

Bebauungsplan GARTENMARKT UND GEWERBE im Stadtteil Mietersheim

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0	Abgrenzungen	§ 9 Abs. 7 BauGB
----------	---------------------	-------------------------



0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
-----------	----------------------------------	-----------------------------



1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Von den Betrieben nach § 8 Abs. 1 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig, außer – als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB – mit branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimenten auf max. 10 % der Verkaufsfläche.

Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher sind nur insoweit zulässig, als das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt und die Verkaufsfläche max. 15 % der genehmigten Geschossfläche, höchstens aber 100 m² umfasst.

Hinweis

Die Bestimmung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente ergibt sich aus **Anlage 1, die Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen ist.**

Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Betriebe mit Flächen für den Verkauf von gebrauchten Kraftfahrzeugen (einschließlich PKW, LKW, Busse, Motorräder, Wohnmobile) und Anhängern sind nicht zulässig.

GE_E1

1.2 Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Auf der mit GEE 1 bezeichneten Teilfläche (derzeit: Grundstück Flurstück-Nr. 2221) sind außerdem Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs auf bis zu 800 m² Verkaufsfläche, davon max. 15 % mit zentrenrelevanten Randsortimenten, zulässig. Dies gilt nur für den Bereich des Lebensmitteleinzelhandels und nur bis zu dessen Aufgabe.

SO

1.3 Sondergebiet „Gartenmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Sondergebiet „Gartenmarkt“ dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel des Bereichs Gartenmarkt. Zulässig sind ausschließlich Gartenmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 63 % der Grundfläche¹

1. mit dem Sortiment Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer,
2. mit branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimenten auf max. 8 % der jeweiligen Grundfläche²,
3. mit dem Sortiment Zooartikel, Tiernahrung und Zubehör auf max. 7 % der jeweiligen Grundfläche³.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

**0,4
0,5**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO
Die festgesetzte GRZ darf durch Stellplätze und Zufahrten bis maximal 0,8 überschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1

11,00 m

Bauliche Anlagen dürfen die in der Nutzungsschablone eingetragene Höhe nicht überschreiten; die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstwerte. Bezugspunkte sind die Hinterkante Gehweg in Gebäudemitte und höchster Punkt der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

¹ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 3.200 m²

² beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 415 m²

³ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 330 m²

-  3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
Baugrenze
- 3.2 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
- a** Zulässig sind auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m.

4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB

- 4.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO



Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den dafür besonders gekennzeichneten Flächen sind nur offene Stellplätze zulässig.

Stellplatzanlagen sind mit je einem mittel- bis großkronigen Laubbaum (entsprechend Ziffer 7.3) je angefangene sechs Stellplätze zu bepflanzen.

- 4.2 Ein- und Ausfahrten

Je Grundstück sind maximal zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche mit einer Breite von höchstens je 6 m zulässig.

- 4.3 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Grundstück ist nur eine Nebenanlage, diese mit einer Größe von maximal 25 m² zulässig.

Eingezäunte Freiverkaufsflächen sind, auch als Nebenanlagen, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur baulich unmittelbar anschließend an die jeweilige Hauptnutzung zulässig.

Lagerflächen sind nur innerhalb, Überdachungen bzw. Einhausungen für Einkaufswagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Verkehrsfläche

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Versorgungsträger und die Stadt zu belastende Fläche.

8. Für einzelne Flächen sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

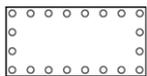
8.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen im Gebiet sind extensiv (vegetationsfähige Substratschicht von mindestens 8 cm) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Gesamtfläche bemisst sich nach der Grundfläche des Gebäudes abzüglich der Tiefen der Außenwände. Benötigter Raum für technische Gebäudeausrüstung kann von der geforderten Begrünung ausgespart werden.

Ergänzend zur Begrünung der Dachflächen können Anlagen zur Nutzung von regenerativer Energieerzeugung ausgeführt werden (insbesondere Solarthermie und/oder Photovoltaik). Solarmodule müssen aufgeständert werden, um den Bewuchs des Gründachs nicht negativ zu beeinflussen.

