

# **Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan „Strümpfelbrunn-Ost“, Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“, Gemeinde Waldbrunn**

Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß  
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 09.07.2021

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)**

#### **Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ (§ 11 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß  
§ 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-  
markt“ festgesetzt.

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmittelvollsortimenters zur verbraucher-nahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs sowie einer Bäckerei mit Außenbereich einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und Nebenanlagen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird mit 1.250 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,7 zulässig.

#### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Als maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Attika definiert.

Die festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen kann durch untergeordnete, über die Gebäudehöhe herausragende Bauteile bzw. technische Dachaufbauten bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 1,00 m überschritten werden. Der Abstand der untergeordneten Bauteile bzw. technischen Dachaufbauten zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses muss mindestens 2,00 m betragen.

### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im sonstigen Sondergebiet (SO) wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für diese gilt die offene Bauweise (o), jedoch mit einer Gebäudelänge von über 50 m.

### **1.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit „St/Na“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

Werbeanlagen und untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Lebensmittelmarktes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der mit „St/Na“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

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

Die Flächen für PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

**1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit „GFL“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 2,00 m zugunsten des Betreibers der Straßenentwässerungsleitung zu belasten.

**1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind mindestens acht gebietseigene Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 1)

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Anpflanzfläche ist je 250 m<sup>2</sup> mindestens ein gebietseigener Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 1).

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Anpflanzfläche sind auf mindestens 30 Prozent der Fläche gebietseigene Gehölzpflanzungen von mindestens 50-100 cm Höhe und mind. 1 Strauch je 2,00 m<sup>2</sup> vorzusehen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 2).

Pflanzliste 1 (beispielhaft): Laubbäume

<i>Acer platanoides</i> (Spitz-Ahorn)	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn)	<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarz-Erle)	<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche)
<i>Betula pendula</i> (Hänge-Birke)	<i>Populus tremula</i> (Zitterpappel, Espe)

Pflanzliste 2 (beispielhaft): Sträucher

<i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)	<i>Salix caprea</i> (Sal-Weide)
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Salix cinerea</i> (Grau-Weide)
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	<i>Salix fragilis</i> (Bruch-Weide)
<i>Prunus avium</i> (Vogel-Kirsche)	<i>Salix rubens</i> (Fahl-Weide)
<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehndorn)	<i>Sambucus racemosa</i> (Trauben-Holunder)
<i>Quercus petraea</i> (Trauben-Eiche)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)
<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)	<i>Ulmus glabra</i> (Berg-Ulme)
<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)	<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)

Die vorgegebenen Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind zu beachten.

**1.8 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich  
(§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

*Wird zur Offenlage ergänzt.*

**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 74 LBO; § 9 Abs. 4 BauGB)**

**2.1 Dachform, Dachneigung und Dachbegrünung  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.

Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche ab 50 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Technische Dachaufbauten und Belichtungsflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Im Bereich der Anbaubeschränkungen längs der Landesstraße L 524 und der Kreisstraße K 3928 sind Werbeanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die Stelen im Einfahrtsbereich.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) hinausragen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

Als freistehende Werbeanlagen sind zulässig:

- ein Pylon mit einer Höhe von maximal 8,00 m,
- zwei Einfahrtsstelen mit einer Höhe von max. 3,50 m,
- sechs Werbefahnen mit einer Höhe von max. 8,50 m.

**2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit diese nicht für Nebenanlagen, Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen.

**2.4 Anlagen zum Sammeln von Abfall  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleinoddenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### **3.2 Altlasten**

Es sind keine Altlasten, Ablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverlagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die zuständige Behörde zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

#### **3.3 Artenschutz**

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, auszuführen. Anfallendes Rodungsmaterial ist unmittelbar nach der Rodung zu entfernen.

Der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte, ist u.a. durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel, entgegenzuwirken.

*Wird ggf. gemäß Fachbeitrag Artenschutz zur Offenlage ergänzt*

#### **3.4 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“ (Nr. 225232). Die Rechtsverordnung vom 13.10.1999 ist zu beachten.

#### **3.5 Entwässerung**

Der geplante Lebensmittelmarkt soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation des Ortsteiles Strümpfelbrunn angeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Stellplatzflächen soll separat abgeleitet werden.

*Wird gemäß Entwässerungskonzept zur Offenlage ergänzt.*

## **4 Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
6. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG)
8. Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG)
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
10. Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)
11. Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)
12. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.