



**Gemeinde
Walzbachtal
Ortsteil Wössingen**

**Bebauungsplan
"Sondergebiet Nahversorgung Bäderacker"**

**Endfassung
07.11.2022**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07WAZ18066

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.10.2022; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet Nahversorgung

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Schwerpunkt Lebensmittel) gemäß dem zum Zeitpunkt der Genehmigung aktuellen Stand der „Walzbachtaler Liste“ (vgl. Anlage zum Bebauungsplan) und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m². Der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten darf, gemessen nach Verkaufsfläche, nicht mehr als 10 % betragen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Überbaubare Grundfläche

Zulässig sind Hauptgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 2.200 m². Der Gesamtversiegelungsgrad darf 80 % der Grundstücksfläche (inklusive private Grünflächen) nicht überschreiten.

1.2.2 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich von der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Sie beträgt 8,50 m.

1.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die mit 183,50 m NN festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohboden) darf unter-, jedoch nicht überschritten werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Pkw-Stellplätze und Photovoltaik-Elemente zur Überstellung von Parkplätzen gemäß § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen. Abstandsflächen gemäß LBO sowie Vorgaben des Nachbarrechtgesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.

Ausnahmsweise ist die Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von 15 m² mit einem nachweislich brandschutztechnisch erforderlichen Fluchtweg/Treppenhaus als untergeordnetem Bauteil zulässig. Dieses kann auch innerhalb von festgesetzten Grünflächen unabhängig von zusätzlichen Festsetzungen gemäß Ziffer 1.9 oder 1.11 zugelassen werden.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

1.5 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten dürfen ausschließlich über die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche erfolgen. Außerhalb dieser Bereiche ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

1.6 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungs- oder Telekommunikationsleitungen ist unzulässig.

Die im Plangebiet verlaufenden ober- oder unterirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen sind - soweit erforderlich - in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu verlegen.

1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen kann die Anlage von Böschungen, Stützmauern, Fußwegen bzw. Treppenanlagen sowie brandschutztechnisch erforderlichen untergeordneten Bauteilen (vgl. Ziffer 1.4) ausnahmsweise zugelassen werden.

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zur Herstellung eines einheitlichen Höhenniveaus von Markt und Parkplatzanlage sind Abgrabungen zulässig. Höhenunterschiede sind durch Stützmauern oder Böschungen zu überwinden.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Extensivwiese

Auf der Maßnahmenfläche M1 ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben und die Fläche in eine Extensivwiese umzuwandeln. Hierzu ist auf den Flächen eine regionale Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % auszusäen. Die Flächen sind maximal zweimal im Jahr zu mähen, das Schnittgut ist zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Die partielle Anpflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Laub- und Obstbäumen sowie Sträuchern ist zulässig.

1.9.2 Rodungsarbeiten

Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

1.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen

Auf großflächige, spiegelnde Glasflächen ist zu verzichten. Alternativ können diese mit geeigneten Schutzvorkehrungen gegen Vogelkollisionen versehen werden (Verwendung reflexionsarmer oder UV-beschichteter Gläser, transluzente Flächen, Glasbausteine, Strukturaufdruck, etc.).

1.9.4 Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED mit einer maximalen korrelierten Farbtemperatur von 3000 K) einzusetzen. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten ausgerichtete Leuchten zulässig.

1.9.5 Wasserdurchlässige Beläge

Die Ausführung von Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflasterflächen mit Fugenanteil, fester Kiesbelag, lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine) zu erfolgen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.

1.10 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen. Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden

1.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Flächenhafte Pflanzgebote

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche sind Hecken aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.11.2 Einzelpflanzgebote

Je acht Pkw-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum innerhalb des Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Baumscheibe darf dabei 4 m² nicht unterschreiten. Bäume innerhalb von Verkehrsflächen oder zwischen Stellplätzen sind mit einem geeigneten Anfahrerschutz zu versehen.

Insgesamt sind im Plangebiet mindestens 12 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.12 Dem Plan zugeordnete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB)

1.12.1 Ausgleichsmaßnahme Inzerloch

Auf den Flurstücken 14491 und 14492, Gemarkung Jöhlingen, Gewinn Inzerloch ist die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben. Auf den Flächen ist eine Streuobstwiese mit einer arten- und blütenreichen, extensiv genutzten Glatthaferwiese zu entwickeln. 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.

Weiterhin sind auf den Flächen zwei Reihen regionaltypischer Obstbäume als Hochstämme anzupflanzen (Kronenansatz ab 1,80 m). Die Obstbäume sind regelmäßig zu pflegen.

Auf dem Flurstück 14493, welches als Magerwiese entwickelt ist, sind zwei Reihen regionaltypischer Obstbäume als Hochstämme anzupflanzen (Kronenansatz ab 1,80 m). Die Obstbäume sind regelmäßig zu pflegen.

1.12.2 Ausgleichsmaßnahme Gänsäcker

Auf den derzeit als Grünland genutzten Flurstücken 11867 und 11917 ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Es sind ca. 15 Bäume anzupflanzen, bestehende Obstbäume sind dabei zu integrieren. Zur Anpflanzung sind regionaltypische Obstbäume zu wählen (Kronenansatz ab 1,80 m). Die Obstbäume sind regelmäßig zu pflegen.