

# Gemeinde Appenweier

- ORTENAUKREIS -



## Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
für das Gebiet „**Gärtnerei / Muhrhag**“

**Neubau einer Gärtnerischen Endverkaufsanlage mit Cafébereich**

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### 1. Rechtsgrundlagen

#### 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

#### 1.2 **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

#### 1.3 **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

#### 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

#### 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

## **2. Regelungsbereich durch Vorhaben- und Erschließungsplan**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der im gemeinsamen zeichnerischen Teil dargestellt ist, ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Gärtnerei / Muhrhag“ unter der Anlage 5.0 bis 5.7.

## **3. Grünordnung**

3.1 Der Umweltbericht von Architekturbüro Brudy, Hindenburgplatz 4, 77767 Appenweier, in der Fassung vom 11.02.16 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Anlage 4 und somit bindend. Auf Kapitel 3.3.2 und 5.2 des Umweltberichtes wird hiermit verwiesen.

### **3.2 Ökologische Aufwertung innerhalb des Geltungsbereiches**

Es sind herzustellen:

Grünflächen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstigen Pflanzungen

Anlage von Lesesteinhaufen

Zum Schutz von Fledermäusen müssen Abstrahl- und Streulicht vermieden werden. Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen ohne Streulicht zielgerichtet sein auf den Boden zur Ausleuchtung des Parkplatzes.

Diese Maßnahmen sollen räumlich verbunden und verzahnt werden.

### **3.3 Ökologische Aufwertung außerhalb des Geltungsbereiches**

Das im Umweltbericht bei der Bodenbewertung gemäß LUBW-Arbeitshilfe bilanzierte Kompensationsdefizit von 23.172 Ökopunkten wird durch Kalkung versauerter Waldböden nach dem Konzept der Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt (FVA, Freiburg) ausgeglichen. Das bedeutet, dass auf 7,72 ha Waldfläche in der Gemeinde Appenweier 23,17 to Kalk mit Hubschrauber ausgebracht werden müssen.

## **4. Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen**

Als Einfriedigungen sind zulässig:

- Mauern und Stellplatten bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzungen
- Holzzäune und Drahtzäune bis 2,20 m Gesamthöhe mit oberem Ausleger unter 45°. Stacheldraht ist nur im Bereich des Auslegers zulässig. Bei Ausbildung eines Auslegers ist von Vorderkante Ausleger bis zur Grundstücksgrenze ein Abstand von 20 cm einzuhalten.
- An öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg und entlang landwirtschaftlich genutzten Grundstücken dürfen feste Einfriedigungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m hinter Fahrbahnrand bzw. hinter Grundstücksgrenze angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Fahrhahnoberkante.

## **5. Regenwasserbewirtschaftung**

Regenwasser darf nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück eine Retentionsmulde anzulegen, über die das Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht wird. Ein Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. Maximale Einleitung 39 l/sec ha.

**6. Nachrichtlich übernommene Hinweise:****1****Bodenschutz**

- (1) Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- (2) Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernachlässigung zu schützen sind.  
Bei Lagerzeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarbeiten (z. B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- (3) Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden“) des Urgeländes nicht überschüttet werden.  
  
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- (4) Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u. a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- (5) Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.
- (6) Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten.  
Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

**2****Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

**3****Gemeindesatzung**

Die Satzungen der Gemeinde Appenweier für die Entwässerung und für die Wasserversorgung sind zu beachten.

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy  
Hindenburgplatz 4  
77767 Appenweier



Appenweier, den

Appenweier, den 11.02.2016

.....  
- Der Bürgermeister -

.....  
- Der Planer –