Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.November 2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26. November 2014
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) (GBl. S. 55) m.W.v. 20.April 2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

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

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

- Das Gebiet ist entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 4 BauNVO in Bereiche mit einer jeweils unterschiedlichen Art der zulässigen Nutzung untergliedert. In allen Teilbereichen sind neben den teilbereichsbezogenen Hauptnutzungen untergeordnete Randsortimente und betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen zulässig.

1.1 Teilbereich 1, Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

- Zulässig ist ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Discounter) für Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 1.100 m².

1.2 Teilbereiche 2, Ladengebiet

- Zulässig ist ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb (Fachmarkt) für Drogerie- und Apothekerwaren mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 750 m².

1.3 Teilbereich 3, Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

- Zulässig ist ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) für Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 2.200 m² einschließlich Backshop und Cafe, zusätzlich Nutz- und Zugangsflächen für Banknutzungen (Bankomat) und eine Paketstation.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH). Die Festsetzungen gelten jeweils als Höchstmaß.
- In Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ mit Stellplätzen, Nebenanlagen sowie Zu- und Abfahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdachattika bzw. zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut, wenn dieser die Höhe der Attika überragt. Bezugspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße „Am Hasenbiel“, hier festgesetzt als absolute Höhe mit 112.94 m ü. NN.

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) kann mit Dachaufbauten zur solaren Energiegewinnung, sonstigen untergeordneten technischen Anlagen (z.B. Kühlaggregate) und Werbeanlagen mit ihren Tragkonstruktionen bis 1,00 m überschritten werden.

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

- In der abweichenden Bauweise sind Gebäude entsprechend der offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge oder die Länge einer Gebäudegruppe darf jedoch 50 m überschreiten.

4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO)

- Stellplätze sowie Zugänge und Zufahrten, Nebenanlagen wie Einkaufswagenboxen bis zu jeweils 40 m³ umbautem Raum und Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch in den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen, zulässig.
- Nebenanlagen in Form von Werbeanlagen und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen zulässig.
- Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig sind, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

5 Freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Sichtfelder

- Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken im Sichtwinkel dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

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

6.1 Vermeidungsmaßnahmen zur Berücksichtigung des Artenschutzes

- **Baufeldfreimachung / Gehölzrodung**
  Die Baufeldfreimachung sowie die Gehölzrodungen sind auf die Wintermonate Oktober bis Februar zu beschränken.
- **Vermeidung von Gefährdungen der Amphibienpopulation**
  Entlang der Südgrenze des Baugrundstücks ist eine dauerhafte Abgrenzung aus Amphibienleitsteinen herzustellen. Die Länge der Leiteinrichtung ist in der Planzeichnung eingetragen. Die Schutzeinrichtung ist bereits während der Bauphase, zumindest als mobile Leiteinrichtung, funktional wirksam einzurichten.
- **Schutz des Baggersees und dessen Uferzonen**
  Bei allen Bauarbeiten und Maßnahmen zur Herstellung der drei Einzelhandelsmärkte sind der Baggersee, die Uferböschungen mit der vorhandenen Bepflanzung sowie die Uferzonen vor Eingriffen, Ablagerungen und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Hierzu sind entlang der gesamten Grenzlinie zur Uferzone geeignete Schutzzäune, insbesondere während der Bauphase und anschließend dauerhaft aufzustellen.
- **Herstellung von Nisthilfen für die betroffenen Gebäudebrüter**
  Als Ersatznistplätze für die vom geplanten Abriss betroffenen Gebäudebrüter (Brutvögel) sind in der unmittelbaren Umgebung zum Sondergebiet oder an der nach Süden exponierten Gebäudeseite je zwei sogenannte Halbkästen sowie sogenannte Spatzenhäuser fachgerecht aufzuhängen.

