

## **Arbeitsgemeinschaft Hoffmann . Thiele**

Axel Hoffmann + Thomas Thiele, Dipl. Ing., Freie Architekten  
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg  
Telefon 0761/120 21-0 \* Fax 0761/120 21-20 \* E-Mail info@hoffmann-thiele.de

Gasstraße 10-18, 42657 Solingen  
Telefon 0212/248 01-87 \* Fax 0212/248 01-88 \* E-Mail info@hoffmann-thiele.de

**Projekt:** Textliche Festsetzungen  
3. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“  
der Stadt Haslach i. K.

**Projekt-Nr.:** 0275

**Planungsstand:** Endgültige Planfassung, Stand 01.08.2006

**Auftraggeber:** von Péterffy GmbH & Co. KG  
vertreten durch Herrn Markus von Péterffy  
Sägerstrasse 13a  
77716 Haslach i.K.

**Kommune:** Stadt Haslach  
Am Marktplatz 1  
77716 Haslach im Kinzigtal

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m. W. v. 01.07
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

### 0. Außer Kraft treten

Die §§ 1 bis 6 der Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Spießacker“ vom 13. Juli 1971 treten mit Inkrafttreten der 3. Änderung zum Bebauungsplan für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

### 1. Geltungsbereich

Die Festsetzungen unter Pkt. 2.2 zur Art der baulichen Nutzung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Flächen, die als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen sind. Die übrigen Festsetzungen gelten nur für den im zeichnerischen Teil (Planzeichnung) dargestellten Geltungsbereich.

### 2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 2.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches, der in der Planzeichnung dargestellt ist, wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

#### 2.2 Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO

Der restliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die maximale Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte wird je Markt mit 1.900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Insgesamt ist im Sondergebiet eine Verkaufsfläche von 4.800 m<sup>2</sup> zulässig.

Zentrenrelevante Warensortimente sind im Sondergebiet grundsätzlich (Ausnahmen siehe unten) nicht zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne des Bebauungsplanes sind die nachfolgend aufgeführten Warensortimente:

- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Apothekerwaren, Kosmetika
- Schnittblumen
- Bekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren, Modewaren
- Schuhe, Leder - und Galanteriewaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Haushaltswaren
- Elektrohaushaltswaren; ausgenommen Großgeräte („Weiße Ware“)
- Unterhaltungselektronik („Braune Ware“)
- Optische- und feinmechanische Geräte, Fotowaren einschließlich Fotoapparate
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Spielwaren, Bastel- und Hobbyartikel
- Nähmaschinen und Zubehör
- Abgepasste Teppiche

In begründeten Fällen können zentrenrelevante Warensortimente ausnahmsweise bis insgesamt max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zugelassen werden. Jedes einzelne Sortiment der o. g. Liste (ein Sortiment entspricht einem Anstrich) ist dabei auf eine Verkaufsfläche von 30 m<sup>2</sup> beschränkt.

Lebensmittelmarkttypische Non-Food-Sortimente (unabhängig ihrer Zentrenrelevanz) wie etwa Drogerie- oder Haushaltswaren sind auch auf einer größeren Fläche zulässig, wobei das gesamte Non-Food-Sortiment der Lebensmittelmärkte (inkl. der zentrenrelevanten Warensortimente) max. 25 % der jeweiligen Verkaufsfläche betragen darf.

Allgemein zulässig sind Lebensmittel und Getränke.

### **3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO**

#### **3.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

#### **3.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO**

Die Traufhöhe und die Firsthöhe werden als Höchstmaß in Meter in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist OK Straßenoberfläche der an der Traufseite anliegenden Erschließungsstraße (Sägerstraße) in der Mitte der Wandfläche des Gebäudes.

#### **4. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

Für den Bereich des Gewerbegebietes gilt: offene Bauweise

Für den Bereich des Sondergebietes gilt: abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt. Zudem ist eine Grenzbebauung zulässig, wenn die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche dies zulässt.

#### **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

##### **5.1 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt.

##### **5.2 Stellung der baulichen Anlagen**

In der Planzeichnung ist die Stellung der baulichen Anlagen in Form der Firstrichtung des Hauptbaukörpers festgesetzt. Gebäude mit Pultdächern sind so anzuordnen, dass diese mit der Traufseite zur Sägerstraße stehen.

