

**Stadt Weil der Stadt
Stadtteil Schafhausen**

Landkreis Böblingen



Bebauungsplan

„Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße“

Textteil und örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Pfullingen, den 24.08.2022

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße“

Stadt Weil der Stadt, Stadtteil Schafhausen Landkreis Böblingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), welche zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen:

Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 Sondergebiet SO, mit der Zweckbestimmung „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² mit integriertem Backshop/Café und den zusätzlich zugehörige Nebenräume, Anlieferungsbereich und Stellplätzen

- Zentrenrelevante Sortimente, davon nahversorgungsrelevant:
 - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)
 - Reformwaren
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
 - Apothekenwaren
 - Schnittblumen
 - Zeitungen, Zeitschriften

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

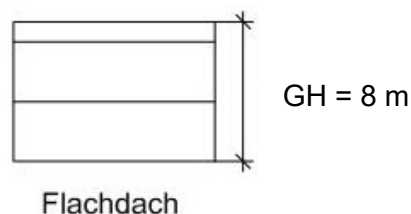
Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plan festgelegt. Diese darf bei Neubauten um 0,30 m unter- bzw. überschritten werden.
Sie ist bezogen auf Normalnull (NN).

2.2 Gebäudehöhen (GH, § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.
Unterer Bezugspunkt für den höchsten Punkt des Daches ist die nach Punkt 2.1 festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe.



Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal 1,00 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

3. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a) (§ 22 Abs. 4 BauNVO): zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbeschränkung.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB. § 23 BauNVO)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung (Baufenster).

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 m² sind innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ zulässig.

6. Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Offene Pkw-Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche für Stellplätze (ST) zulässig.

Fahrradstellplätze sind innerhalb des Baufensters oder in der Fläche für Stellplätze zulässig.

7. Bereiche mit Ein- und Ausfahrt
(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur an den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

8. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für die Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung, werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) Nr. 21 und § 41 BauGB)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung ist die Fläche FR1 zugunsten des landwirtschaftlichen Verkehrs zu belasten.

10. Private Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Stellplätze und Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien gem. den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (LBO & 74) Ziff. 3b herzustellen.

Verkehrsflächen, die von LKWs oder landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden oder Flächen auf denen ein Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen erfolgt, sind wasserundurchlässig herzustellen

Zur Herstellung und Abdichtung von Baukörpern, Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu erwarten ist.

11.1 Notwendige Maßnahmen (spezieller Artenschutz)

Gehölzrodungen sind auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison der Vögel sowie der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse (Anfang November bis Ende Februar) zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen zu begrenzen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (warmweiße LED-Leuchten; Natriumdampflampen oder Metallhalogendampflampen mit UV-Schutz) auszuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden. Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden.

11.2 CEF-Maßnahmen

Als Ersatz für entfallende Bruthabitatstrukturen für Vögel sind im Zuge einer CEF-Maßnahme 3 Nistkästen für Höhlenbrüter im Bereich der internen Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) aufzuhängen.

Als Ersatz für entfallende Habitatstrukturen der Fledermäuse sind im Zuge einer CEF-Maßnahme 5 künstliche Fledermausquartiere im Umfeld des Vorhabens aufzuhängen. Das Ausbringen der Fledermauskästen ist vor Beginn der auf die Baufeldräumung folgenden sommerlichen Aktivitätsphase durchzuführen.

11.3 Pflanzgebote

Pfg1: Verkehrsgrünfläche im Norden

Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Begrünung sind sie mit einer standortgerechten, regionaltypischen Gras-Kräuter-Mischung aus autochthonem Saatgut entsprechend der Standortverhältnisse anzusäen. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern auf bis zu 60 % der Gesamtfläche zulässig. Hierzu sind Sträucher aus Arten der Pflanzenliste 4 zu verwenden. Der notwendige Abstand von Gehölzen zur Landesstraße L1182 zu berücksichtigen.

Pfg2: Verkehrsgrünfläche im Süden

Die im Plan dargestellte Fläche ist als Verkehrsgrünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Begrünung ist sie mit einer standortgerechten, regionaltypischen Gras-Kräuter-Mischung aus autochthonem Saatgut entsprechend der Standortverhältnisse anzusäen. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Stauden oder bodendeckenden Sträuchern zulässig. Ergänzend sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gemäß Planzeichnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Pfg3: Gehölzsaum im Süden

Zur Einbindung des Sondergebietes am Südrand ist die im Plan gekennzeichnete Fläche mit einer Reihe aus standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu bepflanzen. Hierzu sind mittel- bis großkronige Laubbäume aus Arten der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Zur Pflanzung des östlichsten Baumes ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Mindestens 50 % der Fläche ist mit Bäumen sowie zusätzlich mit Strauchgruppen aus Arten der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist verbindlich. Eine Verschiebung der Baumstandorte parallel zur Flächengrenze im Rahmen der Ausführungsplanung ist möglich.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Grünflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionaltypischem, autochthonem Saatgut für artenreiche Saumstrukturen einzusäen, extensiv durch Mahd mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf die bei Gehölzpflanzungen einzuhaltenden Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) wird verwiesen.

