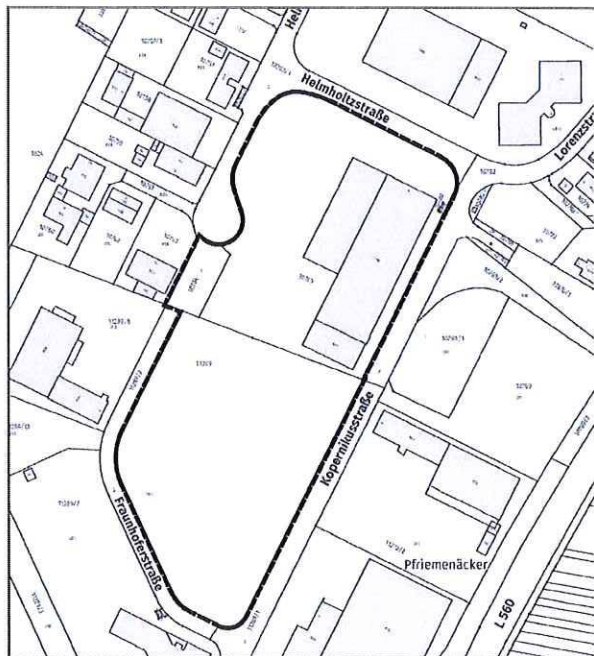


Stadt Stutensee

Bebauungsplan "GE Neustrukturierung Baustofffachhandel im Süd II/III"

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe
11.07.2022

Stadt Stutensee

Bebauungsplan "GE Neustrukturierung Baustofffachhandel im Süd II/III"

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Hannes Trietsch (Stadtplaner)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Stadt Stutensee

Fassung vom 11.07.2022

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Fachbeitrag Verkehr
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, 5, 6, 7 und 9 BauNVO.)

GE = Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten sind unzulässig: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Spielwaren und Bastelartikel, Drogeriewaren, Apothekerwaren, Schnittblumen, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Uhren, Schmuck, Fotowaren, Optik, Hörgeräte. Hiervon abweichend ist der Verkauf dieser Sortimente in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 200 m² je Betrieb zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 1) 'Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter' und (Nr. 3) 'Vergnügungsstätten' sind unzulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung. Unzulässig sind Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Sexshops und Erotikzentren.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl und Baumassenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung um maximal 0,1 der Grundstücksfläche ist zulässig, wenn die zweifache Grundflächenengröße dieser Überschreitung mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet wird (z.B. als nichtüberdachte Stellplätze mit Rasengittersteinen).

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhen (GH_{\max}) sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird ermittelt zwischen der Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika) und der Oberkante der Achse der nächstgelegenen Straße in der Gebäudemitte. Ergeben sich unterschiedliche Bezugshöhen (z.B. bei Eckgebäuden), ist der höhere gelegene Bezugspunkt maßgebend.

Unberücksichtigt bleiben untergeordnete technisch oder funktional bedingte Bauteile mit einer Höhe von maximal 5,00 m über der Dachhaut, sofern die Grundflächen solcher Bauteile je Gebäude insgesamt nicht mehr als 10 % der überbaubaren Fläche des Grundstücks einnehmen.

Durch Aufbauten für regenerative Energienutzung darf die Gebäudehöhe außerdem ohne Flächenbegrenzung um bis zu 2,00 m überschritten werden.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB)

Es wird die abweichende Bauweise (α) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Lager- oder Arbeitsflächen sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung '1' und '2' nicht zulässig und ansonsten zulässig. Nichtüberdachte Stellplätze sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung '2' nicht zulässig und ansonsten zulässig. Die Errichtung von Versorgungsanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO ist im gesamten Plangebiet zulässig.

1.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 26 BauGB)

Gebietszufahrten sind nur in den Bereichen zulässig, die nicht als 'Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten' gekennzeichnet sind. Je angefangene 7.500 m² Grundstückgröße ist max. 1 Grundstückszufahrt mit einer Breite von 20 m zulässig.

Auf Privatgrundstücken sind folgende Maßnahmen zu dulden:

- ▶ Der zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton,
- ▶ die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie
- ▶ die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

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

1.6.1 Bodenschutz

Nicht für befestigte Flächen vorgesehene Grün- und Grundstücksflächen sind, zur Vermeidung von Verdichtungen, während der gesamten Bauzeit vor dem Befahren mit Baumaschinen zu schützen oder in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

Die belebte Oberbodenschicht ist vor den Baumaßnahmen fachgerecht separat abzutragen und, sofern nicht sofort unterzubringen, seitlich in Bodenmieten zwischen zu lagern.