#### **6. Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

##### **6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze, Ausstell- und Lagerflächen dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. In den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grünflächen sind sie unzulässig.

##### **6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

#### **7. Geh- und Fahrrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Gemäß den Darstellungen der Planzeichnung wird zur Erschließung des Gewerbegebietes eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewerbegebietes belastet wird.

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Flachdächer sind fachgerecht extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Glasdach ausgebildet werden.

**9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind 25 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Größe und Art siehe Pflanzliste im Anhang). Für alle in der Planzeichnung ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Anordnung der Stellplätze, Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen sind standortgerechte blühende Sträucher, Zwergsträucher, Bodendecker und Stauden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Art siehe Pflanzliste im Anhang).

Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen.

Die bei der Pflege und Verjüngung entfernten Gehölze sind nicht zu ersetzen.

In Abständen von höchstens fünf Jahren ist die Einhaltung des Pflanzgebots von der Kommune zu überprüfen. Der Prüfbericht ist der unteren Naturschutzbehörde nachrichtlich zu übersenden.

**10. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten 7 Bäume entlang der Straße „Am Spießacker“ und der „Sägerstraße“ sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen.

In Abständen von höchstens fünf Jahren ist die Einhaltung der Pflanzbindung von der Kommune zu überprüfen. Der Prüfbericht ist der unteren Naturschutzbehörde nachrichtlich zu übersenden.

**11. Nachrichtliche Übernahmen**

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurden Teile der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“ vom 26.09.1997 nachrichtlich aufgenommen.

## II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. 04, Nr. 17, S. 884, 895)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. 04, Nr. 17, S. 882, 884, 895)

### 0. Außer Kraft treten

Die §§ 7 bis 10 der Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Spießacker“ vom 13. Juli 1971 treten mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung zum Bebauungsplan für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

### 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Pultdächer oder Flachdächer herzustellen. Zur Dachneigung werden keine Festsetzungen getroffen.

Die Fassade entlang der Sägerstr. (B 294) ist durch Fenster oder fensterähnliche Vitrinen mit Leibungsbildung (Tiefe ca. 15 cm zu gliedern).

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik), sind im gesamten Plangebiet zulässig.

### 2. Niederspannungsfreileitungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

### 3. Einfriedungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Verwendung von Stacheldraht, Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton ist kenntnisgabepflichtig.

### **III. Hinweise**

#### **1. Denkmalschutz**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg i. Br., Tel. 0761/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### **2. Altlasten**

Im Gebiet des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamtes Ortenaukreis keine Altlasten/Altlastenverdachtsflächen vor. Werden jedoch bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Mineralöle, Teer etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das LRA Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### **3. Telekommunikationsanlagen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## IV. Anhang

### 1. Pflanzliste für Pflanzgebote

#### Pflanzliste Bäume 1. Ordnung

Mindestgrößen: Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### Pflanzliste Sträucher:

Buddleia davidii	Sommerflieder
Buddleia alternifolia	Sommerflieder
Buxus sempervirens	Bucksbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Hibiscus syriacus	Eibisch
Ligustrum vulgare	Liguster**
Juniperus Spec.	Wachholder
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix repens	Sand-Kriech-Weide
Salix purpurea "Nana"	Kugel-Weide
Salix rosmannifolia	Lavendel-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball**

Pflanzliste Zwerg- und Bodendeckergehölze, Stauden und Gräser:

Avena sempervirens	Zierhafer
Euphorbia spec.	Wolfsmilch**
Geranium spec.	Storchschnabel
Helianthemum spec.	Sonnenröschen
Iris spec.	Schwertlilie
Lavendula angustifolia	Lavendel
Pennisetum compressum	Federborstengras
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	Bodendeckerrosen
Rudbeckia fulgida	Sonnenhut
Rudbeckia sullivantii	Sonnenhut
Salvia nemorosa	Salbei
Salvia officinalis	Salbei
Sedum spec.	Fetthenne, Mauerpfeffer
Spiraea bumalda	Zwerg-Spierstrauch
Spiraea japonica	Zwerg-Spierstrauch

\*\* Giftpflanzen nach GUV-SI 8018