



# Gemeinde Walzbachtal

## Ortsteil Wössingen Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufsmarkt Bäderäcker"

Endfassung

25.01.2017

### 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)

07WAZ14084

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufsmarkt Bäckeräcker“

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1.1.1 Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Zulässig ist:

- Ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup>. Der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten gemäß „Walzbachtaler Liste“, gemessen nach Verkaufsfläche, darf nicht mehr als 10 % betragen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **1.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)**

Festgesetzt für Hauptgebäude ist eine zulässige Grundfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup>. Inklusive Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten o. ä. dürfen maximal 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden.

#### **1.2.2 Gebäudehöhe**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,50 m. Sie bemisst sich von der Höhe der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

#### **1.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Die mit 183,50 m + NN festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf nicht überschritten werden.

### **1.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen. Ausnahmsweise sind auch ohne explizite Flächenweisung Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes oder zur Ableitung von Abwasser zulässig.

#### **1.4 Bauweise**

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

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

#### **1.5 Stellplätze**

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

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

#### **1.6 Zufahrten**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Zufahrt darf ausschließlich über die im zeichnerischen Teil dargestellte Einfahrt erfolgen. Zufahrten über festgesetzte Grünflächen sind unzulässig.

#### **1.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung einer Umspannstation zulässig. Die Zugänglichkeit der Station ist dauerhaft zu sichern. Von der im Plan dargestellten Lage kann im begründeten Fall abgewichen werden.

#### **1.8 Versorgungsleitungen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die oberirdische Führung von neuen Versorgungsleitungen ist unzulässig.

Die im Plangebiet verlaufenden ober- oder unterirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen sind - soweit erforderlich - in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorger zu verlegen.

#### **1.9 Grünflächen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Grünfläche ist die Anlage von Böschungen, Stützmauern und Fußwegen bzw. Treppenanlagen zulässig.

#### **1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Zur Herstellung eines einheitlichen Niveaus von Markt und Stellplatzanlage sind Abgrabungen zulässig. Höhenunterschiede sind durch Stützmauern oder Böschungen zu überwinden.

### **1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Baufeldräumung**

Erforderliche Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ist eine Rodung innerhalb der Brutzeit unumgänglich, ist gutachterlich nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden.

#### **Beleuchtung**

Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eine nach oben oder in den freien Landschaftsraum ausgerichtete Lichtführung ist unzulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden. Dies beinhaltet auch die Beleuchtung von Werbeanlagen.

#### **Wasserdurchlässige Beläge**

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### **1.12 Pflanzgebote**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

#### **1.12.1 Flächenhaftes Pflanzgebot**

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche ist eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sofern die erforderlichen Abstandsflächen zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen eingehalten werden können ist alle 15 m ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste in die Hecke zu integrieren.

#### **1.12.2 Einzelpflanzgebot**

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Alternativ können Obstbäume gepflanzt werden.

Je acht Pkw-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.13 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen**

#### **(§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Als Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff ist auf dem Flurstück 13665, Gemarkung Wösungen, Gewann Erlach, eine Renaturierungsmaßnahme vorgesehen. Dabei soll die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden, um das auf dem Flurstück befindliche Naturdenkmal Kutscherquelle zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Ausführung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **2.1.1 Dächer**

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad.

Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind allgemein zulässig.

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

Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Oberkante des Daches (Attika, höchster Punkt der Dachhaut) darf durch Werbeanlagen nicht überragt werden.
- Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur während der Öffnungszeiten des Marktes zzgl. eines Vor- und Nachlaufes von 30 Minuten zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Ein Werbepylon mit maximal 5 m Höhe.
- Eine Einfahrtsstele mit maximal 4 m Höhe.

Fahnen als Werbeträger sind unzulässig.

### **2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bis zu einer Höhe von 1,50 m.
- Frei wachsende oder geschnittene Hecken.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja), Kirschlorbeer oder fremdländischen Gehölzen sind allgemein unzulässig.

### **2.4 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Stützmauern sind als Natursteinwand, Gabionenwand oder begrünte Wand herzustellen.

### **2.5 Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Anlagen zur Müllbeseitigung, Plätze für Abfallbehälter und Lagerflächen sind vor Einblicken zu schützen.

## **2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen** **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen, standortgerechten Pflanzen in Anlehnung an die Pflanzenliste zu bepflanzen.

## **2.7 Umgang mit Niederschlagswasser** **(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern oder getrennt von Schmutzwasser in geeigneten Retentionsvolumen zu sammeln und abzuleiten. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.

## Anhang: Pflanzenliste

### Bäume

Hochstämme mit Stammumfang 14 bis 16 cm

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Obstbäume als Hochstämme	Es sind alte Obstbaumsorten zu wählen.

### Sträucher

Mindestgröße 40 bis 60 cm

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## **Anhang: Sortimente der „Walzbachtaler Liste“**

### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

- Lebensmittel, Getränke
- Gesundheit, Körperpflege, Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Parfümerie und Kosmetikartikel
- Apotheken
- Genussmittel, Tabakwaren
- Zeitschriften, Zeitungen

### **Sonstige zentrenrelevante Sortimente:**

- Blumen
- Bücher (auch antiquarisch)
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung
- Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel
- Schuhe,
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik
- Telekommunikationsendgeräte, Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel, Souvenirs
- Korb-, Kork- und Flechtwaren
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten
- Briefmarken, Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien, Musikinstrumente

### **Nicht zentrenrelevante Sortimente:**

- Pflanzen, Gartenbedarf
- Möbel
- Bettwaren, Tapeten, Bodenbeläge, Gardinenstangen
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Holz, Holzmaterialien, Naturhölzer
- Großteilige Sport- und Campingartikel
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Großteilige Baby- und Kinderartikel
- Großteilige Elektrowaren

- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs
- Farben, Lacke, Malereibedarf
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe
- Eisenwaren, Beschläge, Schlösser
- Fenster, Gitter
- Markisen, Rollläden
- Kfz-Handel, Kfz-Zubehör, Motorräder und Zubehör
- Mineralölerzeugnisse
- Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenhäuser
- Bad- /Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Türe, Zäune
- Büromaschinen und Einrichtungen
- Elektroinstallationsartikel
- Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Waffen-, Angler-, Reit- und Jagdbedarf
- Erotikartikel

## **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 Betriebsvorgaben**

Zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist eine Anlieferung des Einkaufsmarktes mit Lkws über 7,5 t im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr unzulässig.

### **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.

### **Auffüllungen**

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveaueingleichs-, 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.

### **3.7 Grundwasser/Oberflächenwasser**

Auf Dachflächen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. ins Grundwasser gelangen können.

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, 69123 Heidelberg, Tel.: 06221/1375-232.