

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

Teil A

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 882)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1.1 Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 950 m². Es sind nur folgende Fachmärkte mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

- Textil 500 m² Verkaufsfläche
- Schuhe 450 m² Verkaufsfläche

Randsortimente sind auf einer Verkaufsfläche von jeweils 20% zulässig.

1.1.1.2 Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Discounter)“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m². Der Vorraum (Packzone, Mall) bleibt bei der Ermittlung der Verkaufsfläche unberücksichtigt, wenn dort keine Warenpräsentation stattfindet.

1.1.1.3 Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Vollsortimenter)“
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m². Der Vorraum (Packzone, Mall) bleibt bei der Ermittlung der Verkaufsfläche unberücksichtigt, wenn dort keine Warenpräsentation stattfindet.

Zulässig sind weiterhin untergeordnete Verkaufs- und Service Einheiten wie Backshop, Fotoannahmestelle, Zeitschriften etc. von 100 m² Verkaufsfläche.

1.1.1.4 Sondergebiet SO 4 „großflächiger Einzelhandel und nicht störendes Gewerbe (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung)“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 650 m², Gastronomiebetriebe und sonstige Dienstleistungsbetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die überbaubaren Grundstücksflächen, durch die festgesetzten zulässigen Grundflächen sowie durch die festgesetzten Gebäudehöhen.

1.2.1 Gebäudehöhe, Höhenlage (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)

1.2.1.1 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen darf nach unten und oben um +/- 0,50 m abgewichen werden. Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist bezogen auf Normalnull (NN).

1.2.1.2 Als Höhenmaß gelten die in der Planzeichnung festgesetzten minimalen und maximalen Gebäudehöhen. Die minimale Gebäudehöhe entlang der Sallancher Straße bezieht sich auf Normalnull (NN) und wird gemessen bis zum tiefsten Punkt der äußeren Dachhaut. Die maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe und werden gemessen bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

1.2.2 Untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m überschreiten.

1.2.2.1 Im Bereich der vorgesehenen Platz-Überbauung (Wegerecht) ist eine lichte Höhe von mindestens 4,00 m freizuhalten und ein plangleicher Durchgang zu gewährleisten. Bauliche Nutzungen im UG sind zulässig.

1.2.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

1.2.3.1 Die zulässige Grundfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.3.2 Im Sondergebiet Einzelhandel darf die zulässige Grundfläche durch die Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden. Dabei sind die Grundstücksflächen in vollem Umfang einschließlich der privaten Grünflächen als maßgebend im Sinne § 19 (3) Satz 2 BauNVO zu berücksichtigen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

- 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
 - 1.4.2 Untergeordnete Bauteile über die Baugrenzen hinaus sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist eine Überdachung im Bereich des eingetragenen Wegerechts zulässig.
 - 1.4.3 **Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)
 - 1.4.3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den dafür vorgesehenen Stellplatzzonen (ST) zulässig.
 - 1.4.3.2 Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
 - 1.4.4 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
 - 1.4.4.1 Nebenanlagen und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen oder Trafos bis zu einer Grundfläche von 30 m² sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.5 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - 1.5.1 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R1 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
 - 1.5.2 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R2 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
 - 1.5.3 Soweit Leitungstrassen (Ver- und Entsorgung einschließlich Steuerungskabel) entlang der Sallancher Straße und der Europastraße in private Grundstücksflächen eingreifen (Eckausrundungen), sind diese Teilbereiche durch ein Leitungsrecht zu belasten.
 - 1.5.4 Auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Sallancher Straße und der Europastraße sind Lichtmasten sowie die dazu erforderlichen Leitungen zu dulden. Die Flächen sind durch ein entsprechendes Leitungsrecht zu belasten.
- 1.6 **Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 1.6.1 Wegeflächen und Pkw-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen.
 - 1.6.2 Auf den privaten Grünflächen können Versickerungsmulden angelegt werden. Versickerungsmulden sind von jeglicher Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Versickerungsmulden im Bereich der Stellplatzzonen.

- 1.6.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.6.4 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligen Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.
- 1.6.5 Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder andere geeignete Maßnahmen zu schützen. Die DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden. Die zu erhaltenden Bäume entlang der Europastraße sind während der Bauzeit mit bautechnischen Schutzvorrichtungen zu schützen. Die Kronenbereiche dürfen von Baufahrzeugen weder befahren, noch als Lagerflächen verwendet werden.
- 1.6.6 Die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sowie direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten, z. B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, versehen werden.
- 1.7 **Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
- 1.7.1 Die **privaten Grünflächen** sind auf der Grundlage des Grünordnungsplans und separat zu erstellender Pflanzpläne naturnah zu bepflanzen. Baumbestände sind zu erhalten. Es sind zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebiets pro 100 m² privater Grünfläche mindestens 1 Baum und 8 Sträucher entsprechend Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzgebote und Baumerhaltungen innerhalb der privaten Grünfläche sind auf die genannte Festsetzung anrechenbar.
- 1.7.2 **Entlang der Europastraße und der Sallancher Straße** sind an den festgelegten Standorten großkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste im Anhang mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der wirksamen Pflanzfläche muss mindestens 12 m² betragen. Die Unterpflanzung der Baumreihe entlang der Europastraße ist als Raseneinsaat herzustellen.
- 1.7.3 **Stellplatzreihen** sind mit einem Pflanzstreifen zu unterteilen. Die Größe der Pflanzfläche muss mindestens 12 m² betragen. An den festgesetzten Standorten ist jeweils ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzflächen sind gegen seitliches Eindringen von abzuleitendem Niederschlagswasser, z. B. durch Hochbordsteine, zu sichern.
- 1.7.4 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 1.7.5 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlußabnahme) erfolgen.

