

Bebauungsplan "Markgrafenwiese" in Hornberg

Schriftliche Festsetzungen

Stand: 22.04.2014



RS Ingenieure

D-77855 Achern, Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 3 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 3 |
| | Sondergebiet (SO) – großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO | 3 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 3 |
| | Höhe baulicher Anlagen..... | 3 |
| | Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche..... | 44 |
| 2.3 | Bauweise / überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)..... | 4 |
| | Bauweise..... | 4 |
| | Überbaubare Grundstücksflächen..... | 4 |
| 2.4 | Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) | 4 |
| 2.5 | Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)..... | 4 |
| 2.6 | Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)..... | 4 |
| 2.7 | Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | 5 |
| 2.8 | Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 5 |
| 3. | Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB) | 6 |
| 3.1 | Archäologische Denkmalpflege..... | 6 |
| 3.2 | Maßnahmen zum Schutz des Bodens | 6 |
| 3.3 | Baugrund / Geotechnik..... | 7 |
| 3.4 | Sicherheitsabstände zu Erdkabeln..... | 7 |
| 4. | Ausfertigung..... | 88 |

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3, Anlage), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

Sondergebiet (SO) – großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.250 m².

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der im Plan eingetragenen Nutzungsschablone. Sie legt die maximale Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nach § 16 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO, die Anzahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Höhe der baulichen Anlage nach § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO fest.

Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt (OK FFB) im Sondergebiet: 344,40 m + NN.

Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe erfolgt im zeichnerischen Teil.

Die Wandhöhe bezeichnet das Maß zwischen der OK Fertigfußboden und dem oberen Abschluss der Gebäudeaußenwand bzw. Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe ist das Maß zwischen OK Fertigfußboden und dem höchsten Firstpunkt.

Die maximale Firsthöhe darf durch Aufbauten für solare Nutzung nicht überschritten werden. Durch technische Dachaufbauten und deren Einhausung darf sie um bis zu 2,50 m überschritten werden.

Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden durch:

- Stellplätze mit Ihren Zufahrten und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

2.3 Bauweise / überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Als zulässige Bauweise im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es darf innerhalb des Baufensters ein Baukörper errichtet werden, der das gesamte Baufenster ausnutzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen.

Abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig wären, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aus Gründen des Hochwasserabflusses nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Grenzabstandstreifen nördlich des Verbrauchermarktes im Bereich der Anlieferungsrampe.

Garagen und Carports dürfen, ebenfalls aus Gründen des Hochwasserabflusses nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

2.4 Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die baulichen Anlagen sind, sofern sie unterhalb der Marke des 100-jährigen Hochwassers von 344,90 m ü. NN liegen mit Überflutungsschutzvorrichtungen auszustatten (z. B. mobile Spundwände etc.) mindestens bis 10 cm über der oben genannten Hochwassermarke.

Unterirdische bauliche Anlagen unterhalb der Hochwassermarke sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

2.5 Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für zukünftige Abwasserleitungen **und bestehende Wasserleitungen** zugunsten des **jeweiligen** Leitungsträgers festgesetzt. Diese Bereiche dürfen nicht überbaut werden.

2.6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärm:

Zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sind folgende Maßnahmen festgesetzt (siehe hierzu auch Schalltechnische Untersuchungen in der Anlage zur Begründung):

- Unmittelbarer Anschluss der Verladerampe an die nördliche Außenwand des Verbrauchermarktes. Überdachung und Einhausung der Verladerampe auf der Nord und Ostseite.

Die Einhausung muss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) aufweisen.

- An der Ostseite des Parkplatzes zum Flurst. Nr. 440/15 (Hohenweg 37) ist eine ca. 20 m lange und mindestens 2,00 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Wand muss mindestens absorbierend ausgebildet werden.
- Die Aufstellfläche für Einkaufswagen (nördlich des Eingangsbereiches) muss nach Süden von einer min. 2,00 m hohen Wand begrenzt sein.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Gebietsverträglichkeit mit dem geplanten Vorhaben gegeben ist.