- **Verwendung von Lampen mit geringer Lock- und Fallenwirkung für die Außenbeleuchtung**
  Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten (mit Farbtemperatur < 3000° K) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (SOX) mit vorwiegend nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation zur Berücksichtigung des Schutzguts Boden

- **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**
  - sorgfältiger, schichtgerechter Bodenabtrag, Prüfung des ausgebauten Bodens auf eventuell vorhandener Kontamination vor einem Wiedereinbau oder vor einer Zwischenlagerung;
  - Verhinderung stofflicher Einträge von Schadstoffen sowie von Bodenverdichtungen bei der Bauausführung;
  - Bei Wiedereinbau des Bodenaushubs ist auf die Schichtung zwischen Unterboden und Oberboden zu achten.
- **Maßnahmen zur Kompensation**
  - Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bodenmassen sind primär auf den Pflanzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und darüber hinaus möglichst weitgehend im Gemeindegebiet wieder zu verwenden. Auf den privaten Pflanzflächen sollte ein Auftrag von Oberboden in einer Stärke von mind. 20 cm bis max. 40 cm durchgeführt werden.

6.3 Maßnahmen zur gebietsexternen Kompensation

Den Eingriffen und Beeinträchtigungen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden können, werden zum vollständigen Ausgleich folgende Maßnahmen und Flächen zugeordnet:

Für den restliche Ausgleich der durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet nicht vollständig erbracht werden kann, sind aus dem Ökokonto der Stadt Stutensee abzubuchen:

- 25.366 Biotop-Werteinheiten zur Kompensation des naturschutzrechtlich bewerteten Eingriffs;
- 8.818 Biotop-Werteinheiten (Öko-Punkte) zur restlichen Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Für alle Pflanzgebote und Pflanzbindungen gilt:

- Alle Pflanzungen sind spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten.
- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb einer angemessenen Frist zu ersetzen!
- Jedem Bauantrag ist ein Grüngestaltungsplan beizufügen.
- Es sind jeweils landschaftstypische Gehölze – gemäß der Vorschlagslisten Bäume und Sträucher /Hecken (siehe unten) – zu verwenden.
- Eine Befestigung dieser Flächen für Wege, Stellplätze oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

7.1 Maßnahmen zur Anpflanzung von Sträuchern / Pflanzgebot Pfg1

- Entlang der westlichen Grenze des Baugrundstücks sind auf den Pflanzgebotsflächen an der Linkenheimer Straße, auf Teilflächen der südlichen Grenzfläche sowie entlang

der östliche Grenze an der Straße „Am See“ standortheimische Laubgehölze, entsprechend der Planzeichnung des Bebauungsplanes als frei wachsende Hecke anzupflanzen.

Vorschlagsliste Sträucher / Hecken:

Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica
Haselnuss	Corylus avellana
Feldahorn	Acer campestre
Liguster, Rainweide	Ligustrum vulgare
Strauchrose	Rosa spec. z.B. canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea

Auf die Verwendung gesicherter gebietsheimischer Pflanzen ist zu achten. Hierzu sind bevorzugt Gehölze aus definierter Herkunft – süddeutsches Hügel- und Bergland /Oberrheingraben– zu nutzen.

7.2 Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen / Pflanzgebot Pfg2

- Im Bereich des Bebauungsplangebiets sind im Bereich der Parkierungsanlage sowie auf den Pflanzgebotsflächen Hochstammbäume als Pflanzgebote mit Standort eingetragen. (Artenauswahl: siehe Vorschlagsliste Bäume). Die Standorte für Baumpflanzungen sind einzuhalten. Bei Überschneidungen mit Leitungsrechten oder bei sonstigen nicht vermeidbaren Hinderungsgründen dürfen die Baumstandorte verschoben werden. Die Anzahl der Pflanzgebote ist dennoch umzusetzen.
- Die Fläche unter den Baumpflanzungen nach Pflanzgebot 2 ist dauerhaft zu begrünen. Zur Begrünung kann entweder eine blüten- und kräuterreichen Rasenansaat (z.B. Rasensaatgutmischung RSM 7.2.2) oder eine Mischpflanzung aus Sträuchern und Wildstauden gewählt werden.
- Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (insbesondere im Bereich der Parkierungsanlage), muss die offene, begrünte Fläche mindestens 4 m² betragen. Alternativ sind ausnahmsweise Baumschutzroste aus Metall oder Baumschutzplatten aus Beton zulässig, sofern diese eine durchlüftete und eine wasserdurchlässige Fläche von 4 m² sicherstellen. Zur Gewährleistung der Wasserversorgung der Bäume ist ein nach unten unbegrenzter Bodenraum sicherzustellen.

