

Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

jeweils in der Fassung der letzten Änderung

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet (SO) für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-, Getränkemarkt und Back Shop) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen.

Innerhalb der für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zulässigen Verkaufsfläche sind maximal 25% für Randsortimente Non-food I (Drogerieprodukte) und Non-food II (sonst. Hartwaren) zulässig.

Die Sortimentslisten sind unter Hinweise- Ziff. 5 wiedergeben und werden Bestandteil der Festsetzungen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil festgesetzt durch die Anzahl der Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe GH. Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen Oberkante (OK) Erdgeschoß-Fertigfußboden (EFH) und OK Flachdachattika. Die EFH wird im zeichnerischen Teil als maximale, absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Mit gebäudetechnischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) darf die Gebäudehöhe bis 2,00 m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit Aufbauten und Anlagen ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- **Abweichende Bauweise.** Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt.
- **Durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen** darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0.95 überschritten werden.

4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

- Stellplätze dürfen auf der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür im planerischen Teil festgesetzten Flächen (St) errichtet werden.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen (Ausnahme: Einkaufswagenboxen) im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5 Flächen mit Pflanzgeboten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Flächen mit Pflanzgebot sind Sträucher (mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch) gem. Artenverwendungsliste unter Ziffer 6 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorten sind Bäume (Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm) gem. Artenverwendungsliste unter Ziffer 6 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Geringfügige Standort-Abweichungen bis 3.00 m sind zulässig. Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind durch Schutzeinrichtungen vor mechanischen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

6 Pflanzlisten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Ausführung der Pflanzgebote unter Ziff. 5 sind gebietsheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden.

Artenverwendungsliste	
<u>Große Bäume (über 25 m)</u>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
<u>Mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)</u>	
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Tilia cordata (bis 20 m)	Winterlinde
<u>Mittelgroße Bäume (10 – 15 m)</u>	
Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
Sorbus aucuparia (10 – 15 m)	Vogelbeere
<u>Kleine Bäume (4 – 12 m):</u>	
Prunus domestica (7 – 10 m)	Hauszwetschge
Sorbus aria (6 – 12 m)	Mehlbeere
<u>Sträucher:</u>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weissdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen	
Fassadenbegrünung:	
alle Expositionen:	nord- und ostexponierte Lage:
Gem. Waldrebe* Clematis vitalba +	Efeu Hedera helix +
Waldrebe* Clem. alpina	Kletterhortensie Hydrangea petiolaris
Clem. montana +	
Clem. viticella	
Jelängerjelier* Lonicera caprifolium	
Wilder Wein Parth. tricus-	
pid.'Veitchii' +	
Parth. quinquefolia	
Pfeifenwinde* Aristolochia dur.	
Knöterich* Polygonum aubertii +	
Glyzinie/ Blauregen* Wisteria sinensis	
* Rank- oder Kletterhilfe notwendig	
+ starkwüchsige Arten	

7 Maßnahmen zum Schutz der Natur (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind Insekten schonende, staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfiederdrucklampen, LED in der Farbe warm-weiß) zu verwenden.

8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder) (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der Bregstraße/ B500 sind sog. Sichtfelder einzuhalten. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,60 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.