- 1.7.6 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen. Die bei der Durchforstung und Verjüngung entfernten Gehölze sind nicht zu ersetzen.
- 1.8 **Pflanzerhalt** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- 1.8.1 Bei Abgang oder Fällung eines mit einer Pflanzbindung belegten Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.
- 1.9 **Von Bebauung freizuhalten Flächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- 1.9.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.
- 1.10 **Lärmschutz** (§ 9 (1) 24 BauGB)
HINWEIS: In der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr sollen Andienungsvorgänge durch Lkw ausgeschlossen werden. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird dies vertraglich geregelt. Diese Regelung gilt auch für alle Rechtsnachfolger.
- 2 HINWEISE**
- 2.1 **Löschwasserversorgung**
Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 (3.200 Liter/Min) zu dimensionieren. Es sind mindestens 2 Überflurhydranten der Größe A, B, B an geeigneter Stelle aufzustellen.
- 2.2 Bei der detaillierten Entwässerungsplanung ist zu beachten
- der Leitfaden für die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999
 - das Handbuch Wasser 4 „Bodenfilter zur Regenwasserbehandlung in Misch- und Trennsystemen“ der Landesanstalt für Umweltschutz
 - das ATV-DVWK Merkblatt M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
- 2.3 **Telekommunikation**
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier Abs. 3 zu beachten. Wir bitten, sicher zu stellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im BPL-Gebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, min. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Teil B

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBL. S. 771).

3.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 3.1.1 Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.
- 3.1.2 Mindestens 2/3 der Dachflächen sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm aufweisen.
- 3.1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 3.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien sind im Plangebiet nicht zulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 3.2.1 Werbeanlagen sind zulässig an den Fassaden der Gebäude. Freistehende Werbeanlagen sind zulässig in einer Entfernung von max. 3 m zu den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den privaten Grünflächen entlang der Europastraße.
- 3.2.2 In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von jeweils max. 16 m² zulässig. Diese Größenbeschränkung gilt nicht für Fahnen.
- 3.2.3 Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 11,00 m nicht überschreiten.
- 3.2.4 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.

3.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.3.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den übrigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 2,0 m sein.
- 3.3.2 Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.
- 3.3.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

3.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

3.5 Regenwasser (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

Abzuleitendes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen soll auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Zur Wasserrückhaltung sind begrünte Flachdächer herzustellen. Versickerungsanlagen und Retentionsanlagen sind mit einem Notüberlauf an die Prim anzuschließen.

ANHANG: PFLANZLISTE

Im Plangebiet sind nachfolgende heimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Bei extremen Standorten, z. b. bei einer Straßenraumbepflanzung, kann auch auf Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden.

Pflanzenliste A – Großkronige Bäume 1. Ordnung

- | | |
|------------------------------|-------------|
| ▪ <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| ▪ <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| ▪ <i>Fraxinus excelsior</i> | Geine Esche |
| ▪ <i>Ulmus glabra</i> | Bergulme |

Pflanzenliste B – Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

- | | |
|---------------------------|--------------|
| ▪ <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| ▪ <i>Alnus glutinosa</i> | Roterle |
| ▪ <i>Betula pendula</i> | Sandbirke |
| ▪ <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel |
| ▪ <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |

Pflanzenliste C – Sträucher

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| ▪ <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| ▪ <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| ▪ <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffiger Weißdorn |
| ▪ <i>Lonicera alpigena</i> | Alpen-Heckenkirsche |
| ▪ <i>Lonicera nigra</i> | Schwarze Heckenkirsche |
| ▪ <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| ▪ <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| ▪ <i>Rhamnus catharticus</i> | Kreuzdorn |
| ▪ <i>Rosa vosaica</i> | Blaugrüne Rose |
| ▪ <i>Sambucus racemosa</i> | Roter Holunder |
| ▪ <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |

Empfehlung für Rank- und Schlingpflanzen

- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| ▪ <i>Clematis montana</i> | Anemonen-Waldrebe |
| ▪ <i>Hedera helix</i> | Efeu |
| ▪ <i>Lonicera ssp.</i> | Jelänger-Jelieber |
| ▪ <i>Parthenocissus tricuspidata</i> | Wilder Wein |
| ▪ <i>Polygonum aubertii</i> | Knöterich |

Stadt Spaichingen

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister

Der Planverfasser