Pfg4: Nicht überbaute private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist unzulässig.

Ergänzend sind im Bereich der Parkierungsflächen drei standortgerechte klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume aus Arten der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich. Die konkrete Festlegung der Baumstandorte erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Für die Gestaltung der Baumstandorte gelten die folgenden Vorgaben:

Die Bäume sind mit mindestens 1 m Abstand zu Parkierungs- bzw. Fahrbahnenflächen zu pflanzen.

Bei Pflanzung in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren sind diese mit einer Mindestfläche von 4 m² und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum herzustellen.

Bei Pflanzung in offenen Pflanzquartieren sind diese mit mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum je Baum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Offene Pflanzquartiere sind mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen.

Pfg 5: Dachbegrünung

Mindestens 90 % der Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe zur Dachbegrünung beträgt 10 cm.

11.4 Pflanzbindung

Pfb1: Einzelbaum

Der im Plan gekennzeichnete, bestehende Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

11.5 Schutz, Pflege und dauerhafte Erhaltung

A: Streuobstwiese

Die planzeichnerisch dargestellte Fläche ist als Streuobstwiese zu gestalten.

Zur ökologischen Aufwertung ist die Grünlandfläche durch extensive Mahd mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen.

Ergänzend sind in drei Reihen sieben standortgerechte, hochstämmige Obstbäume auf Sämlingsunterlage aus Arten der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung von Obstbäumen aus der vorgenannten Pflanzenliste zu ersetzen.

Für die Baumpflanzung sind Pflanzabstände von 15 m innerhalb der Reihen sowie 10 m zwischen den Reihen einzuhalten. Auf die bei Gehölzpflanzungen einzuhaltenden Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) wird verwiesen.

11.6 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

M 01 - Umwandlung von Acker in extensive Streuobstwiese (926 m²)

Die Maßnahmenfläche auf der nordwestlich an das Plangebiet anschließende Teilfläche des Flurstücks 2629 (926 m²) wird aktuell als Acker genutzt. Ziel der Maßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese.

Hierzu wird die bestehende Ackerfläche zu einer Fettwiese aufgewertet und extensiv durch zweischürige Mahd bewirtschaftet. Ergänzend erfolgt die Pflanzung von 7 hochstämmigen Obstbäumen auf Sämlingsunterlage.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den Vorhabenbereich wurde erstellt. Für eine vollständige Kompensation noch fehlende Ausgleichsflächen, werden außerhalb des Geltungsbereichs bis zur Offenlage zugeordnet.

Die Bilanz der Ökopunkte wird geprüft.

Fehlende Ausgleichsflächen/ Ökopunkte werden außerhalb des Geltungsbereichs hergestellt.

11.7 Pflanzlisten

Die Auswahl der landschaftsgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten erfolgte unter Berücksichtigung der Angaben für die Stadt Weil der Stadt aus "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" (LfU 2002). Für stadtklimafeste Arten werden Sorten beispielhaft vorgeschlagen.

Pflanzenliste 1: Klein- bis mittelkronige Laubbäume auf Verkehrsgrün- und in Parkierungsflächen sowie im Gehölzsaum

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre in Sorten z.B. ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten z.B. ‚Cleveland‘	Spitzahorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Felsenbirne
Carpinus betulus in Sorten z.B. ‚Fastigiata‘	Hainbuche

Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirsche
Pyrus in Arten und Sorten, z.B. Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadtbirne)	Birne
Sorbus in Arten und Sorten z.B. ,a- ria magnifica' oder ,intermedia brouwers'	Mehl-, Vogelbeere in Sorten
Säulenförmige Bäume	
Acer platanoides "Columnare"	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides "Olmsted"	Spitzahorn
Populus nigra ,Italica'	Säulen-Pappel
Quercus robur ,Fastigiata Koster'	Schmale Pyramiden-Eiche
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"	Thüringische Säulen-Mehlbeere

Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standorteignung zu achten. Es wird auf die laufend fortgeschriebene GALK-Straßenbaumliste (GALK, o. D.) verwiesen, die Angaben zur Größe, Standorteignung und speziell zur Eignung als Straßenbaum enthält.