8.2 Pflanzbindung



Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Die Fläche ist zusätzlich durchgängig mit min. 1,50 Meter hoch wachsenden Sträuchern und standortgerechten Laubbäumen (jeweils überwiegend heimische Gehölze) zu bepflanzen sowie durch Ansaat zu begrünen.

Flächenbefestigungen sind hier nicht zulässig.

8.3 Anpflanzen von Bäumen

Parkierungsflächen sind mit mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen (je sechs angefangene Stellplätze ein Baum).

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist außerdem mindestens ein mittel- oder großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Hochstammqualität, Stammumfang in 1 Meter Höhe min. 16 cm) anzupflanzen. Dabei ist eine verstärkte Eingrünung zum öffentlichen Straßenraum vorzunehmen.

Die Laubbäume für die Stellplätze und außerdem bestehende Bäume können hierauf angerechnet werden.

Die Baumpflanzungen sind dauerhaft freiwachsend und ungeschnitten zu erhalten (Ausnahme: Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit). Bei Abgang ist innerhalb der nächsten Vegetationsperiode Ersatz in gleicher Art, Qualität und möglichst gleicher Größe zu pflanzen.

Die Baumquartiere müssen offen gestaltet werden (Pflanzfläche von mind. 8 m²) oder eine wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe mit einem durchwurzelungsfähigen Untergrund von mindestens 12 m³, 1,50 m Tiefe und einen uneingeschränkten Erdanschluss sowie einen Anfahrtschutz aufweisen. Sie sind nach dem jeweiligen Stand der Technik (z.B. FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2,

Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010) herzustellen. Die Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen ist vorzusehen.

Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate mit einer angemessenen Durchlüftung zu verwenden.

9. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 Abs. 6 BauGB

Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege

Fund von Kulturdenkmälern

Innerhalb des Areals liegen die Reste einer ausgedehnten mittelalterlichen Siedlung. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Flurstücke mit Nr. 2231, 2231/2, 2231/1, 2216, 2217, 2218, 2228 und 2222 (teilw. Erschließungsstraße) davon betroffen. Eine frühzeitige Abstimmung ist erforderlich.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (beispielsweise: Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (beispielsweise: 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 - 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.

10. Hinweise

10.1 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten:

Altstandort: "Autohaus Haselmaier Im Götzmann 1"

Für die Fläche konnte auf der Basis einer Orientierenden Untersuchung durch das Ingenieurbüros KLC, Endingen, vom 01.08.2016 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades Boden-Grundwasser der Gefahrverdacht gemäß § 4 Abs 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insoweit ausgeräumt werden. Sie wird verwaltungsmäßig intern auf Beweisniveau BN 2 in **B = Belassen zur Wiedervorlage – Kriterium Entsorgungsrelevanz** eingestuft. Der Altstandort ist damit **keine** Altlastverdachtsfläche mehr.

Die Einstufung in "B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet hier, dass vorbehaltlich der derzeitigen bzw. vorgesehenen Nutzung des

Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist. Für den Bebauungsplan existieren **keine Restriktionen**.

Altstandort: "GWSF Fa. Schad Mietersheimer Hauptstr. 71-73"

Auf dem südöstlichen Teil des Grundstücks wurde im Jahr 2003 eine Bodenverunreinigung infolge eines sogenannten "Ölunfalls" mittels Aushub saniert. Die Maßnahme wurde im Bericht der sanierenden Vogel-Bau GmbH vom 23.05.2003 dokumentiert. Sie wird verwaltungsintern auf Beweisniveau 5 in **B - Belassen zur Wiedervorlage nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen - Kriterium Entsorgungsrelevanz** eingestuft.

Die Einstufung in "B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet hier, dass vorbehaltlich der derzeitigen bzw. vorgesehenen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist. Ein Altlastenverdacht besteht damit für die Fläche **nicht** mehr. Für den Bebauungsplan existieren **keine Restriktionen**.