1.6.2 Wasserdurchlässige Materialien

Die Flächen für oberirdische, nichtüberdachte PKW-Stellplätze sowie für untergeordnete und notbefahrbare Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

1.6.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen (inklusive Gaubendach- und -seitenflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

1.6.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dächern der Gebäude und von Stellplätzen ist auf den Grundstücken durch die Anlage geeigneter Mulden zur Versickerung zu bringen, wenn keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Boden besteht oder das Niederschlagswasser nicht als Brauchwasser weitergenutzt wird.

1.6.5 Artenschutz, interne und externe Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in die Bestandsgebäude dürfen nur außerhalb der Vogelbrutsaison (d.h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) beginnen. Alternativ ist nachzuweisen, dass aktuell keine Bruten an den jeweiligen Gebäudeteilen stattfinden.

Für neue Außenbeleuchtung sind nach unten gerichtete Lichtquellen als LED's in insektendicht eingehausten Lampen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln und einer Farbtemperatur von max. 3.000 °K sowie einer maximalen Oberflächentemperatur von 60 °C oder insektenfreundlichere Leuchtmittel zu verwenden, ohne Ausstrahlung in die Umgebung. Die Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit möglichst mit einer Halbnachtschaltung oder Bewegungsschaltung auszurüsten, um die Leuchtzeit auf den tatsächlichen Bedarf zu begrenzen.

Lichtwerbung ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000 °K (z.B. entsprechende LED's) sowie einer maximalen Oberflächentemperatur von 60 °C insektendicht eingehaust auszuführen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten.

Bei großflächigen Verglasungselementen (Fensterflächen, vertikal montierte Glasflächen als Brüstungen oder Schallschutz) ab einer Größe von 4 m² sind Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen (z.B. geeignete, fachlich geprüfte Rasterfolien, Oberflächenbeschichtungen, Milchglasbrüstung). Eine Anordnung der Fenster, die eine Durchsicht durch das Gebäude ermöglicht, ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Auf Mauersockel und Mauern (ausgenommen Trockenmauern) als Einfriedung, ist zu verzichten.

Es sind insgesamt mindestens 10 % der Fläche des Baugrundstücks als Blühstreifen aus Ansaat mit einheimischem, zertifizierten Wildsaatgutmischungen, Produktionsraum südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben (SW), Buntbrache, Gehölz- oder bewachsene Versickerungsfläche anzulegen, zu bepflanzen, zu unterhalten und durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu entwi-

ckeln. Hierbei sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung '2' und '3' mindestens jeweils zu 80 % der Fläche als Blühstreifen, aus Ansaat mit einheimischen, zertifizierten Wildsaatgutmischungen, Produktionsraum südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben (SW), Buntbrache, Gehölz- oder bewachsene Versickerungsfläche anzulegen, zu bepflanzen, zu unterhalten und durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu entwickeln.

Im Gewerbegebiet sind je angefangene 10.000 m² Grundstücksfläche an Fassadenteilen oder Einfriedungselementen mit einer Höhe von mindestens 2 Metern insgesamt 10 Meter durch insektenfördernde Kletterpflanzen zu bepflanzen (z.B. Immergrünes Geißblatt, *Lonicera henryi*).

Außerdem sind je angefangene 10.000 m² Grundstücksfläche je eine für Wildbienen geeignete Struktur als Insektenturm oder 4 Meter geeignete Trockensteinmauer anzulegen.

Im GE sind bauliche Maßnahmen erst dann zulässig, wenn die folgenden Maßnahmen eingehalten werden (§ 9 Abs. 2 BauGB):

- ▶ Die im Gewerbegebiet befindlichen Zauneidechsen sind fachgerecht umzusiedeln und zwar in den dafür im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd III“ angelegten Ersatzlebensraum am Waldrand westlich des Plangebiets „Ausgleichsbiotop Blankenloch“ auf den Flurstücken Nrn. 3420 , 3756/1, 3385/3 bzw. 3420 auf der Gemarkung 3420 (Blankenloch).
- ▶ Das Baufeld ist während der Aktivitätszeit der Eidechsen (witterungsabhängig v.a. zwischen März und Oktober) ab der Umsiedlungsmaßnahme bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme fachgerecht durch Kleintierzäune vor einer Zuwanderung von Eidechsen aus dem Umfeld zu schützen.
- ▶ Artenschutzrechtliche Aufwertung der Fläche „Ausgleichsbiotop Blankenloch“ durch zwei fachgerecht angelegte Habitatstrukturen als Stein - Sand - Holz - Komplexe gleichzeitig oder vor der Umsiedlung der Eidechsen im Gewerbegebiet. Sollten bei der Umsiedlung mehr als 10 Eidechsen gefunden werden, ist je 5 weiterer Eidechsen mindestens ein zusätzlicher Stein - Sand - Holz - Komplex fachgerecht anzulegen. Diese Aufwertungsmaßnahme wird dem Gewerbegebiet als externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

