geändert durch Verordnung vom 8. April 2008

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachflächen

Die Dachflächen des Fachmarktes sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind die Dachflächen, die für die Parkierung vorgesehen sind.

2 Stellplätze

Bodenbelag

Flächen für den ruhenden Verkehr und ihre Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

3 Gestaltung von Freiflächen

3.1 Fassadenbegrünung

Die Fassade ist mit Hilfe eines Rankgerüstes entlang der Mietersheimer Hauptstraße mit einem ein Flächenanteil von 50% durch Kletter- und Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Kletterpflanzen (Fassaden- und Mauerbegrünung)

Selbstklimmer ohne Kletterhilfe

Hedera helix giftig	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia / tricuspidata	Wilder Wein
Campsis radicans	Trompetenblume

Schlingende oder rankende Kletterpflanzen (Kletterhilfe erforderlich)

Clematis-Hybriden	Waldrebe
Lonicera (Sorten) giftig	Geißblatt
Vitis spec.	Weinrebe
Wisteria (Sorten) giftig	Blauregen
Polygonum aubertii	Knöterich
Aristolochia durior giftig	Pfeifenwinde
Kiwi Actinidia arguta / chinensis	Strahlengriffel
Rosa (Sorten)	Kletterrosen
Humulus lupulus	Hopfen

3.2 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 (5) Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen ist. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

4 Werbeanlagen

Anlagen für Fremdwerbungen sind nur entlang der öffentlichen Straße „Im Götzmann“ zulässig. Pro Baufläche darf eine Werbeanlage mit einer Fläche von 10 m² errichtet werden.

Im Übrigen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Oberhalb der Gebäudeoberkante sind sie unzulässig.

Pro großflächigem Betrieb (ab 800 m² Verkaufsfläche) sind nur 2 Werbeanlagen am Gebäude und eine freistehende Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen innerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Baugrenzen in Richtung der Straße „Im Götzmann“ zugeordnet werden. Die Werbeanlagen dürfen insgesamt eine Größe von 50 m² nicht überschreiten.

Mehrere Betriebe in einem Gebäude dürfen nur eine gemeinsame Werbeanlage an einem Standort errichten. Die gemeinsame Werbeanlage darf insgesamt eine Größe von 30 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis max. 3,5 m über Straßenoberkante zulässig.

Im Bereich der Baufläche 1.1, parallel zur Mietersheimer Hauptstraße, sind Fahnen unzulässig. Zum Innenbereich hin orientiert, dem großflächigen Parkplatz, sind max. 5 Fahnen pro Baufläche zulässig.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin