

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorgung Fronäcker"

Endfassung

22.10.2018

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46

www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07AUR17072

Gemeinde Au am Rhein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgung Fronäcker“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Zulässig ist:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².

Ausnahmsweise zulässig ist:

- Ein Backshop mit einer Gastraumgröße von maximal 48 m².

Eine Anlieferung des Einkaufsmarktes mit Lkws über 7,5 t ist im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)

Für Hauptgebäude ist eine zulässige Grundfläche von maximal 1.400 m² festgesetzt. Inklusive Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten o. ä. dürfen maximal 80 % der Grundstücksfläche (Bauflächen + private Grünflächen) überbaut werden.

1.2.2 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,00 m. Sie bemisst sich von der Höhe der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

1.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die mit 110,00 m ü. NN festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf nicht überschritten werden.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Bauweise **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Baugrenzen und Abstandsflächen gemäß LBO sind zu beachten.

1.5 Stellplätze **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, offene Stellplätze zusätzlich in der gesondert für Stellplatzanlagen ausgewiesenen Fläche zulässig.

1.6 Zufahrten **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zufahrten über festgesetzte Grünflächen sind unzulässig.

1.7 Versorgungsleitungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die oberirdische Führung von neuen Versorgungsleitungen ist unzulässig.

Die im Plangebiet verlaufenden ober- oder unterirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen sind - soweit erforderlich - in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorger zu verlegen.

1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den Dachflächen sowie den Wegen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist den festgesetzten Flächen für die Regenwasserrückhaltung zuzuführen und dort zu versickern, wenn keine Verbotstatbestände vorliegen (z. B. Altlasten, PFC-Verunreinigungen, zu geringer Abstand der Muldensohle zum Grundwasserleiter).

1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Zur Herstellung eines einheitlichen Niveaus von Markt und Stellplatzanlage sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Höhenunterschiede sind durch Stützmauern oder Böschungen zu überwinden.

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

1.10.1 Maßnahmenfläche M 1 - Streuobstwiese

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich des geplanten Sondergebiets ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dabei ist ein Obstbaum als Hochstamm je 200 m² zu pflanzen.

1.10.2 Maßnahmenfläche M 2 - Retentionsflächen

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Maßnahmenfläche M 2 ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und als extensives Grünland zu unterhalten. Eine Mahd ist maximal zweimal im Jahr, bei starkem Graswuchs maximal dreimal zulässig. Sofern die Funktion der Flächen nicht eingeschränkt wird können standortgerechte Gehölze angepflanzt werden. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

1.10.3 Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für die Beleuchtung sind Leuchtkörper mit einer möglichst geringen Streulichtemission zu verwenden. Eine nach oben oder in den freien Landschaftsraum ausgerichtete Lichtführung ist unzulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden. Dies beinhaltet auch die Beleuchtung von Werbeanlagen.

1.10.4 Vermeidungsmaßnahmen (Steinkauz)

Um Beeinträchtigungen vorkommender geschützter Arten zu vermeiden und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Baulandfreimachung und Planierarbeiten nur von August bis spätestens Ende Januar zulässig. Der Bauablauf ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Lärmemissionen sind auf das unvermeidliche Maß zu begrenzen. Für die Baudurchführung ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

1.10.5 Vermeidungsmaßnahme (Zauneidechse)

Nach Einfangen der im Eingriffsbereich vorkommenden Zauneidechsen ist durch Aufstellen eines Reptilienzauns ein Einwandern aus angrenzenden Bereichen zu verhindern.

1.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Flächenhaftes Pflanzgebot

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche A ist eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche B ist eine dreireihige Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sofern die erforderlichen Abstandsflächen zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen eingehalten werden können, sind je 100 m acht standortgerechte Bäume gemäß Pflanzenliste in die Hecke zu integrieren.

Bei der Anpflanzung ist mehrfach verschulte Ware zu verwenden. In die Hecke sind Totholz und vier Nistkästen zu integrieren.

Die Verwendung von immergrünem Nadelgehölz ist unzulässig.

Die Pflege und Entwicklung der Eingrünung ist im 3. 8. und 15. Jahr nach Ende der Maßnahmen-durchführung zu überwachen. Die Ergebnisse des Monitorings sind der unteren Naturschutzbe-hörde in Form eines kurzen Berichts (inkl. Fotodokumentation) zum Jahresende eines jeden Unter-suchungsjahrs vorzulegen.

1.11.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gemäß Pflanzliste zu pflanzen. In begrün-detten Fällen kann von den vorgegebenen Standorten abgewichen werden.

1.12 Dem Plan zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das in der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung ermittelte naturschutzrechtliche Defizit von 57.335 Öko-punkten ist durch die folgenden Maßnahmen auszugleichen.

Die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen ist im 3. 8. und 15. Jahr nach Ende der Maßnahmendurchführung zu überwachen. Die Ergebnisse des Monitorings sind der unteren Na-turschutzbehörde in Form eines kurzen Berichts (inkl. Fotodokumentation) zum Jahresende eines jeden Untersuchungsjahrs vorzulegen.

1.12.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1

Auf den Flurstücken 5418/1, 5419 sowie 5420 ist die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung aufzu-geben und die Flächen in einen Eichen-Hainbuchenwald umzuwandeln. Planung, Pflanzenauswahl und Ausführung hat in Abstimmung mit der Forstverwaltung zu erfolgen.

1.12.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 2

Auf dem Freigelände der Rheinau-Schule in Au am Rhein, Flurstück 351, ist auf einer Fläche von mindestens 1.000 m² die bestehende Asphaltierung zu beseitigen, die Flächen zu lockern und partiell mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Unbestandene Flächen sind mit einer kräuter-reichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Die Anlage von Spielgeräten ist zulässig.

