



Stadt

Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„27/1 Schmauswinkel – 1. Änderung“

Gemarkung Kochendorf

Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise

Satzung

Planstand: 01.02.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 14.12.2021 |
| 2. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 27.09.2022 |
| 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 3.1 Bekanntmachung | vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 |
| 3.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 |
| 3.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 |
| 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 12.03.2024 |
| 5. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Bad Friedrichshall, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten bis auf die geänderten Festsetzungen weiterhin alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SO_{LM} – Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmärkte“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Sondergebiet ist Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.160 m² zulässig.

Die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel darf 90% der maximalen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Die höchstzulässige Verkaufsfläche für Drogeriewaren darf 10% der maximalen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Die höchstzulässige Verkaufsfläche für Aktionswaren darf 15% der maximalen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Unter Aktionswaren fallen folgende Sortimente:

- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Foto/Optik, Uhren/Schmuck
- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren (ohne Büromöbel)
- Musikalien, Spielwaren, Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel
- Teppiche (ohne Teppichböden)

Die höchstzulässige Verkaufsfläche für weitere regelmäßig geführte Sortimente (ohne Aktionswaren) wird auf 50 m² beschränkt (Kleinstflächenregelung).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

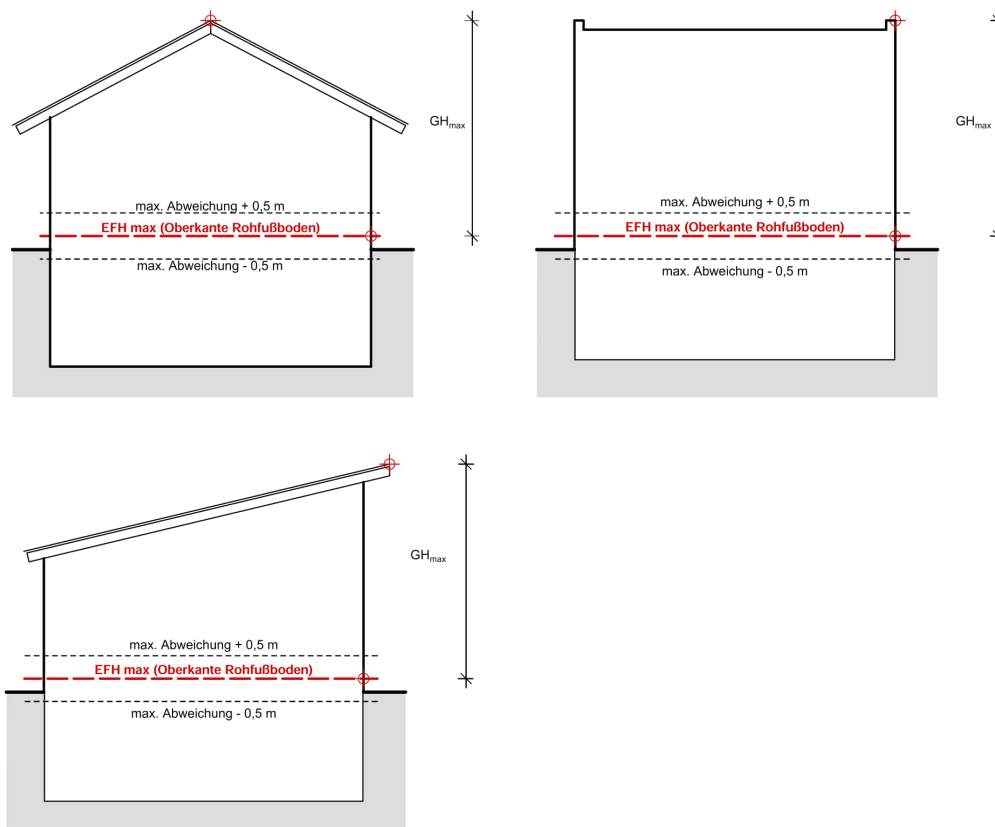
Die Höhenlage des Lebensmittelmarktes wird durch eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis zu 0,50 m zulässig.

Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden).

Als oberer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen auf maximal 5 % der Dachfläche zulässig. Ein Abstand von 2,0 m zum Dachrand ist einzuhalten.

Erläuterungsskizze:



3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

3.1 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

II. HINWEISE

1. Lage im Überschwemmungsgebiet – HQ_{extrem}

Da das Plangebiets auch bei einem extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

2. Starkregenereignisse

Gemäß § 72 WHG handelt es sich auch bei Überflutungen infolge von Starkregen um Hochwasser. Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

3. Baufeldräumung und Veränderung an Bestandsgebäuden

Im Vorfeld der geplanten Bebauung dürfen Gehölze nur im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2. gerodet werden. Holz und Astwerk sind unverzüglich abzuräumen.

Sollten die geplanten Veränderungen am Bestandsgebäude innerhalb der Vegetationsperiode vorgenommen werden, ist durch einen Vogelkundler zu prüfen, ob Vögel an den Gebäuden brüten.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

4. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. Altablagerung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altablagerung „Schmauswinkel“. Diese wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf „Belassen – B – Gefahrelage hinnehmbar“ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser geführt.

Aus der Lage im Bereich der Altablagerung können sich besondere Anforderungen und ggf. Einschränkungen für künftige Bauvorhaben ergeben. Bauvorhaben sind deshalb mit der unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Heilbronn) abzustimmen.

6. Vermeidung von Vogelschlag

Bei entstehenden Gebäuden/Gebäudeteilen, welche an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können.

Größere Glas- und Fensterflächen ($\geq 2 \text{ m}^2$) können z.B. mit Vogelschutzglas der Kategorie A ausgestattet werden.

Alternativ können wirksame Markierungen gegen Kollisionen eingeplant werden. Z.B. vertikale Linien (min. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (min. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder min. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand), Punktraster (min. 25% Deckungsgrad bei min. 5 mm \emptyset oder min. 15% Deckungsgrad ab 30 mm \emptyset).

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.03.2024 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Bad Friedrichshall, den

Der Bürgermeister

.....
(Siegel)