

# A

**Zeichnerischer Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**  
siehe separate Planzeichnung

# B

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel / Lebensmittelmarkt gem. § 11 BauNVO. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.400 qm, davon mind. 200 qm für Getränke. Zulässig sind auch Lager- und Nebenflächen sowie die in § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen First-, Trauf- und Wandhöhen sowie die Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

Die First-, Trauf- und Wandhöhen sind als maximale absolute Höhen über N.N. festgesetzt. Die Firsthöhe ist am höchstgelegenen Punkt der Dachhaut zu ermitteln, die Traufhöhe am Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und die Wandhöhe an der Oberkante Flachdach- Attika. First- und Traufhöhen gelten nur für Sattel- und Pultdächer, Wandhöhen nur für Flachdächer.

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen gilt im einzelnen (Klammerwerte = Höhenangabe gemessen ab Oberkante Rohfußboden):

Satteldachbereich:	TH max.	= 152.60 m ü.NN	(= 5.18 m ab OK RFB)
	FH max.	= 157.85 m ü.NN	(= 10.43 m ab OK RFB)
Flachdachbereich:	WH max.	= 152.60 m ü.NN	(= 5.18 m ab OK RFB)
Pultdachbereich:	TH und FH max.	= 152.60 m ü.NN	(= 5.18 m ab OK RFB)
Pult- und Flachbereich:	TH, FH und WH max.	= 152.60 m ü.NN	(= 5.18 m ab OK RFB)

Mit der im Eingangsbereich geplanten Wandscheibe dürfen die festgesetzten Trauf- und Wandhöhen überschritten werden.

Die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zulässigen Grundflächenzahlen dürfen mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 überschritten werden.

### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen für Anpflanzungen“ sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Elektrische Versorgungseinrichtungen sind dort zulässig.

### **4 Grünordnung (§ 9 (1) Nrn. 25a und b BauGB)**

#### **4.1 Allgemeines**

Zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige festgesetzte Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust oder natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen. Die festgesetzten Anpflanzungen mit den in der textlichen Festsetzung angegebenen Qualitäten sind sofort nach Fertigstellung des Lebensmittelmarktes herzustellen und anschließend dauerhaft zu erhalten, um die Eingrünung des Plangebietes zügig und nachhaltig zu gewährleisten. Für Neupflanzungen gilt die Auswahl der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans. Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu Kabeltrassen ein Abstand von 2.50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand in Teilbereichen unterschritten werden, sind technische Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### **4.2 Erhaltungsgebote / Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil an der Sanderstraße als „zu erhalten“ festgesetzten chinesischen Zierbirnen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Beim Bau des geplanten Fuß- und Radweges sind fachgerechte Schutzmaßnahmen während der Bauzeit vorzusehen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

#### **4.3 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

##### **4.3.1 Allgemeines**

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des zeichnerischen Teils mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans umzusetzen. Eine naturnahe Wuchsform mit vielfältiger Artenzusammensetzung ist anzustreben. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Soweit ein Rückschnitt erforderlich ist, soll dieser nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten nach Artenverwendungsliste zu ersetzen. Auf allen Flächen, die mit einem flächigen Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Ausnahme stellen nur elektrische Versorgungseinrichtungen dar. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Hochstammpflanzungen ab einem Stammumfang von 14 cm sind in der Entwicklungsphase mit einem Dreibock zu sichern, für geringere Stammumfänge ist ein Baumpfahl ausreichend.

##### **4.3.2 Flächige Pflanzgebote**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzgebot (Pfg) sind Gehölzpflanzungen gemäß nachfolgenden Ausführungen durchzuführen:

###### **Baum- und Strauchpflanzung Pfg 1**

Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil ist die bis zu ca. 15.00 m breite Fläche im Osten des Geltungsbereichs geschlossen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste (GOP Tabelle 6) zu bepflanzen. Die Anlage der Gehölzpflanzung soll unter Verwendung von höheren Bäumen sowie nieder- und höherwüchsigen Sträuchern erfolgen, so dass ein stufiger Aufbau geschaffen werden kann um eine möglichst große

Raumwirksamkeit zu erzielen. In Angrenzung zum bestehenden Fuß- und Radweg soll eine Saumzone durch Einsaat einer kräuterreichen Grünlandmischung (15 – 30% Kräuteranteil) aus süddeutscher Herkunft (z. B. von Rieger-Hofmann, Raboldhausen: „Fettwiese“ für normale Standorte) initiiert werden. Zur Offenhaltung soll 1 mal jährlich nach dem 15. Juni gemäht werden, wobei das Schnittgut abzuräumen ist. Der Einsatz von Bioziden und Dünger ist nicht gestattet.

Pflanzqualitäten und Pflanzabstände:

Baumarten II. Ordnung (Heister oder Hochstämme): 2.00 bis 2.50 m

Sträucher (60/100): 1.50 bis 2.00 m

### **Heckenpflanzung Pfg 2**

Dieses Pflanzgebot setzt die Begründung einer Strauchpflanzung mit heckenartigem, stufigem Aufbau fest, der hier – im Unterschied zu Pfg 1 – ausschließlich mit Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste erzielt werden soll. Die Pflanzung soll in den Abschnitten größerer Breite 2–3-reihig, in den Abschnitten geringerer Breite 1-2-reihig, angelegt werden. Das Pflanzgebot betrifft 2 Teilflächen, wobei die im Westen gelegene Fläche im nördlichen Abschnitt einer geplanten Mauerscheibe vorgelagert ist. Um eine schnellere optische Einbindung der baulichen Elemente zu erzielen, sind hier größere Pflanzqualitäten vorgesehen.

Pflanzqualitäten und Pflanzabstände:

Sträucher (60/100): 1.50 bis 2.00 m (nördliche Teilfläche)

Sträucher (100/150): 1.50 bis 2.00 m (westliche Teilfläche)

### **Heckenpflanzung Pfg 3**

Dieses Pflanzgebot bezieht sich auf die schmalen Abschnitte mit einer Breite von meist 1.50 m Breite. Hier sind einreihig Heckensträucher gemäß Artenverwendungsliste mit einem Abstand von 0.50 - 1.00 m zu pflanzen. Ein Rückschnitt sollte sich auf das unbedingt notwendige Maß beschränken. Es sind möglichst schnittverträgliche Arten wie z. B. Liguster zu verwenden, so dass ein Rückschnitt ohne Schädigung der Pflanzung erfolgen kann.

Pflanzqualitäten:

Sträucher (6/100)

### **Heckenpflanzung Pfg 4**

Pflanzgebot 4 sieht für die nur 1.00 m breiten Pflanzflächen, die den geplanten Mauerscheiben vorgelagert sind, die Pflanzung von Heckensträuchern gemäß der Artenverwendungsliste vor. Auch hier sind schnittverträgliche Arten zu verwenden. Um eine schnelle visuelle Einbindung der Mauerscheiben zu erzielen, sind auch hier größere Pflanzqualitäten zu verwenden.

Pflanzqualitäten und Pflanzabstände:

Sträucher (100/150): 1.50 bis 2.00 m

### **Einzelpflanzgebote**

Je 4 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Artenverwendungsliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden, so dass bezogen auf die geplante Anzahl an Stellplätzen 45 Hochstämme erforderlich sind. Zudem sind die 3 entfallenden Straßenbäume zu ersetzen (Stammumfang bei Neupflanzung mindestens 16/18 cm). Zur Durchlüftung der Wurzeln sind im Bereich der Stellplatzflächen je Baum mindestens 4.00 qm unbefestigte Fläche vorzusehen. Sie ist in gefährdeten Bereichen vor Überfahren / Verdichtung durch Randsteine zu schützen und als Vegetationsfläche anzulegen. Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben

zugelassen werden. Eine Vorrichtung zur Belüftung und Bewässerung der Bäume ist vorzusehen.

#### **Externe Kompensationsmaßnahme**

Pflanzgebot Initialmaßnahme Renaturierung Stangenbach außerhalb des Plangebiets Gewann Beinichmatt / Holchen:

Als Ausgleich für nicht ausgleichbare Eingriffe - insbesondere die Neuversiegelung - werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans anteilig Flächen im Zuge der geplanten Renaturierung des Stangenbachs auf Gewann Holchen und Beinichmatt dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Flächen werden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Zur Unterstützung einer gezielten, gesteuerten Sukzession sind entlang des renaturierten Bachlaufs Initialpflanzungen mit standortgerechten Bachufer- Gehölzen herzustellen.

#### **4.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sowie durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

# C

#### **Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

##### **1 Dächer**

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil sind entweder nur Flachdächer, Pultdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung bis 22° zulässig.

##### **2 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang vorderer Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 2.00 m über Oberkante des geplanten Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen oder Drahtgeflecht auf einer max. 0.20 m hohen Sockelmauer mit einer Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

##### **3 Stellplatzflächen**

Die Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässiger Belag auszuführen.

##### **4 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Beleuchtung von Straßen und Außenanlagen sollen ausschließlich insektenfreundliche und energiesparende Natrium-Dampflampen verwendet werden. Die Leuchten sind nach oben abzuschotten (Verhinderung von „Lichtverschmutzung“).

# D

## **Hinweise**

### **1 Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg zu melden. Die Fundstelle ist vier Werkzeuge nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium Freiburg einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **2 Altlasten**

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.