Vorschlagsliste Bäume (nur Hochstammbäume zulässig):
Pflanzqualität mindestens STU 16/18 cm (Stammumfang in 1,00 m Höhe), Stammhöhe bis zum Kronenansatz: mind. 2,20 m

Hochstämme:

- Hainbuche	Carpinus betulus, Fastigiata’
- Linde	Tilia cordata
- Feuerahorn	Acer ginnala
- Traubeneiche	Quercus petraea
- Roteiche	Quercus rubra
- Blumen-Esche	Fraxinus ornus
- Esche, Sorte Raywood	Fraxinus angustifolia, Raywood’
- Kirschbaum	Prunus avium ‚Plena’
- Mehlbeere	Sorbus aria
- Feldahorn	Acer campestre

Auf die Verwendung gesicherter gebietsheimischer Pflanzen ist zu achten. Hierzu sind bevorzugt Gehölze aus definierter Herkunft – süddeutsches Hügel- und Bergland /Oberrheingraben– zu nutzen.

7.3 Maßnahmen zur Begrünung mit Landschaftsrasen / Pflanzgebot -Pfg 3:
Entlang der südlichen Gebietsgrenze, zwischen dem geplanten Gebäude und der festgesetzten Amphibienleiteinrichtung ist die im Plan eingetragene Fläche mit flächenhaftem Pflanzgebot (Pfg 3) als kräuterreicher Landschaftsrasen für trocken-warme Standorte – Rasensaatgutmischung RSM 7.2.2 - dauerhaft anzulegen und zu pflegen.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) (§ 4c BauGB)
Nach der Baufertigstellung und der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen (spätestens in der dem Bauabschluss folgenden Pflanzsaison) ist zu prüfen, ob die Maßnahmen in einem ausreichendem Umfang und Qualität durchgeführt wurden (Bauabnahme).

Folgende Maßnahmen zur Überwachung werden vorgeschlagen:

- Überprüfung der Gebietswirkung, ob durch die Siedlungserweiterung zusätzliche, bisher nicht erkannte Umweltbeeinträchtigungen zu berücksichtigen und zu vermeiden sind;
- Überwachung der Einhaltung von Festsetzungen und Baubestimmungen zur Begrünung der Freiflächen;
- Überprüfung der landschaftlichen Einbindung durch Anpflanzungen und der Entwicklung der hierfür gepflanzten Gehölzbestände;
- Überprüfung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zur Sicherstellung des vorgesehenen Zustandes der Anpflanzungen und Ausgleichsflächen;
- Überprüfung der Baumaßnahmen auf Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der betroffenen Amphibien und Vogelarten;
- Überprüfung der Wirkungen auf besonders und streng geschützte Tierarten, insbesondere, ob diese durch die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen ausreichend in ihrem Bestand geschützt werden.

