



Gemeinde

Offenau

Landkreis Heilbronn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“

Gemarkung Offenau

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften
 Hinweise**

Satzung

Planstand: 21.04.2015

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SO_{LM} – sonstiges Sondergebiet: Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m².

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sich durch die entsprechend Planeintrag festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) und beträgt 10 m.

Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion bzw. der baulichen Anlage, als unterer Bezugspunkt die Oberkante des ausgeführten Erdgeschossfußbodens.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten (z.B. Lüftungstechnik, Fahrstuhl Anlagen, Anlagen der solaren Energiegewinnung) bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

a = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 85 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen nach § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

4. Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in Form von Einkaufswagenboxen und geschlossenen Abfallsammelstandorten zulässig. Zum Rand von öffentlichen Verkehrsflächen ist hiermit ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

6.1 Außenbeleuchtung

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung mit insektenschonender Beleuchtung entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

6.2 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

7. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Pflanzgebot PFG 1

Die Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern entsprechend Planeintrag sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch maximal 4 m² Fläche anzunehmen.

7.2 Pflanzgebot Einzelbäume

An den Standorten für Einzelbäume entsprechend Planeintrag sind gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm haben.

Abweichungen von den entsprechend Planeintrag vorgesehenen Standorten sind bis zu 3 m zulässig, sofern mit den Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2 m zum Rand von öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

Die Bepflanzung ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen und hat spätestens ein Jahr nach Gebäudebezug zu erfolgen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0-20°.

1.2 Dach- und Fassadengestaltung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Materialien in dunkelroten bis rotbraunen sowie anthraziten, grauen bis schwarzen Farbtönen zu verwenden.

Gebäude sind mindestens alle 50 m durch unterschiedliche Farbgebungen oder Materialien, Vorbauten oder Versatz vertikal zu gliedern.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden werden je Werbetafel auf eine maximale Ansichtsfläche von 10 m² begrenzt. Werbeanlagen als Dachaufbauten oder an der Fassade sind bis maximal 2 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Werbeanlagen in Form von Pylonen / Standfahnen werden auf eine Höhe von 7,5 m und eine Ansichtsfläche von 7,5 m² begrenzt.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung zur B 27 oder zur Bahnstrecke ausgehen.

3. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen Bahnanlagen, sind unzulässig, ansonsten sind Einfriedungen nur als Hecken und offene Zäune (z.B. Maschen- draht, Eisengitter) bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2 m zulässig.

4. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

6. **Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist der Baumbestand in den Parkplätzen im Zeitraum Oktober bis Februar komplett zu roden und zu räumen. Eine Rodung außerhalb dieses Zeitraums ist nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass in den betroffenen Gehölzen keine Vögel brüten.

Im Zeitraum Oktober bis Februar sind Abriss- und Umbauarbeiten an Gebäuden ohne Einschränkung möglich. Außerhalb dieses Zeitraums ist vor Beginn von Arbeiten zu prüfen, ob Vögel im betroffenen Bereich brüten. Die Arbeiten sind dann entsprechend zeitlich zu verschieben.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7. **Bahnbetrieb und Bahnimmissionen**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach Inbetriebnahme eine Blendung einstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Diese ist so zu gestalten, dass ein unbeabsichtigtes Befahren der Eisenbahnbetriebsanlagen ausgeschlossen werden kann. Die Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Antragssteller.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Aufgestellt:

Offenau, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de