

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB UND §§ 1-23 BAUNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet GE

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grundfläche (GR)

Zulässig ist eine überbaubare Grundfläche der baulichen Anlage (GR) im Gewerbegebiet von max. 1.450 m². Unversiegelte (wasserdurchlässige) Stellplätze werden auf die zulässige GR nicht angerechnet.

2.2 Zulässig ist eine Verkaufsfläche von max. 800 m² (inklusive Backshopverkaufsfläche).

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Wandhöhe (WH) beträgt max. 4,50 m.

Die zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt max. 9,0 m.

2.4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf maximal ± 0,5 m bezogen auf die Oberkante des Ein- und Ausfahrtbereiches der zugeordneten Erschließungsstraße (Westendstraße) liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1** Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) muss das Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m jedoch überschreiten.
- 3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z.B. Einkaufswagenboxen, Müllcontainerboxen oder Presscontainer dürfen bis zu einer max. Grundfläche von 50 m² je Anlage außerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden.

4 STELLPLÄTZE

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung: Stellplätze“ festgesetzt.

Stellflächen für Pkw sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o. ä.) herzustellen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind mind. 68 Parkplätze (inklusive Behindertenparkplätze) für die Kunden des Lebensmittelmarktes zu errichten.

5 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

- 5.1** Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Auch kann in diesem Fall das unverschmutzte Niederschlagswasser der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden.
- 5.2** Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

6 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

- 6.1** Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

6.2 Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

6.3 Auf dem Grundstück sind 10 Bäume zu roden. Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.4 Private Grünflächen

Alle bodenoffenen Flächen sind gärtnerisch oder als Rasenfläche anzulegen.

Auf den privaten Grünflächen sind gemäß der Planzeichnung und der Artenliste (Pkt. E1) heimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

6.5 Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

7.1 Dachgestaltung

Als Dachform ist ein Pultdach mit 8° bis 12° Dachneigung zulässig.

7.2 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat ausgenommen der Fensterflächen aus einer Putzfassade im weißen Farbspektrum zu erfolgen. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

7.3 Werbeanlagen

Die Höhe der an Gebäudefassaden befestigten Werbeanlagen darf die Gesamthöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude dürfen 20% der gesamten Fassadenfläche nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlage

Zulässig ist zusätzlich zu der überbaubaren Grundfläche der baulichen Anlage im Gewerbegebiet eine freistehende Werbeanlage mit einer max. Höhe von 6,0 m und

einer Breite von max. 2,5 m auf max. 4,0 m. Der Standort der freistehenden Werbeanlage ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt.

Nicht zulässig sind für freistehende Werbeanlagen sowie an Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen:

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
- Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

AUSFERTIGEN

Ausgefertigt am ..12.10.2016...

Erik Weide
Bürgermeister



INKRAFTTRETEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Friesenheim (Baden), den ..20.10.2016

Erik Weide
Bürgermeister



E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E1 Artenliste

Bäume I. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang StU 20-25

(Pflanznamen bot./ dt.)

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Quercus in Arten* (Eiche)

E2 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E3 Versiegelung

Die Versiegelung von privaten Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

E4 Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist bei der derzeit geplanten Nutzung als Lebensmittelmarkt nicht zu erwarten. Wird das Gewerbegebiet zu andere zulässige Nutzungen genutzt, sind im südöstlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes Flächen für belebte Bodenzonen zur Abwasserreinigung von Bebauung freigehalten.

Es wird auf die „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg“ hingewiesen.

E5 Niederschlagswasserbehandlung

Das Gebiet wird über die vorhandene Kanalisation im Trennsystem entwässert. Gegebenenfalls kann das Niederschlagswasser dezentral beseitigt werden. Für die dezentrale Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung des Umweltministeriums (Baden-Württemberg) über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (NiedSchlWasBesV BW) zu beachten.

Ist die NiedSchlWasBesV BW nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

E6 Altlasten

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Ried“ ist dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - eine Altablagerung bekannt.

Altablagerung „Im Ried“, Flst.-Nr.743/85, Obj. Nr. 01026

Hierbei handelt es sich um eine Auffüllung des Grundstücks, Flst.-Nr. 743/85, welche zwischen 1950 - 1970 mit örtlichem Erdaushub und Bauschutt durchgeführt wurde.

Die Altablagerung wurde am 17. August 2016 auf Grundlage einer vertieften Aktenrecherche und eines Ing. geologischen Gutachtens des Ingenieurbüros „Ingenieurbüro für angewandte Geologie, Willstätt, vom 6. August 2014 hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage; Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung). Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

E7 Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Es wird auf das Merkblatt „Bauleitplanung“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - hingewiesen. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.