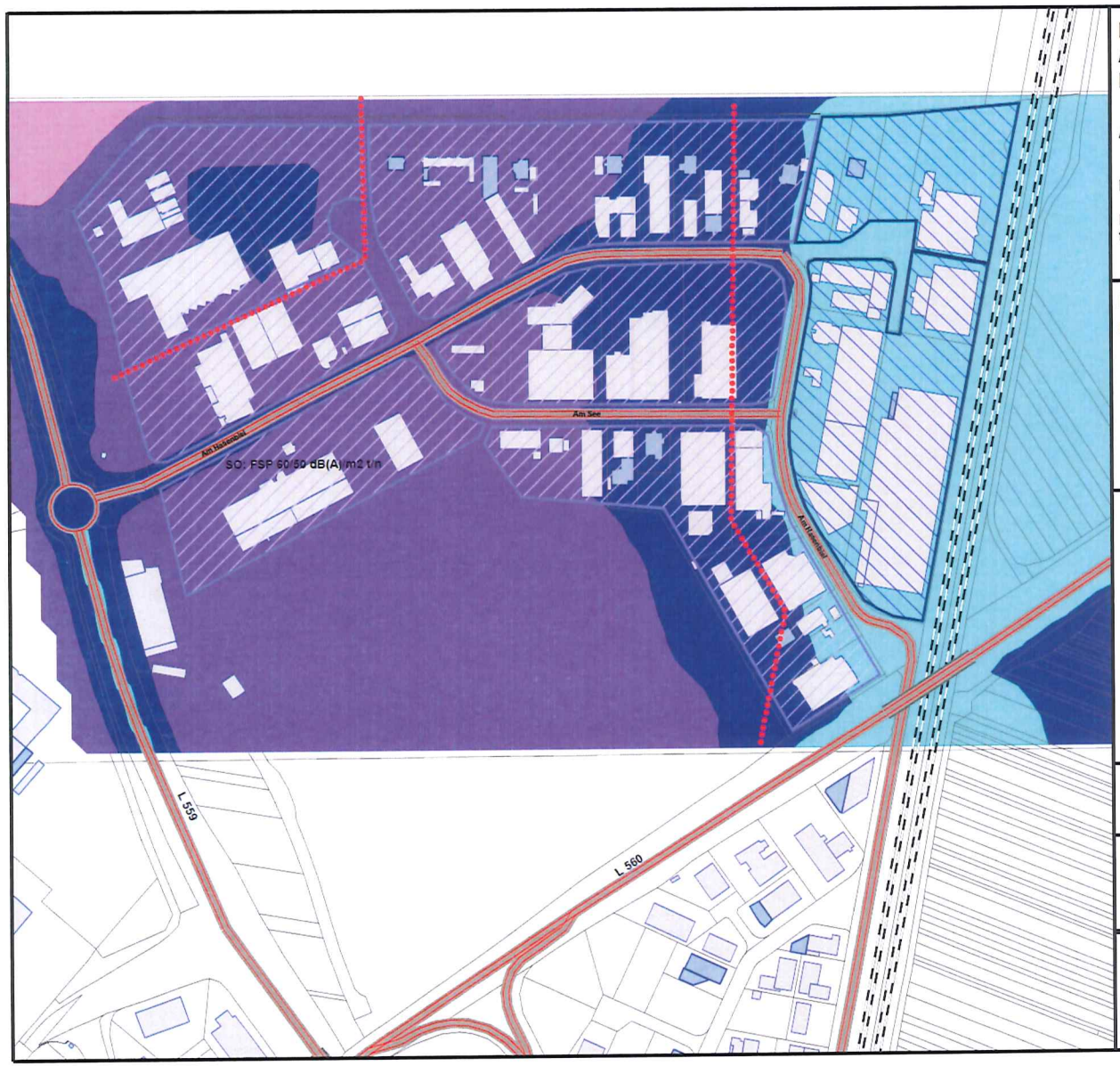
Die Durchführung der Überwachung beginnt im Zuge der Bauabnahme und wird kontinuierlich über die ersten Jahre nach der Gebietserschließung fortgesetzt. Sie kann entweder von Mitarbeitern der Verwaltung oder extern durch qualifizierte Fachleute erfolgen. Missstände und Defizite sind zu dokumentieren. Deren Beseitigung ist zu überwachen und gegebenenfalls Vorkehrungen gegen neue Beeinträchtigungen zu ergreifen.

Eine Wiederholung der Überprüfungen wird im Turnus von 2 Jahren empfohlen.

9 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau,1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Die Lärmpegelbereiche für die einzelnen Baufenster ergeben sich entsprechend der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren, die nachfolgend dargestellt ist und Bestandteil der Festsetzung ist.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.



MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL
LÄRMPEGELBEREICHE DIN 4109

ABGRENZUNG WOHNNUTZUNG

Lärmisophonen H=4,0m

Nachtzeitraum +10 dB(A)
freie Schallausbreitung

Pegelwerte

in dB(A)		Lärmpegelbereiche DIN 4109:
	<=40	
40 <	<=45	
45 <	<=50	
50 <	<=55	
55 <	<=60	<<< II
60 <	<=65	<<< III
65 <	<=70	<<< IV
70 <	<=75	<<< V
75 <		<<< VI

Legende

- Wohngebäude
- Emission Straße
- Straße
- Emission Schiene
- Gewerbe-/Sondergebiet
- Industriegebiete
- Nebengebäude
- Abgrenzung Wohnnutzung

Maßstab 1:2500
0 12,5 25 50 75 100 125 m

5

07/15

STADT STUTENSEE
STADTTEIL BLANKENLOCH
SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
GEWERBEGEBIET NORD I

KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen