

Stadt Wehr

Bebauungsplan

„Brennet-Areal Wehr – Teil 1“

vom 02.12.2019

Planungsrechtliche Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften

Textteil

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Planungsrechtlichen Festsetzungen
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang



1 **Rechtsgrundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung– **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2 **Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

3 **Anhang zum Bebauungsplan**

- Pflanzenliste

4 **Anlagen des Bebauungsplans**

- Begründung.
- Artenschutzfachliche Konflikteinschätzung, Arbeitsgemeinschaft, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart und StadtLandFluss, Prof. Dr. Küpfer, Nürtingen, 08.07.2015.
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Brennet-Areal – Teil 1“, StadtLandFluss, Prof. Dr. Küpfer, Nürtingen, Entwurf 27.06.2017.
- Auswirkungs- und Sensitivitätsanalyse Einzelhandelsansiedlung auf dem Brennet-Areal, Stadt Wehr, imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen / Wehr, Juni 2019.
- Verkehrsplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Brennet-Areal – Teil 1, brenner BERNARD ingenieure GmbH, 22.05.2019.
- Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 12.06.2019.

5 **Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

A1.1 MU – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, ausgenommen Anlagen der Fremdwerbung,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil **braun schraffierten Fläche** sind im **Erdgeschoss** (unterstes Vollgeschoss) nur folgende Nutzungen **zulässig** (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind (§ 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Anlagen der Fremdwerbung (Werbung für Produkte oder Dienstleistungen, die nicht an der Stätte der Leistung erfolgt).

Zum Urbanen Gebiet zählt auch die im zeichnerischen Teil **grün** umgrenzte Fläche **ab dem zweiten Vollgeschoss** bzw. **ab einer Höhe von 360,0 mÜNN** (vgl. nachfolgend **Ziffer A4**) (§ 9 Abs. 3 S. 2 BauGB).

A1.2 SO – Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung **großflächiger Einzelhandelsbetriebe** nebst zugehörigen **Stellplätzen** und **Nebenanlagen**.

A1.2.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind nach näherer Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen Ziffern **A1.2.2 bis A1.2.6 großflächige Einzelhandelsbetriebe** zulässig.
 Zulässig sind nach näherer Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen Ziffern **A1.2.7 und A1.2.8** auch die **den Einzelhandelsbetrieben dienenden Stellplätze, Zufahrten und Anlieferbereiche** sowie **Zufahrten zu gebietsexternen Stellplätzen**.

Ebenso **zulässig** sind nach näherer Maßgabe der nachfolgenden Festsetzung **Ziffer A1.2.9 Nebenanlagen** im Sinne von § 14 BauNVO.

A1.2.2 Auf der mit **SO₁** gekennzeichneten Fläche ist **zulässig** ein [1] **Lebensmittelvollsortimenter** als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer max. **Gesamtverkaufsfläche** (s. **Ziffer A1.2.5**) von **2.900 m²** und den folgenden **sortimentsspezifischen max. Verkaufsflächen**:

- Nahrungs- und Genussmittel 2.610 m²,
- Gesundheit / Körperpflege 220 m²,
- Sonstige zentrenrelevante Randsortimente 290 m² (s. **Ziffer A1.2.6**).

A1.2.3 Auf der mit **SO₂** gekennzeichneten Fläche ist **zulässig** ein [1] **Drogeriemarkt** als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer max. **Gesamtverkaufsfläche** (s. **Ziffer A1.2.5**) von **800 m²** und den folgenden **sortimentsspezifischen max. Verkaufsflächen**:

- Nahrungs- und Genussmittel 80 m²,
- Gesundheit / Körperpflege 560 m²,
- Sonstige zentrenrelevante Randsortimente 320 m², davon max. 150 m² pro Sortiment (s. **Ziffer A1.2.6**).

A1.2.4 Auf der mit **SO₃** gekennzeichneten Fläche ist zulässig ein [1] **Lebensmitteldiscounter** als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer max. **Gesamtverkaufsfläche** (s. **Ziffer A1.2.5**) von **1.350 m²** und den folgenden **sortimentsspezifischen max. Verkaufsflächen**:

- Nahrungs- und Genussmittel 1.215 m²,
- Gesundheit / Körperpflege 100 m²,
- Sonstige zentrenrelevante Randsortimente 135 m² (s. **Ziffer A1.2.6**).

A1.2.5 **Verkaufsfläche** im Sinne der Festsetzungen unter **A1.2.2 bis A1.2.4** ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, nicht aber die Fläche der Kundensozialräume. Zur Verkaufsfläche zählen auch diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten

werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04).

A1.2.6 Sonstige zentrenrelevante Randsortimente im Sinne der Festsetzungen unter **Ziffer A1.2.2 bis A1.2.4** sind:

- Blumen,
- Bücher, auch antiquarische Bücher,
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren,
- Spielwaren inkl. Modellbau,
- Bastelartikel,
- Bekleidung (beispielweise gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/ Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung),
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe,
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (beispielweise kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher),
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (beispielweise Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder),
- Schuhe (auch Sportschuhe),
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme,
- Kleinteilige Elektrowaren (beispielweise Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (beispielweise Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras),
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör,
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör,
- Haushaltswaren (beispielweise Schneiderwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas/ Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs,
- Medizinisch-orthopädische Artikel,
- Augenoptik,
- Hörgeräte,
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel),
- Briefmarken/ Münzen,
- Uhren, Schmuck,
- Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör.

A1.2.7 Die den Einzelhandelsbetrieben dienenden Stellplätze und ihre **Zufahrten** sind nur **außerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen **zulässig**. Ausgenommen davon ist der als Fläche für Stellplätze (s. **Ziffer A4.1**) festgesetzte Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Tiefgaragen sind auch **innerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen **zulässig**, wenn die **Deckenunterkante der Tiefgarage** die durch Planeinschrieb festgesetzte **Erdgeschossrohfußbodenhöhe** (s. **Ziffer A2.3**) **nicht überschreitet**. **Anlieferbereiche** und ihre **Zufahrten** sind nur **außerhalb** der Fläche für Stellplätze zulässig.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung / Dachform**

Zulässig sind Dachformen entsprechend Planeinschrieb.

B1.2 **Fassadengestaltung / Materialien**

Die Außenfassaden von Gebäuden sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und / oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im **Sonstigen Sondergebiet** darf die Ansichtsfläche von Werbeanlagen zur **Anzeige des Namens der Stätte der Leistung** je Gebäudefassade und Betrieb **2,0 m** in der **Höhe** und **5,0 m** in der **Breite nicht überschreiten**. **Zusätzlich** ist ein **Werbefchriftzug** mit den vorgenannten Maßen je Fassade und Betrieb zulässig.

Werbeanlagen zur **Anzeige des Produktangebotes** des jeweiligen Betriebes werden in der Anzahl auf fünf je Betrieb beschränkt und dürfen eine maximale Gesamtansichtsfläche von 15 m² nicht überschreiten.

Im **Sonstigen Sondergebiet** ist Werbung an der **Ostfassade**, zur Wehra orientiert, **nicht zulässig**.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und bewegte Werbung (z. B. animierte Videowerbung, automatische Wechselschaukästen, u. Ä.) sowie Werbung auf dem Dach sind **nicht zulässig**.

Hinsichtlich freistehender Werbeanlagen wird auf die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen **Ziffern A2.2** und **A4.2** verwiesen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als lebende Einfriedungen oder als Hecken mit eingezogenen Zäunen bis zu einer maximalen Höhe von **1,25 m** inkl. Sockelmauern zulässig.

Einfriedungen von Grundstücksseiten, die **an öffentliche Verkehrsflächen** angrenzen, sind **0,50 m** von der Hinterkante Bordstein **zurückzusetzen**.

Sockelmauern dürfen eine Höhe von **0,30 m** nicht überschreiten.

B3.2 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als **1,50 m**, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens **1,50 m** zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die bauplanungsrechtlich zulässigen Mauern gem. **Ziffer A6.1**.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Retentions-/Speichervolumen: 20 Liter pro 1 m² Dachfläche
Gedrosselte Abflussmenge: 0,0015 l/s pro 1 m² Dachfläche

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

B5 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal **eine Außenantenne** für **terrestrischen Empfang** und **eine Außenantenne** für **Satellitenempfang** zulässig. Mehr als zwei Außenantennen pro Gebäude sind unzulässig.

B6 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des §75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach §74 LBO, **Ziffer B2** dieses Bebauungsplanes, zuwiderhandelt. Gemäß §75 Abs. 4 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

C HINWEISE

C1 Artenschutz

Zum Schutz eventuell brütender Vogelarten und von Fledermäusen ist ein Gehölzrückschnitt bzw. eine Rodung nur innerhalb des Zeitraums vom 01.10. bis zum 28.02. möglich. Der gleiche Zeitraum ist auch für einen Gebäudeabriss heranzuziehen.

Auf die artenschutzfachliche Konflikteinschätzung zum Bebauungsplan „Brennet Areal“ wird verwiesen.

C2 Bodendenkmale

Im Planungsgebiet liegt das Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG **Wehr, Gewerbekanal**.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (Email: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C3 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit

dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

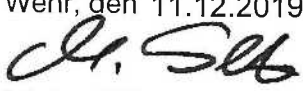
Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C4 Altlasten

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Textilfabrik Brennet. Das Gelände wird schon seit dem 15. Jahrhundert gewerblich genutzt, dort befanden sich u.a. eine Schmelzhütte und ein Hammerwerk. Nach dieser historischen Nutzung erfolgte die Ansiedlung einer Textilfirma. Aufgrund der langjährigen Nutzung wurde das Gebiet in das Altlastenkataster aufgenommen und auf „**B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition**“ bewertet. Da mit der künftigen Bebauung eine Entsiegelung der Fläche verbunden ist und damit eine Exposition von möglichen Schadstoffen erfolgen kann, ist eine orientierende Untersuchung des Geländes notwendig.

Hierfür muss ein im Bereich Altlastenerkundung erfahrenes Ingenieurbüro ein Untersuchungskonzept erstellen und dem Landratsamt Waldshut zur Einsicht vorlegen. Die Untersuchungen sind Grundlage für die weitere Bewertung des Standorts.

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	19.05.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	21.08.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	31.08.2015 - 18.09.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	06.08.2015 - 18.09.2015
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	25.06.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	18.10.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	25.10.2019 - 25.11.2019
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	22.10.2019 - 25.11.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	10.12.2019
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	10.12.2019
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Wehr, den 11.12.2019  Michael Thater, Bürgermeister
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	24.01.2020
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	24.01.2020



F ANHANG

Pflanzliste

Einzelbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher für Gehölzflächen

Corylus avellana	Gew. Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Rosa canina	Echte Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzmaterial muss aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen.