

ENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
'GARTENWEG'



STADT GRÜNSFELD
MAIN-TAUBER-KREIS

STAND 18. OKTOBER 2016

 **KLARLE GMBH**
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLAERLE.DE

1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** In der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. S.132) mit den jeweils gültigen Änderungen.
- 1.3 **Planzeichenverordnung (PlanzV)** In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) mit den jeweils gültigen Änderungen.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB** Siehe Einschrieb im Lageplan.
SO = Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel
Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Lebensmittelsortimenter, Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200m²
 - Zugehörige Lager- und sonstige Betriebsflächen
 - Gastronomieflächen
 - Backshop bzw. Backwarenverkauf mit Sitzgelegenheiten
 - Gewerbliche Ergänzungen (Post, etc.), die keinen Einzelhandel darstellen

- Sondergebiet § 11 BauNVO** GE1 = Gewerbegebiet
Zulässig sind die Nutzungen nach 8(2) BauNVO.
Weiterhin sind im GE1 nach §8(3) Abs. 1 BauNVO zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Anlagen, die im Anhang zur 4. BImSchV genannt sind, sowie Karosseriereparatur- und Lackierbetriebe sind nicht zulässig. Speditionen mit Nachtbetrieb (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) sowie Logistikunternehmen mit Nachtbetrieb (22.00 bis 06.00 Uhr) sind nicht zulässig.
Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind dann zulässig, wenn die nachfolgenden Immissionsrichtwerte durch die Betriebsgeräusche während des regulären Betriebes aller auf die Immissionsorte einwirkenden umliegenden gewerblichen Anlagen nicht überschritten werden.

Gewerbegebiet
§8 BauNVO

Gebietsnutzung der umliegenden Bebauung	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	tags (6 bis 22 Uhr)	Lauteste Nachtstunde
Mischgebiet	60	45

Auf Grundlage der vorliegenden Planungen der Erweiterung des Edeka Marktes durch das Büro Armin Nuss mit Stand vom 08.06.2016 wurde das Büro Bauphysik 5 beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Diese Untersuchung vom 26.09.2016 ergab, dass die Zusatzbelastung an Schallimmissionen an den Wohngebäuden in unmittelbarer Nähe zum Edeka Markt im Zeitbereich tags und nachts die Immissionsrichtwerte jeweils um mehr als 6 dB(A) unterschreiten. Somit werden die Anforderungen der TA-Lärm erfüllt.

Voraussetzung für die Einhaltung dieser Werte stellen die folgenden Festsetzungen in den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 Uhr dar:

- Anfahrt der Mitarbeiterstellplätze zulässig
- sonstige Fahrzeugbewegungen im Bereich der Anlieferung sowie Be- und Entladetätigkeiten unzulässig

GE2 = Gewerbegebiet

Im GE2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Gewerbebetriebsteile
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind.
- Lagerflächen

Im gesamten Plangebiet sind nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Gewerbliche Spiel- und Vergnügungsstätten.

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (1) i. V. m. § 9 (2) BauGB
§ 16 (2) Nr.4 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Firsthöhen beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN. Die EFH wird mit 205,6m ü NN festgesetzt. Von der Festsetzung kann nur maximal um ± 0,5m abgewichen werden.

Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am Dach des Hauptgebäudes.

Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das natürliche und das geplante Gelände, die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen sowie die bereits vorhandenen Nachbargebäude in m ü.NN hervorgeht.

2.2.2 Grundflächenzahl
§ 16 (2) Nr.1 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan.

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

Abweichende Bauweise (a) nach § 22(4) BauNVO:

Gebäude und Anlagen sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB und
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.

2.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr.4 BauGB u.
§ 12 und § 14 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig auf den mit pfg (Pflanzflächen) bezeichneten Flächen. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes zulässig.

2.6 Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.

2.7 Leitungsrechte

Jedes Baugrundstück ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Grünsfeld zur Verlegung der Hausanschlüsse und mit einem Leitungsrecht zur Stellung der Straßenbeleuchtung (Kabel, Mast und Beleuchtungseinrichtung) außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Wege zu belasten. Das Leitungsrecht besitzt entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Breite von ca. 5m und ragt ca. 2m in die Baugrundstücke hinein. Das Recht ist auf Dritte übertragbar.

