

STADT BONNDORF IM SCHWARZWALD

GEMARKUNG BONNDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ALDI - DONAUESCHINGER STRASSE 17“ – 1. ÄNDERUNG

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Eigene Darstellung; Quelle Luftbild: Google-maps

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF - STAND: 27.03.2023



Project GmbH

PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	5
3.4	Nebenanlagen und Stellplätze.....	5
3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	5
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
3.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
3.8	Private Grünflächen	6
3.9	Pflanzgebot und Pflanzbindung	6
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
4.2	Werbeanlagen	8
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen.....	8
4.4	Unzulässigkeit von Freileitungen	8
4.5	Ordnungswidrigkeiten	8
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	9
5.1	Artenschutz.....	9
5.2	Bodenfunde	9
5.3	Altlasten	9
5.4	Metalldächer	9
5.5	Grundwasserschutz / Abfallwirtschaft / Bodenschutz	9
5.6	Einsichtnahme	9

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans schwarz gestrichelt umrandet.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

3.1.1 **Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO)**

(§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Plangebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes einschließlich der für deren betrieb notwendigen Nebenanlagen.

Zulässig ist die Nutzung als Lebensmittelverkaufsstätte mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Bonndorfer Liste vom 15.05.2013 (vgl. Ziffer 3.1.2) einschließlich den supermarkttypischen Aktionswaren und Randsortimenten auf einer Verkaufsfläche von **max. 1.000 m²**, zzgl. Lagerflächen, zugehöriger Arbeits-, Büro und Sozialräumen sowie Technikräumen.

3.1.2 **Bonndorfer Liste „Einzelhandelskonzept Bonndorf im Schwarzwald“, Seiten 77-78, BBE Handelsberatung GmbH, 15.05.2013**

Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren,
- Handarbeitsbedarf, Bettwaren
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Papierwaren, Bürobbedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken
- Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte
- Schuhe
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung, Jagd- und Angelbedarf
- Uhren, Schmuck
- Fahrräder, Ersatzteile
- Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Telekommunikation
- Elektrogeräte ("weiße Ware"), Elektrozubehör, Nähmaschinen, Beleuchtungskörper

Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente):

- Schnittblumen, Zimmerpflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerieartikel, Parfüme, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- Arzneimittel, Pharmazeutika
- Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren
- Reformwaren, Naturkost
- Tiernahrung

3.2 **Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Geschossfläche und die Höhe der baulichen Anlagen.

3.2.1 **Grundfläche (GR)**

Die Grundfläche für die Errichtung von baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag für das Sondergebiet mit 1.700 m² als Höchstgrenze festgelegt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die im § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen (PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen) unberücksichtigt. Sie dürfen hinsichtlich ihres Umfangs der Darstellung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans entsprechen.

3.2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

(§ 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Durch Planeintrag ist die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe auf 864,20 m ü.NN festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen am höchsten Punkt der Dachflächen.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Dachaufbauten, technische Anlagen sowie durch Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

3.4 Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

3.4.1 Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports

Stellplätze einschließlich Zufahrten sind entsprechen den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulässig.

3.4.2 Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) und (2) BauNVO können im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn sie im VBP in der vorliegenden Fassung noch nicht dargestellt sind.

Überdachungen für Einkaufswagen sind nur auf einer Fläche von max. 50 m² zulässig.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind bestehende und geplante Leitungsrechte zugunsten der Stadt Bonndorf festgesetzt.

Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude und Mauern erstellt und keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Darüber hinaus sind Nutzungen der Flächen mit dem Rechteinhaber abzustimmen.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.6.1 Bodenschutz

Humoser Oberboden (Mutterboden), kultivierfähiger Unterboden und Kiesmaterial sind durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens und jeweils getrennten Ausbau von Unterboden und Kiesmaterial einzeln zu gewinnen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen.

Die Auffüllungen sind weitmöglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen. Zur Auffüllung der Baugrundstücke darf nur unbelastetes Erdreich verwendet werden.

Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung auch außerhalb des Bebauungsplan-gebiets zugeführt werden.

3.6.2 Versickerung von Oberflächenwasser

Zur Befestigung der PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Die Entwässerung der Fahrbahnfläche erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

3.6.3 Insektenfreundliche Beleuchtung/Werbeanlagen

Die Außenbeleuchtung im Plangebiet ist insektenfreundlich zu gestalten. Bei Neuinstallationen sind streulicht-arme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen mit Farbtemperaturen bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert von oben nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist zu vermeiden.

Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind schwachbeleuchtete Werbeschilder.

3.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Der Liefer- und Ladebetrieb, sowie der Kunden- und Parkplatzverkehr darf nur in der Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass außerhalb der Betriebszeiten keine Zu- und Abfahrten erfolgen.

Die Schall-Immissions-Prognose des TÜV Süddeutschland – Bau und Betrieb -, Bericht 200302a vom 24.04.2003 ist zu beachten.

3.8 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen zwischen den Parkierungsflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Art und Ausprägung als gärtnerisch angelegte Grünflächen zu erhalten und zu pflegen. Kies- und Schotterflächen sind unzulässig. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

3.9 Pflanzgebot und Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.9.1 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzbindung 1 (Pfb1): Erhalt von Gehölz- und Baumpflanzung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "Pfb1" gekennzeichneten Flächen sind in ihrer Art und Ausprägung dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen.

Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 während der Baumaßnahme einzuhalten.

Abgängige Bäume oder Sträucher müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen gemäß der untenstehenden Art und Qualität ersetzt werden.

Art und Qualität: standortgerechte, heimische Sträucher, 2xv. Höhe 60-100 cm

mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm

Pflanzbindung 2 (Pfb2): Bäume zur Stellplatzbegrünung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "Pfb2" gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Für den Schutz des Gehölzes vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 während der Baumaßnahme einzuhalten.

Bei natürlichem Abgang oder Fällung müssen sie vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch eine gleichwertige Neupflanzung ersetzt werden. Alle Neupflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Art und Qualität: mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm

3.9.2 Pflanzlisten

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bäume

Die Auswahl von Sorten ist zulässig.

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet ist das Satteldach entsprechend Planeinschrieb mit einer Dachneigung von 20 – 25° auszubilden.

Die Verwendung der Dächer zur Nutzung von Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

Für Dachgauben gelten die entsprechenden Festsetzungen der gültigen Satzung über die Zulassung von Dachgauben und Garagendächern der Stadt Bonndorf.

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet ist eine Anlage für die Außenwerbung (Werbepylon) - mit Darstellung der angesiedelten Nutzungen zulässig. Die Größe der Anlage darf eine Höhe von 10,0 m bezogen auf das Gelände am Fuß der Werbeanlage nicht überschreiten.

Maximal 4 weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade möglich und dürfen den Hochpunkt des Daches nicht überschreiten.

Zulässig sind angestrahlte und selbstleuchtende Werbeflächen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sich verändernden Farbverläufen, bewegliche Schrift und Bildwerbung, sowie fluoreszierende Oberflächen.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.3.1 Eingrünung von Müllstandplätzen

Müllstandplätze sind allseitig und dauerhaft gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.3.2 Einfriedungen

Im Sondergebiet sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

Zulässig sind Holzzäune, lebende Hecken und eingepflanzte Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe. Bauliche Einfriedungen sollen einen Abstand von 0,10 m zum Boden aufweisen.

4.4 Unzulässigkeit von Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind unzulässig.

4.5 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO geahndet.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

5.1 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

§ 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei jedem Vorhaben insbesondere im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, die notwendigen Untersuchungen und Maßnahmen zur Erfüllung des Verschlechterungsverbots vorbereitet und durchgeführt werden. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten sind für nach § 15 BNatSchG oder bestimmte Vorhaben lt. BauGB zulässige Eingriffe artenschutzrechtlich relevant; deren Belange sind im Rahmen des Bebauungsplans und der Baugenehmigung zu erfüllen.

5.2 Bodenfunde

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Falls im Zuge der Bauarbeiten Bildstöcke, Werkzeuge, alte Grenzsteine o.ä. von Bauarbeiten betroffen sind, ist vor Weiterführung der Arbeiten das Landesdenkmalamt Freiburg zu benachrichtigen.

5.3 Altlasten

Altlasten, die bei der Durchführung des Bauvorhabens erkundet werden, sind vom Vorhabenträger zu entsorgen. Die technischen Sicherungsmaßnahmen bei der Verwertung bzw. Entsorgung sind in Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt - Umweltschutzamt / Amt für Wasserrecht und Bodenschutz festzulegen.

5.4 Metalldächer

Metalldächer sind unter Einhaltung der Vorgaben der DVA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall), Merkblatt 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zulässig.

5.5 Grundwasserschutz / Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Auf die Beachtung der Hinweise und Merkblätter der Wasserwirtschaftsverwaltung bzgl. der Grundwasseranreicherung durch Versickerung und Grundwasserableitung durch Drainagen, Beachtung der Grundsätze der Abfallwirtschaft sowie Beachtung der Erfordernisse nach dem Bodenschutzgesetz wird hingewiesen.

5.6 Einsichtnahme

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten liegen an der Stelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Aufgestellt:
Esslingen, 27.03.2023

Koordination

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

Stadt Bonndorf im Schwarzwald

gez. Pollich

gez. Jost

NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

MARLON JOST, BÜRGERMEISTER