Abdrift von Spritzmitteln

Auf den, innerhalb des Planungsgebietes liegenden, und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichneten Grundstücksflächen ist der Einsatz von Spritzmitteln nicht erlaubt, bzw. es dürfen nur solche Mittel zum Einsatz kommen, die auch in Hausgärten erlaubt sind.

Beleuchtung

Die Parkplatzbeleuchtung ist zwischen 23 Uhr und 5 Uhr auszuschalten.

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

Im Sondergebiet ist pro 7 Stellplätze ein Großbaum (Bäume 1. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind je 100 m² Pflanzfläche 1 Kleinbaum (Bäume 3. Ordnung), 2 Großsträucher (ab ca. 2m Durchmesser), 4 Normalsträucher (bis ca. 2m Durchmesser) zu pflanzen.

Es sind grundsätzlich standorttypische Pflanzen aus heimischer Zucht zu pflanzen.

Alle Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.8 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeiten auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.

Zugangswege und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, wassergebundene Decke, etc.) zu befestigen.

Stoffliche Verunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden.

Der bei den Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes 'Markgrafenwiese' anfallende Erdaushub darf nur wie folgt verwertet bzw. entsorgt werden:

- a) Auffüllungszwecke (Massenausgleich) innerhalb des Bebauungsplangebietes 'Markgrafenwiese';
- b) Auftrag auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen, Rekultivierungs- und Grünflächen entlang der Gutach, sofern dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, durch vorher abgestimmte Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass der Boden am Auftragsstandort über gleich hohe oder höhere Schadstoffgehalte verfügt (Verschlechterungsverbot), und die Verwertung mit keiner Verschlechterung von Bodenfunktionen verbunden ist (Verschlechterungen sind z. B. bei zu hohen Steingehalten im Erdaushub möglich);

c) Entsorgung auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie 'Gutach' deren Zulassung im Februar 2007 vom Regierungspräsidium Freiburg auf überschwemmungsbedingt erhöht schadstoffhaltiges Bodenmaterial aus dem Auenbereich des Gutachtals erweitert wurde.

Eine anderweitige Verwertung oder Entsorgung anfallenden Erdaushubes ist nur nach schriftlicher Zustimmung durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, möglich.

Die verantwortlichen Bauleiter von Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes 'Markgrafenwiese' müssen die Verwertung bzw. Entsorgung des anfallenden Erdaushubs (humoser Oberboden, Unterboden) zuvor mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, schriftlich abstimmen.

3. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfinden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/2083599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

~~Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.~~

~~Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m für Oberboden, 5m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Die Bodenmieten dürfen nicht auf Vegetationsflächen gelagert werden.~~

~~Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.~~

Im Bereich den Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis

(Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aus-
hubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaß-
nahmen die technischen Regeln der ~~Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall ein-
gestuftem Bodenmaterial bzw. die Vorläufige(n) Hinweise zur Verwertung von Baustoffrecyc-
lingmaterial LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststof-
fen/Abfällen~~ zu beachten. Es dürfen, mit Ausnahme der unter Punkt 2.8 genannten Böden,
ausschließlich ~~unbelastete~~ Materialien zum Einbau kommen, ~~deren Schadstoffgehalte die
nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Bö-
den nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 für Boden einhalten.~~
Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt,
Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem
Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind
ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube,
Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (~~§§ 3 und 4 AbfG~~). Mineralischer Bauschutt ist einer Wie-
derverwertung zuzuführen (Recycling).

3.3 Baugrund / Geotechnik

Eine Baugrunduntersuchung wird derzeit durchgeführt. Die Ergebnisse werden eingearbeitet,
sobald sie vorliegen.

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersu-
chungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz.
Hierfür steht unter www.lqrb.unifreiburg/grb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Ver-
fügung.

3.4 Sicherheitsabstände zu Erdkabeln

Für die Unterbringung der Kabel wird die DIN 1988 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von
Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zum Erdkabel einzuhalten, oder es sind
zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

Hornberg, den

Scheffold
Bürgermeister

Achern, den


D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1
Tel. 0 78 41 / 69 49-0 Fax 69 49-90

Planaufsteller

4. Ausfertigung

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Hornberg, den _____

Scheffold
Bürgermeister