



# Gemeinde Walzbachtal

## Ortsteil Wössingen Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße", 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

10.10.2017

## Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46

[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07WAZ16064

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße“, 1. Änderung in Wössingen

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Mischgebiet (MI)**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Walzbachtaler Liste“. Der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten darf, gemessen nach Verkaufsfläche, nicht mehr als 10 % betragen.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

Unzulässig sind:

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten.
- Vergnügungsstätten.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

#### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Es sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

### **1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe**

Gemäß Planeinschrieb ist eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Sie bemisst sich von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenwand bzw. Oberkante Attika.

### **1.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohboden) beträgt zwischen 178,90 m und 179,10 m+NN.

## **1.3 Nebenanlagen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes oder angrenzender Siedlungsbereiche können auch ohne explizite Flächenausweisung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

## **1.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Baugrenzen sowie Abstandsflächen gemäß LBO sind zu beachten.

## **1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## **1.6 Zufahrten**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Grundstückszufahrten sind ausschließlich gemäß der Kennzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zulässig.

## **1.7 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

### **(§ 9 Abs. 21 BauGB)**

### **1.7.1 Geh- und Fahrrecht**

Dem Eigentümer des ehemaligen Grundstückes 3046/3 (inzwischen aufgegangen in Flurstück 10847) ist gemäß Grunddienstbarkeit die jederzeitige Begehung und Befahrung des Flurstückes 10848 zum Zweck der Zuwegung zu seinem Grundstück zu gestatten.

Dem Eigentümer des ehemaligen Grundstückes 3046 (inzwischen aufgegangen in Flurstück 10847) ist gemäß Grunddienstbarkeit das Recht einzuräumen, außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes das Flurstück 10848 zu begehen und zu befahren und die Stellplätze zu nutzen.

### **1.7.2 Leitungsrechte**

Die durch das Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen sind durch Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten gesichert. Die dauerhafte Zugänglichkeit dieser Flächen ist zu gewährleisten. Eine Überbauung oder Bepflanzung dieser Flächen mit tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern ist ohne Zustimmung des Versorgungsträgers unzulässig.

### **1.8 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume gemäß Pflanzenliste seitens des Eigentümers anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **2.1.1 Dächer**

Zulässig gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flachdächer bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 7 Grad.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Abgrenzung von Straßenflächen**

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

#### **3.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

#### **3.3 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

#### **3.4 Baugrund**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

#### **3.5 Betriebszeiten**

Die Belieferung des Einkaufsmarktes mittels Lkw über 7,5 t darf nur im Zeitraum zwischen 06:00 und 22:00 erfolgen.

#### **3.6 Bodenschutz**

##### **Erdaushub**

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

### **Grundwasser**

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Waldhofer Straße 100, Tel.: 06221/1375-232.

### **Auffüllungen**

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveaus-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

## Anhang Pflanzenliste

### Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Brombeere	Rubus fruticosus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xyloseteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rotdorn	Crataegus laevigata
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Weinrose	Rosa rubiginosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

### Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eibe	Taxus baccata
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Speierling	Sorbus domestica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)



## **Anhang: Sortimente der „Walzbachtaler Liste 2017“ (Stand Oktober 2017)**

### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

- Lebensmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren
- Getränke
- Reformwaren
- Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetik
- Apothekenwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
- Schnittblumen

### **Zentrenrelevante Sortimente**

- Bücher
- Bürobedarf
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sanitätswaren, Orthopädie
- Oberbekleidung
- Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren
- Sportartikel (inkl. Bekleidung)
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe
- Uhren, Schmuck
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, u. ä.
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Briefmarken, Münzen

### **Nicht zentrenrelevante Sortimente**

- Lebende Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Großteilige Baby-/Kinderartikel
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
- Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Elektrogroß- (Haushalts)geräte (nur weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Computer, Geräte der Telekommunikation
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Antiquitäten
- Matratzen, Bettwaren
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
- Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Sportgroßgeräte wie Surfboards, Campingartikel, Angelbedarf, Golfbedarf, Pferdesportbedarf

- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Kfz-/Motorradzubehör
- Musikinstrumente und Musikalienhandel
- Erotikartikel
- Sonder-/Restposten