



BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GRAF-BENTZEL-STRASSE“

Textteil vom 09.03.2018

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den

.....
Erster Bürgermeister

.....
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Graf-Bentzel-Straße" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

Definition zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Rottenburg am Neckar, Stand Juli 2013

Für die Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird folgende Aufteilung vorgenommen.

Innenstadtrelevante Sortimente

- Akustik- und Optikbedarf
- Antiquitäten
- Bekleidung
- Briefmarken und -Münzen
- Drogeriewaren
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (kleinteilig), Computer (kleinteilig), Kameras, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software.
- Fahrräder und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien
- Haushaltswaren
- kleinteiliges Kinderzubehör (Baby- und Kleinkinderartikel)
- kleinteiliges Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Bücher, kleinteilige Büroartikel
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinteilige Sportartikel
- Stoffe, Gardienen, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Uhren, Schmuck

Nicht innenstadtrelevante Sortimente

- Antennen – Satellitenanlagen
- Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Fliesen, Rollläden und Markisen, Gitter, Rollos, Sanitärbedarf
- Bettwaren, Matratzen
- Elektrogroßgeräte, Unterhaltungselektronik (großteilig), Computer (großteilig), Leuchten und Lampen, Haushaltstechnik
- Getränke
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Kamine, Kachelöfen, Herde
- KFZ und Motorräder, Zubehör, Maschinen und Werkzeuge, Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
- Küchen und Kücheneinrichtungen
- Malereibedarf, Farben, Lacke, Tapeten
- Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
- Pflanzen und Zubehör, Torf und Erde, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartengeräte, Gewächshäuser, Sämereien
- großteilige Sport- und Campingartikel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zoologischer Bedarf, Kleintiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel
- Waffen, Angler- und Jagdbedarf

Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar, „Lebendiges Zentrum 2020“ (Stand: August 2009);
aktuelle Überprüfung durch die GMA, auf Grundlage der Erhebung 2009 / 2013

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Liste)
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
4. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Liste)
2. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops
3. Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros
4. Bordelle und bordellartige Betriebe
5. Anlagen für sportliche Zwecke
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
7. Vergnügungsstätten.

1.2 Sondergebiet (SO) „Lebensmittelmarkt“

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit Pfandraum und Backvorbereitung sowie der erforderlichen Stellplätze. Daneben sind die der jeweiligen Hauptnutzung dienenden Personal-, Büro- und Lagerräume sowie Anlieferungsbereiche zulässig. Die Obergrenze für die Verkaufsfläche(VK) des Lebensmittelmarktes beträgt maximal 1.500 m².

Ein Lebensmitteldiscounter weist folgende Merkmale auf:

- begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot (nur ca. 2.300 Artikel als Waren des täglichen Bedarfs) und Nonfood I-Sortiment (ca. 12 % Umsatzanteil) und regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II (ca. 12 % Umsatzanteil)
- ausschließlich Selbstbedienung
- konsequente Niedrigpreisstrategie mit schmalen Sortiment und hohem Anteil an Eigenmarken
- wechselnde Randsortimente (Aktionsware) als Besonderheit.

Als Verkaufsfläche (VK) gelten alle Flächen, auf denen der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind (einschl. Kassen- und Packzonen, Gänge, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, Standflächen für Warenträger und Einrichtungsgegenstände). Zur VK zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („Verkauf ab Lager“).

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Im Geltungsbereich wird eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen nur zu 50 % auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Gebäudehöhe (GH) in Meter bei Flach-, Pult- und Sheddächern und der maximalen Firsthöhe (FH) bei Satteldächern begrenzt. Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 15 % der Dachfläche einnehmen.

Als Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern und flach geneigten Dächern der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika definiert.

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Diese darf höchstens 0,5 m über der Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücksteils maßgebenden öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte liegen.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise „a“ festgelegt.

Bei abweichender Bauweise „a1“ gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von 50 m bis 65 m zulässig.

Bei abweichender Bauweise „a2“ gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge bis zu 75 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1 Minimierung der Versiegelung

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. versickerungsfähigem Pflaster) auszuführen.

6.2 Bodenschutz

Der Mutterboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

6.3 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind mindestens 25 hochstämmige Bäume anzupflanzen; der Mindestabstand zwischen den Einzelbaumpflanzungen beträgt 10 Meter. Bestehende oder künftige Grundstückszufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Im Bereich der Stellplätze des Sondergebietes sind mindestens 10 hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Artenlisten unter Punkt 5 der HINWEISE zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die in den Flächen für Anpflanzungen und im Bereich der Stellplätze vorhandenen Bäume und die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Artenliste (Punkt 5 der HINWEISE) zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Graf-Bentzel-Straße“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung Es sind Dachneigungen von 0° bis 25° zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Zulässig sind einzelne Werbelogos bis 6,5 m², bei Anbringung an Wandflächen jedoch nicht größer als 10 % der Fassadenfläche.

Im Geltungsbereich sind zwei Werbetürme (Pylone) mit einer maximalen Höhe von bis zu 7,5 m zulässig; das jeweils daran befindliche Werbelogo darf eine Größe von 2,5 m x 2,5 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf den Dächern baulicher Anlagen
- Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebietes „Kiebingen“ (WSG-Nr. 416.210).

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten o.ä.) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2. Bodenschutz

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

3. Baugrund

Sollten in offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

4. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

5. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Pflanzliste 1: Bäume, großkronig		Pflanzliste 2: Bäume, kleinkronig	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Alnus incana	Grauerle	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Hängebirke	Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	Sorbus badensis	Badische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca	Thüringische Säulenmehlbeere	Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus latifolia	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	-----	-----
-----	-----	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum	beere	
Corylus colurna	Baumhasel	Pyrus calleryana	Chinesische Birne
Fraxinus ornus	Blumenesche, Mannaesche	Zelkova serrata	Japanische Zelkove
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche		
Platanus x hispanica = Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane		
Tilia tomentosa	Silberlinde		

Gleditsia triacanthos			
f. inermis	Dornenlose Gleditschie		
Ginkgo biloba	Ginkgo		
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum		
Liriodendron tulipifera	Amerikanischer Tulpenbaum		
Robinia pseudoacacia	Robinie		

<u>Pflanzliste 3: Sträucher</u>		<u>Pflanzliste 4: Staudenmischpflanzungen für Grünstreifen bzw. Baumpflanzflächen</u>	
Amelanchier laevis	Felsenbirne	vgl.	
Cornus mas	Kornelkirsche	Cassian Schmidt, Schau- und Sichtungsgarten Hermannshof e.V., Weinheim/Bergstraße: „Innovative Konzepte für pflegereduzierte Pflanzungen im öffentlichen Grün“	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Corylus avellana	Hasel		
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn		
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn		
Ligustrum vulgare	Liguster		
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		
Prunus spinosa	Schlehe		
Rosa arvensis	Kriechrose		
Rosa canina	Hundsrose		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sambucus racemosa	Traubenholunder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		

6. DIN Normen / Einsehbarkeit

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

7. Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.

Rottenburg am Neckar, den 09.03.2018