Pflanzenliste 2: Mittel- bis großkronige Laubbäume im Gehölzsaum

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus in Arten	Mehl-, Vogelbeere

Pflanzenliste 3: Obstgehölze in der Streuobstfläche

Äpfel	Birnen
Alkmene	Bosc's Flaschenbirne
Arkcharm	Bristol Cross
Baya Marisa (rotfleischig)	Clapps Liebling
Boskoop	Conference
Brettacher	Dessertnaja
Collina	Gellerts Butterbirne
Goldparmäne	Gute Luise

Jakob Fischer	Harrow Delight
Kardinal Bea	Harrow Sweet
Luna	Madame Verte
Melrose	Novemberbirne (Xenia, Novembra)
Oldenburg	Stuttgarter Geißhirtle
Pilot	Uta
Pinova	Kirschen
Piros	Burlat
Rebella	Carmen
Resi	Giofia
Rewena	Hedelfinger Riesenkirsche
Rubinola	Karina
Topaz	Kordia
Zabergäu Renette	Lapins
Zwetschgen, Mirabellen, Reneklo- den	Morina
Bellamira	Oktavia
Cacaks Schöne	Regina
Elena	Satin
Haganta	Schattenmorelle
Hanita	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Haroma	Sweetheart
Jojo	Ungarische Traubige
Katinka	Wildobst
Löhrpflaumen/Brennerei	Prunus avium - Vogelkirsche
Nancy-Mirabelle	Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Pitestean	Sorbus domestica - Speierling
Presenta	Sorbus torminalis - Elsbeere
Tophit	Juglans regia- Walnuss
Toplate	
Topper	
Toptaste	

Pflanzenliste 4: Heimische standortgerechte Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose

Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

12. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Anbauverbotsflächen) sind sämtliche baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen unzulässig.

Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße“ Stadt/Gemeinde Weil der Stadt, Stadtteil Schafhausen Landkreis Böblingen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, ber. S. 416, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Die Hauptdachform ist das Flachdach.

1.2 Dachneigung

Flachdach: 0° - 5° DN

1.3 Gestaltung der Dachflächen

Dachflächen sind extensiv mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm zu begrünen. Eine Kombination mit Solarnutzung ist möglich.

Schwarzes Material, glänzendes Material, Holz oder Metall ist unzulässig. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.

1.4 Dachaufbauten und Fassadengestaltung

Der Einbau von Solaranlagen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung ist zulässig.

Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule, von denen keine negative Fernwirkung auf das Landschaftsbild und keine Blendwirkung auf die Bewohner und Verkehrsteilnehmer ausgehen dürfen.

1.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

In Abweichung zu Ziffer 9.b) des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO sind Werbeanlagen nur bis 10 m² Fläche auf den Fassaden oder als Schriftzüge und Logos bis zu 3.0 m Höhe und max. 5.0 m² Fläche jeweils an der Stätte der Leistung verfahrensfrei zulässig.

Alle anderen Werbeanlagen und andere Ausführungen von Werbeanlagen unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht.

Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stützmauern aus glatten Metall- oder Metallprofilblechen sind unzulässig.

Grundstückseinfriedungen gegenüber Grünflächen und der freien Landschaft sind nur in Form von Heckenbepflanzung mit max. 1,50 m und gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nur 0,80 m Höhe zulässig. Geschlossene, wandartige Elemente sind nicht zulässig. Für Hecken dürfen nur gebietsheimische Arten angepflanzt werden.

3. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)

Stellplatzflächen sind aus einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen oder die hier anfallenden Niederschlagswässer sind zu sammeln und innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern.

Zulässig sind:

- Pflaster mit Abstandshaltern
- Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine)
- Rasen-Gitter-Steine (jeweils mit einer Loch-Fugenbreite von mind. 2,5 cm)
- Schotterrasen.

4. Auffüllung und Abgrabung

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden.

Alle Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

6. Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

in Bearbeitung

7. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)

Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 DSchG) und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Der Unter- und Oberboden soll nach Abschluss der Arbeit möglichst wieder lagenweise auf dem Baugrundstück aufgebracht werden.

3. Maßnahmen zum Lärmschutz

Zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte tags und nachts sind folgende organisatorische und bauliche Maßnahmen erforderlich:

- Aus schalltechnischer Sicht sind Öffnungszeiten nach 22 Uhr bzw. umfangreicherer Pkw-Verkehr durch Kunden nicht möglich.
- Maximal 1 Anlieferung vor 6 Uhr im abgeschirmten Bereich. Die An- und Abfahrten müssen über den Norden des Plangebiets erfolgen (bei Vorbelastung durch weitere genehmigte Anlagen nicht möglich).
- Anlieferungen am Backshop nachts dürfen nur in Nachtstunden durchgeführt werden, in denen keine Anlieferung an der Rampe im Norden erfolgt.
- Technische Anlagen sind möglichst in einem abgeschirmten Bereich zu installieren. Die Anforderungen der TA Lärm müssen nach Installation der Anlagen weiterhin erfüllt sein

Aufgestellt: Pfullingen, den 24.08.2022

citiplan GmbH

i. A. Jasmina Poprzanovic
Stadtplanerin
M. Sc. Architektur und Stadtplanung

Ausgefertigt:

Weil der Stadt, den
Bürgermeister Christian Walter