1.7 Grünordnung - Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Dachbegrünung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

Neue Dächer, die über 200 m² zusammenhängende Dachfläche besitzen, sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Dies zählt nicht für Dächer von Be- und Entladezonen. Ebenso müssen Dächer von reinen Lagergebäuden oder Lagergebäudeteilen nicht begrünt werden, wenn mindestens 50% ihrer Dachfläche für die Gewinnung regenerativer Energie durch Solar oder Photovoltaikmodule genutzt wird.

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche sind ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Hierauf werden die folgenden Festsetzungen angerechnet:

- ▶ Im Bereich der Parkierungsflächen innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung '1' sind mindestens alle zehn PKW-Stellplätze ein klein-, mittel- oder großkroniger Laubbaum anzupflanzen.
- ▶ Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung '1', die an die Kopernikusstraße angrenzt, sind insgesamt 10 klein-, mittel- oder großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Die Bäume innerhalb der Stellplätze in dieser Fläche werden hierauf angerechnet.
- ▶ Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung '3' sind mindestens 2 mittel- oder großkronige Laubbäume anzupflanzen.

Für die festgesetzten Neuanpflanzungen sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste auszuwählen. Andere Bepflanzungen, außer Koniferen sind zulässig, werden aber nicht auf die festgesetzten Anpflanzungen angerechnet.

■ Pflanzliste Bäume:

Pflanzqualität STU 18/20 cm (Stammumfang in 1,00 m Höhe), dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammhöhe bis zum Kronenansatz: mind. 2,20 m

Klein- und mittelkronige Hochstammbäume

- ▶ Wildapfel/Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- ▶ Schlehdorn, *Prunus spinosa*
- ▶ Feldahorn (*Acer campestre*)
- ▶ Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- ▶ Kirschbaum (*Prunus avium* ,Plena')
- ▶ Esche, Sorte Raywood (*Fraxinus angustifolia* ,Raywood')
- ▶ Herzblättrige Erle (*alnus cordata*)

- Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos skyline*)
- Blumenesche (*Fraxinus Ornus*)
- Pflaumenbättriger Weißdorn (*Crataegus x Prunifolia*)

Großkronige Hochstämme:

- Linde (*Tilia cordata*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Nussbaum (*Juglans regia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Rot-Eiche (*Quercus rubra*)
- Baumhasel (*Corylus colurna*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Platane (*Platanus acerifolia*)
- Honigbaum (*Sophora japonica*)

▪ Pflanzliste Gehölze:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Liguster, Rainweide (*Ligustrum vulgare*)
- Gem. Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Wildrose: Feldrose (*Rosa arvensis*)
- Wildrose: Hundsrose (*Rosa canina*)
- Gem. Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Vogelbeere, Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)

Allgemeine Vorgaben zu den Bepflanzungen

Flächen, die nicht überbaut werden (z.B. durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen oder Zufahrten) sind als Vegetationsflächen herzustellen. Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

Die Größe der Baumgruben muss mindestens 12 m³ und eine Tiefe von 1,5 m gemäß den 'FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen' betragen; hiervon kann ausnahmsweise in begründeten Einzelfällen abgewichen werden. Baumscheiben müssen offen gestaltet und begrünt werden und mindestens 6 m² groß sein. Bei großkronigen Bäumen muss die offene Baumscheibe mindestens 9 m² groß sein. Die Ausführung der Bauweise hat gemäß der Baumgrubenbauweise 1 und 2 der 'FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen' zu erfolgen. Bei Straßen- und Parkbäumen ist der Einbau von Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen erforderlich.

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines halben Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb einer Frist von einem Jahr zu ersetzen.

Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen und vom Grundstückseigentümer/ -nutzer zu pflegen und zu erhalten. Bei Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, sind geeignete Schutzmaßnahmen zum Schutz von Bäumen zu ergreifen sind.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote dürfen Rodungen und Gehölzrückschnitt nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) ausgeführt werden.