- 2.8 Beleuchtung** Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.
- 2.9 Grünflächen** Siehe Eintragungen im Lageplan.
§ 9 (1) Nr.15 BauGB
- 2.10 Pflanzgebote** Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
§ 9 (1) Nr. 25a,b BauGB
§ 9 (1) Nr.10, Nr.20 BauGB
- Pflanzbereich pfg:
Pro 100m² Pflanzfläche sind 25 Sträucher zu pflanzen oder zu erhalten. Es sind 5 bis 6 verschiedene Arten zu pflanzen. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten oder die gleiche Anzahl an Bäumen neu anzupflanzen.
- Außerhalb der Pflanzgebote ist die Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen nach Möglichkeit und Verfügbarkeit mit standorttypischen Laubbäumen und Sträucher vorzunehmen.
- Hinweis:
Bei der Wahl der Baumarten ist die beiliegende Gehölzliste (Anlage 1) oder die Gehölzliste für Pflanzungen in der freien Landschaft heranzuziehen. (Erstellt 1993 von der Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege in Stuttgart)

3 Hinweise

- 3.1 Bodenschutz** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.
- 3.2 Denkmalschutz** Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.3 Vogelschutz** Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 01.Juli bis 31. März
- 3.4 Baugrubenaushub** Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen.
- 3.5 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.6 Erneuerbare Energien** Aus Gründen der Umweltvorsorge, sind regenerative Energiequellen (Solar-, Photovoltaikanlagen und Erdwärme) im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen. Dabei ist zu beachten, dass die Bohrtiefe auf die Oberkante der Haßmersheimer Schichten beschränkt ist. Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig. Es wird empfohlen, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt – im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.
- 3.7 Zisternen** Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Regenwasserableitung verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Erstellung von Zisternen ist im Baugenehmigungs-/ Kenntnisgabeverfahren darzustellen. Bei der Gemeinde ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang an die Wasserversorgung zu beantragen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Regenwasser im Haushalt ist nach § 13 Absatz 4 Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.
- 3.8 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser oder anfallendem Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück ist über die belegte Bodenzone anzustreben. Die Sammlung von unbelastetem Dachflächenwasser in Zisternen und / oder Retentionsmulden ist abhängig von Emissionsgrad des Betriebes. Die schadlose Ableitung dieses Niederschlagswassers ist nachzuweisen.
Die Vorgaben hinsichtlich Oberflächengestaltung der Örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.
- 3.9 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde aus der Digitalen Flurkarte des Staatlichen Vermessungsamt (erhalten von der Stadt Grünsfeld), vom Dezember 2013, durch die Klärle GmbH, Weikersheim erstellt.
- 3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Gartenweg` besteht aus den vorliegenden Planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.

4 Anlage 1 - Gebietsheimische Gehölze für den BP Gartenweg

Feldahorn (*Acer campestre*)

- Wuchshöhe: 10 - 15 m
- Langsamwüchsiger Flachwurzler
- Sehr gut schnittverträglich
- Als kleinkroniger Solitär- und Alleebaum geeignet

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

- Wuchshöhe: 7 – 10 m
- Schnellwüchsig
- Vogelnist- und Nährgehölz

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

- Wuchshöhe: bis 4 m
- Breitwüchsiger Strauch
- Schnittverträglich
- Gute Bienenweide

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)

- Wuchshöhe bis 6 m
- Breit aufrecht wachsender Strauch
- Essbare Nüsse
- Wichtige Bienenweide im Frühjahr

Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- Wuchshöhe: bis 5 m
- Reich verzweigter Strauch
- Geringe Schnittempfindlichkeit
- Bienenweide

Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)

- Wuchshöhe: bis 3 m
- Gedrungen bis ausladender Strauch
- Raschwüchsig
- Vogelschutzgehölz

Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus padus*)

- Wuchshöhe: 5 – 18 m
- Schmalkroniger Baum
- Wichtiges Nährgehölz für Wildtiere, Vögel, Bienen und Tagfalter

Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

- Wuchshöhe: bis 6 m
- Sparriger Strauch
- Wichtiges Nährgehölz für Vögel und Tagfalter
- Giftige Früchte → nicht in der Nähe von Kinderspielplätzen pflanzen

Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)

- Wuchshöhe: bis 2 m
- Dicht verzweigter Strauch
- Schutz- und Nährgehölz für Vögel

Sal-Weide (*Salix caprea*)

- Wuchshöhe: 4 – 10 m
- Pionierart, Bodenbefestiger
- Bienenweide