

LANDKREIS CALW

Zweckverband INTERKOM Enz-Nagold  
GEMARKUNG SIMMERSFELD

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„INTERKOM Enz-Nagold –  
Sondergebiet NETTO-Markt“

in Simmersfeld  
gem. § 13a BauGB

TEIL B:  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

büro für städtebau  
dipl.-ing. bianca reinmold-nöther  
freie stadtplanerin

10. Dezember 2018

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Gemäß Planeintrag ist innerhalb des Plangebietes ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO<sub>EH</sub> nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Lebensmittel und ein Lebensmittelhandwerk (= Backshop mit ca. 40 m<sup>2</sup>) auf einer maximalen Netto-Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> einschließlich
- Non-Food-Artikel auf maximal 15 % der Verkaufsfläche.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16 ff. BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Anzahl der Geschosse sind gemäß Planeintrag als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl von 0.6 darf unter Anrechnung der Stellplatzanlage und der Nebenflächen die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max.</sub>) wird auf 8.90 m begrenzt und ist das Maß zwischen Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (EFH) und dem Schnittpunkt Oberkante First.

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (EFH) des vorhandenen Netto-Marktes.

## **2. Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt. Das Gebäude ist dabei inklusive des Erweiterungsbaus als Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

## **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO

Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **4. Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.

**5. Ein- und Ausfahrtsbereich**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Gemäß Planeintrag ist im westlichen Teil des Plangebietes ein Ein- und Ausfahrtsbereich in einer Breite von ca. 9.00 m festgesetzt. In den übrigen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. aus dem betreffenden Grundstück unzulässig.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Gegebenenfalls vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Abstellflächen sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - vornehmlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

**7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Anlieferung von Waren darf nur innerhalb des Zeitraumes von 06.00 Uhr morgens bis 22.00 Uhr erfolgen. Ansonsten muss eine komplette Einhausung (mit einem Tor) des Anlieferungsbereiches erfolgen.

**8. Festsetzungen für die Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen westlich, nördlich und östlich des vorhandenen bzw. geplanten NETTO-Marktes sowie die Freiflächen um die Stellplätze gärtnerisch anzulegen und zu gestalten sind. Des Weiteren sind auf diesen Flächen standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und Größen sind mit der Zweckverbandsverwaltung INTERKOM Enz-Nagold beim Stadtbauamt Altensteig abzustimmen.

**9. Aufschüttungen und Abgrabungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 BauGB

Bei Geländeänderungen ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Örtliche Bauvorschriften, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1, 2 u. 7 LBO**

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**1.1 Dächer**

Innerhalb des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO EH) sind nur Sattel- und Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen keine glitzernden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

#### 1.2 Fassaden und Wandgestaltung

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz sowie glatte Fassadenplatten auf Unterkonstruktion zulässig.

Als Außenanstriche sind glänzende (= reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben unzulässig.

Bei großflächigen Verglasungen sind keine verspiegelten Glasoberflächen zu verwenden.

### 2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz/Abstellfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

### 3. Werbeanlagen

Innerhalb des südwestlichen Plangebietes ist auf der mit ‚Werbepylon‘ bezeichneten Fläche die Errichtung einer Anlage für die Außenwerbung (Werbepylon) mit Darstellung der angesiedelten Nutzung zulässig. Die Größe der Anlage darf eine Höhe von 8.00 m, bezogen auf das Gelände am Fuß der Werbeanlage, nicht überschreiten.

Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen, die

- mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden und / oder
- fluoreszierende Oberflächen haben.

### 4. Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen innerhalb des Plangebietes so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Standplätze derartiger Behälter sind bau-gestalterisch zu integrieren oder so ab zu pflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

## III. HINWEISE

Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung sowie ein Durchführungsvertrag.

#### **Boden- und Grundwasserschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 (BBodSchG), und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

### **Grünpflege**

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die entsprechende Regelung im Pflanzenschutzanwendungsgesetz (Positivliste) verwiesen.

### **Baumschutz**

Bei Bäumen, in deren Nähe Bauarbeiten durchgeführt werden, sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18290 durchzuführen.

### **Bodendenkmale**

Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Referat 25, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).

### **Schutzgüter**

Gebäude und Freiflächenentwicklung sind möglichst umweltschonend auszuführen. Dies betrifft besonders die Behandlung von Boden und Wasser.

### **Altlasten**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren.

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) und

Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der derzeit gültigen Fassung.

Machern, 10.12.2018  
gez. Dipl.-Ing Bianca Reinmold-Nöther  
Freie Stadtplanerin