

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.12.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind für Hauptgebäude Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10 Grad.

Dachflächen von Hauptgebäuden sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratdicke darf dabei 10 cm nicht unterschreiten. Dachflächen von untergeordneten Bauteilen oder Vordächern können ausnahmsweise von einer Dachbegrünung ausgenommen werden.

Sofern Dachflächen mit Photovoltaik-Anlage belegt werden, sind dennoch mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen.

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

Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Oberkante des Hauptdaches (Attika, höchster Punkt der Dachhaut) darf durch Werbeanlagen nicht überragt werden.
- Grell leuchtende, blinkende oder bewegte Werbeanlagen sind unzulässig. Eine Beeinträchtigung von Verkehrsteilnehmern insbesondere auf der B 293 ist auszuschließen.
- Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur während der Öffnungszeiten des Marktes zzgl. eines Vor- und Nachlaufes von 30 Minuten zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Ein Werbepylon oder eine Einfahrtsstele bis zu einer Höhe von 6,50 m.

Fahnen als Werbeträger sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind ausschließlich als transparente Zäune aus Stahlgitter oder Drahtgeflecht zulässig.

Eine Schranke im Bereich der Zufahrt ist zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Anlehnung an die Pflanzenliste zu bepflanzen.

Alternativ können die Flächen der Selbstaussaat (Entwicklung einer Ruderalvegetation) überlassen oder als blütenreiche Extensivwiese angelegt werden. Hierzu ist auf den Flächen eine regionale Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % auszubringen. Die Flächen sind maximal zweimal im Jahr zu mähen mit einer ersten Mahd nicht vor Ende Juni. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung oder Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

2.5 Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Flächen oder Bauten für Abfallbehälter oder Müllcontainer sind baulich zu integrieren oder durch geeignete Maßnahmen optisch abzuschirmen.

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist, sofern nachweislich eine vollständige Versickerung nicht möglich ist und wasserrechtliche Vorgaben dem nicht entgegenstehen, in ausreichend dimensionierten Retentionsvolumen zu fassen und gedrosselt über die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in die Schmutz-/Mischwasserkanalisation ist unzulässig.

Die Entwässerungsplanung ist mit der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Karlsruhe sowie dem Abwasserzweckverband Am Walzbach abzustimmen.

Anlage Sortimente gemäß „Walzbachtaler Liste“ (Stand August 2017)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren
- Getränke
- Reformwaren
- Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetik
- Apothekenwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
- Schnittblumen

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher
- Bürobedarf
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sanitätswaren, Orthopädie
- Oberbekleidung
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren
- Sportartikel (inkl. Bekleidung)
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
- Uhren, Schmuck
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, u. ä.
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Briefmarken, Münzen
- Sonder-/Restposten

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Lebende Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Großteilige Baby-/Kinderartikel
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
- Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Elektrogroß- (Haushalts)geräte (nur weiße Ware)
- Computer, Geräte der Telekommunikation
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Antiquitäten
- Matratzen, Bettwaren
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Bade-einrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf

- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Sportgroßgeräte wie Surfboards, Campingartikel, Angelbedarf, Golfbedarf, Pferdesportbedarf
- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Kfz-/Motorradzubehör
- Musikinstrumente und Musikalienhandel
- Erotikartikel