Altlastenverdachtsfläche

Die Altlastenverdachtsfläche Objekt Nummer 05164, Altstandort „Reifenhandel Im Götzmann 9“ wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Nacherhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis 2012“ bewertet. Die Fläche ist von der Fachbehörde im Bodenschutzkataster auf **Beweisniveau BN 1** mit dem Handlungsbedarf **B – Belassen zur Wiedervorlage – Kriterium Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition** geführt. Für diese Fläche liegen keine ausreichenden Kenntnisse vor. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens muss der Antragsteller entsprechende orientierende Untersuchungen von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro durchführen lassen und vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abstimmen.

Grundwasserschutz:

Grundwassermessstelle 111/116-
NW 157,18 m + NN
MW 159,25 m + NN
HW 161,24 m + NN

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis (LRA)) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Bodenschutz:

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Plangebietes zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

10.2 Bauschutzbereich für Flugverkehr (§ 12 (3) Luftverkehrsgesetz LuftVG)

Das Plangebiet liegt ca. 4.000 m südöstlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr im Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes und Fracht-/Sonderflughafens Lahr (R 10 km). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörden ist gem. § 12 Abs. 3 und 4 LuftVG erforderlich, wenn Bauwerke (auch Kräne, Antennen, Masten u. Ä.) folgende Begrenzung überschreiten sollen:

- 1) Außerhalb der Anflugsektoren
 - a) im Umkreis von 4 km Halbmesser eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt). Die Höhe des Flughafenbezugspunktes Lahr beträgt 155,75 m über NN.
 - b) im Umkreis von 4 km bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die Verbindungslinie, die von 45 m Höhe bis 100 m Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt.
- 2) Innerhalb der Anflugsektoren (verlaufen hier etwa Richtung Nord – Süd)

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Sicherheit der Luftfahrt und zum Schutz der Allgemeinheit die Luftfahrtbehörden ihre Zustimmung nach den Absätzen 2 und 3 davon abhängig machen, dass die Baugenehmigung unter Auflagen erteilt wird.

Sollten zum Bau von Gebäuden Kräne verwendet werden, die die Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist von der Baufirma eine Krangenehmigung bei der zivilen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

10.3 Außenbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung empfohlen (z.B. LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht auszuführen. Die Leuchten sollen so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

11. Nutzungsschablone

Baugebiet	Maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Anzahl der Geschosse
Dachneigung	Bauweise

Anlage 1

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<i>sonstige zentrenrelevante Sortimente</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Bekleidung (incl. Sportbekleidung) - Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör - Bücher - Computer - Elektrokleingeräte - Fahrräder und Zubehör - Fotowaren und -geräte - Haus- /Heimtextilien - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel - Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen - Kurzwaren, Handarbeit, Wolle - Musikinstrumente, Musikalien - Optik, Hörgeräte - Schuhe, Lederwaren - Spielwaren, Bastelartikel - Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte - Uhren/Schmuck - Unterhaltungselektronik (braune Ware) - Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen - Beleuchtungskörper, Lampen - Beschläge, Eisenwaren - Bettwaren, Matratzen - Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse - Büromaschinen - Elektrogroßgeräte (weiße Ware) - Elektroinstallation - Farben und Lacke - Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Kamine, (Kachel-) Öfen - Kfz/Motorräder - Kinderwagen, -sitze - Maschinen und Werkzeuge - Möbel/Küchen/Büromöbel/Gartenmöbel/Sanitär-/Badeeinrichtung - Pflanzen und Zubehör - Rollläden und Markisen - Teppiche/Bodenbeläge, Tapeten - Zooartikel – Tiermöbel und lebende Tiere
<i>nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Apotheker-, Sanitätswaren - (Schnitt-)Blumen - Drogerie-/Kosmetik/Parfümeriewaren - Nahrungs-/Genussmittel - Reformwaren - Zeitungen/Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren - Zooartikel – Tiernahrung und Zubehör 	