

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

„Nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ (§ 9 (1) Nr. 1 und § 12 (1) BauGB)

1.1.1 Zulässig sind:

- ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² mit integriertem Backshop und zugehörige Nebenräume (z.B. Sozialräume), Anlieferungsbereiche und Stellplätze
- zugehöriges Café, das in Grundfläche und Baumasse dem Lebensmittelmarkt untergeordnet ist; eine solche Unterordnung liegt vor, wenn die Grundfläche des Cafés auf eine maximale Grundfläche von 150 m² begrenzt wird.
- Nebenanlagen (wie z.B. Einkaufswagenboxen, Ladestation für Elektromobile)

1.1.2 Der Eingangsbereich im Erdgeschoss (Windfang) sowie die Flächen zur vertikalen Erschließung des Obergeschosses (Rollsteige, Treppen, Fahrstuhl) bleiben bei der Ermittlung der Verkaufsfläche unberücksichtigt.

Hinweis:

Die Verkaufsfläche besteht aus dem Selbstbedienungsbereich, der dem Kunden zugänglich ist. Darüber hinaus aus dem Kassenvorraum, der Einpack- und Entsorgungszone sowie der Verkehrsfläche. Auch Bereiche, in denen die Waren sichtbar ausgelegt werden, die aber vom Kunden nicht betreten werden dürfen, sind der Verkaufsfläche zuzurechnen.

- 1.1.3 Gem. § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind nur Vorhaben zulässig, die in den planungsrechtlichen Festsetzungen als zulässig festgesetzt sind und die durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch
- die Grundflächenzahl (GRZ),
 - die Höhe der baulichen Anlagen,
 - die Zahl der Vollgeschosse (Z).
- 1.2.1 **Grundflächenzahl** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist dem Planeintrag zu entnehmen.
Sie kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- 1.2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe ist dem Planeintrag zu entnehmen und ist bezogen auf Normalnull (NN). Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen.
- 1.2.2.2 Untergeordnete Bauteile für Technik (z.B. Lüftung etc.) sind auf einer Fläche von maximal 15% der Gesamtdachfläche bis zu einer maximalen Höhe von 2 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.
- 1.2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 21 BauNVO)
Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) ist dem Planeintrag zu entnehmen.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Für die im Plangebiet „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzte abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die festgesetzten Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5 Stellplätze, Garagen und Carports** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)
Offene Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind innerhalb des gesamten Plangebiets zulässig.
- 1.6 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 m² sind im gesamten Sondergebiet SO „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ zulässig.
- 1.7 Von Bebauung freizuhalten Flächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder an der Grundstücksein- und -ausfahrt sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.8.1 Die Dachflächen sind vollständig mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Geeignete Pflanzen sind anspruchslose Gräser und Sedumarten. Auf ein humusarmes mineralisches Substrat ist zu achten.
- 1.8.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind für Fahrrad- und Pkw-Stellplatzflächen wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu verwenden.
- 1.8.3 Verkehrsflächen sowie Flächen, die von Lkws befahren oder als Lagerflächen genutzt werden sowie Flächen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, sind wasserundurchlässig herzustellen.
- 1.8.4 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.8.5 Beleuchtung mit starker Abstrahlung nach oben oder in Richtung der freien Landschaft ist unzulässig. Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) zulässig. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60 % nicht überschreiten.

1.9 Flächen für die Erhaltung sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)

An den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen sind Bäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang min. 18 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen (z. B. Leitungen) im notwendigen Maße abgewichen werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit 0° - 10° Dachneigung.
- 2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind reflektionsarm herzustellen. Oberflächen aus Metall sind mit einem Deckanstrich zu versehen.
- 2.1.3 Die Fassade ist in Holzbauweise auszuführen oder mit Holz zu verkleiden.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn
- die Werbeanlage an der Fassade platziert wird,
 - die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschritten wird und
 - die jeweilige Einzelgröße von max. 10,5 m² (Euronorm) pro Fassadenseite nicht überschritten wird.
- 2.2.2 Im Plangebiet sind freistehende Werbeanlagen (z.B. Fahnenmasten oder Pylonen) unzulässig.
- 2.2.3 Selbstleuchtende, beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind außerhalb der Öffnungszeiten unzulässig. Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind unzulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind -

sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Stützmauern und Schutzwände entlang der Landesstraße L126 und der Kreisstraße K4960 und für betriebsbedingt notwendige Einzäunungen.

3 HINWEISE

3.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Erschütterungen, Stäube oder Geräuschen kommen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.3 Artenschutz

Zu den notwendig werdenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen kann im derzeitigen Zwischenbericht noch keine Aussage getroffen werden, da die faunistischen Kartierungen für das Jahr 2022 noch nicht abgeschlossen sind.

Die Vorgaben werden bis zum Verfahrensstand der Offenlage vorliegen.

3.4 Bodenschutz

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

- 3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
 - Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 - Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
 - Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
 -

Gemeinde Oberried, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Klaus Vosberg
Bürgermeister

Die Planverfasser

ANHANG: PFLANZENLISTE

Zulässig sind:

- 1. standortgerechte, in Oberried heimische, landschaftstypische Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zum Pflanzzeitpunkt aus dem Herkunftsgebiet 7** (Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

- 2. hochstämmige, heimische Obstbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zum Pflanzzeitpunkt, wie zum Beispiel:**

Äpfel	Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zucalmaglio
Birnen	Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne
Kirschen	Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkische
Nussbäume	Walnuss
Pflaumen / Zwetschgen	Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, The Czar, Hanita