1.12.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3

Auf der Platzfläche Neuburgweiererstraße/Morgenstraße, Flurstück 110/1, ist auf einer Fläche von mindestens 150 m² die bestehende Asphaltierung zu beseitigen, die Flächen zu lockern und zu be-pflanzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze zu wählen. Unbestandene Flächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

1.12.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme Zauneidechse)

Auf dem Flurstück 6125 der Gemarkung Au am Rhein (Ausgleichsfläche 2) sind im Bereich der lichen Bereiche mindestens zwei Ersatzhabitate für die Zauneidechse herzurichten. Dafür sind Totholz und Baumstümpfe aufzustellen. Die Elemente sind mindestens 8 m² groß auszugestalten.

Die Fläche ist durch zwei- bis dreischürige Mahd dauerhaft zu pflegen. Die Mahd ist außerhalb der Eizeitigung, am besten Ende März/April und Ende August/Mitte Oktober durchzuführen.

Die Mahd darf nicht mit schwerem Gerät erfolgen. Die Pflege hat händisch oder motormanuell zu erfolgen und ist in Streifen durchzuführen. Die Mahd ist partiell durchzuführen, so dass 1/3 der Fläche stets als Habitat den Zauneidechsen zur Verfügung steht. Eine Beweidung der Fläche als Alternative zur Mahd ist zulässig.

Bei der Umsiedlung der Zauneidechsen ist folgendes zu beachten:

- Die Umsiedlung hat gemäß den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu erfolgen.
- Die Herstellung der Ersatzhabitate ist besonders schonend und unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen, da das Vorkommen von einzelnen Zauneidechsen-Individuen nicht ausgeschlossen werden kann sowie zum Schutz weiterer ggf. vorkommenden Arten.
- Falls die an die CEF-Fläche angrenzenden Grundstücke noch nicht vollständig bebaut sind, ist die CEF-Fläche in Richtung des angrenzenden Wohnbaugebiets mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen, um ein Einwandern der umgesiedelten Tiere in Baustellenbereiche zu vermeiden.
- Die Anlage der CEF-Fläche sowie die Umsiedlung der Zauneidechsen ist durch die ökologische Baubegleitung zu dokumentieren und der UNB vor Beginn der Baumaßnahmen unaufgefordert vorzulegen.
- Der Erfolg der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse ist durch ein Monitoring im 3. und 8. Jahr nach Maßnahmenumsetzung zu überwachen. Die Ergebnisse des Monitorings sind der unteren Naturschutzbehörde in Form eines kurzen Berichts (inkl. Fotodokumentation) zum Jahresende eines jeden Untersuchungsjahrs vorzulegen.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind allgemein zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Oberkante des Hauptdaches (Attika, höchster Punkt der Dachhaut) darf durch Werbeanlagen nicht überragt werden.
- Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur während der Öffnungszeiten des Marktes zzgl. eines Vor- und Nachlaufes von 30 Minuten zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Ein Werbepylon mit maximal 5 m Höhe.
- Eine Einfahrtsstele mit maximal 3 m Höhe.

Fahnen als Werbeträger sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bis zu einer Höhe von 1,50 m.
- Frei wachsende oder geschnittene Hecken. Hierbei sind gebietsheimische Sträucher gemäß Pflanzenliste zu wählen.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja), Kirschlorbeer oder fremdländischen Gehölze sind allgemein unzulässig.

2.4 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind als Natursteinwand, Gabionenwand oder begrünte Wand herzustellen.

2.5 Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Anlagen zur Müllbeseitigung, Plätze für Abfallbehälter und Lagerflächen sind vor Einblicken zu schützen.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Flächen für die Niederschlagswasserversickerung sind mit einer mindestens 30 cm starken Schicht aus belebtem Oberboden auszustatten.

2.7 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

Im Zuge der Erschließungs- bzw. Objektplanung ist die Entwässerung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Anhang: Pflanzenliste

Bäume

Hochstämme mit Stammumfang 14 bis 16 cm

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Säuleneiche	<i>Quercus robur Fastigiata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Obstbäume als Hochstämme	Es sind Sorten des Kreissortiments Rastatt zu verwenden

Sträucher

Mindestgröße 40 bis 60 cm

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rastatt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rastatt unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten.

Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Nachstehende Regelwerke sind im Zuge der Maßnahmen zu beachten:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

3.5 Grundwasser/Oberflächenwasser

Auf Dachflächen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. ins Grundwasser gelangen können.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Landratsamt Rastatt gerichtet werden: Landratsamt Rastatt, Umweltamt, Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt, Tel.: 07222/381-4200.

3.6 Pflanzgebot auf der Maßnahmenfläche M 1

Für die Pflanzgebote auf der Maßnahmenfläche M 1 werden folgende Empfehlungen gegeben: Bewährt haben sich Bäume des Kreissortiments des Landkreises Rastatt (siehe Flyer Kreissortiment, Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau). Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen. Bei der Pflanzung sind Holzpfähle, Wühlmausdrahtkörbe und Drahtosen als Wildverbisschutz zu verwenden. Die Baumscheibe ist in den ersten 6 Standjahren freizuhalten. Es sind, soweit erforderlich, Düngungen, Bewässerungen und Pflanzenschutzmaßnahmen (z.B. gegen Läuse, Wickler, Spanner, Pilze) durchzuführen (siehe beigegefügte Pflanzanleitung für Obstbäume, Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau).