

**Bebauungsplan Ausschnitt „Obsthof II“  
Teilgebiet „Eutingen“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 (1-7) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1. *Sondergebiet Einzelhandel*  
(§ 11 BauNVO)

Zugelassen sind Möbeleinrichtungshäuser mit den dazugehörigen Ausstellungs-, Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen sowie ein Restaurant.

Die Verkaufsfläche wird auf 31.000 m<sup>2</sup> für Möbel, Teppiche und Bodenbeläge, zuzüglich 2.500 m<sup>2</sup> für Leuchten und weiteren 800 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente festgesetzt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Möbelkaufhaus zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude liegt bei 360 m üNN. Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe bei einem nicht als Vollgeschoss zu betrachtenden Obergeschoss bzw. technisch erforderlichen Aufbauten überschritten werden.

Die zulässige Geschossfläche darf um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO).

3. Bauweise  
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung zugelassen.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke  
(§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb des Baufensters sowie innerhalb des für Stellplätze festgesetzten Bereichs zugelassen. In diesem Grundstücksteil ist auch eine mehrgeschossige Parkierungsanlage zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen sind zusätzlich im Bereich für Garagen und Stellplätze zulässig.

6. Sichtfelder  
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Im Bereich des Sichtfeldes im Zufahrtsbereich zur Kieselbronner Straße darf die Pflanzhöhe 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht übersteigen. Bebauung und sonstige Sicht behindernde Nutzungen sind nicht zulässig.

7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist das Angleichen der Grundstückshöhe an das Straßenniveau zulässig.

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

8.1. *Erhaltung von Ausgleichsflächen*

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die innerhalb des Plangebietes liegt und die Grundstücke Flst. Nr. 6654 teilweise, 6655/2, 6656/1 teilweise, 6658/1 teilweise, 6659/1 teilweise, 6660 teilweise, 6661 teilweise und 6673/1 teilweise umfasst, wurden als Ausgleich für die baubedingten Eingriffe im Bebauungsplan „Obsthof“ Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die den Bauflächen gleichmäßig zugeordnet wurden. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um die Herstellung von extensivem Dauergrünland, die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume lokaltypischer Sorten und die Anpflanzung einer Feldhecke. Diese Flächen und Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

8.2. *Stellplätze*

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, sofern die Untere Wasserbehörde aus Gründen des Grundwasserschutzes keine gegenteilige Auffassung vertritt.

9. Leitungsrecht  
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Entsorgungsträger, unterirdische Entsorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) 25 BauGB)

*10.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebotsflächen) sind von Bebauung, Stellplätzen, Werbeanlagen und Oberflächenversiegelung freizuhalten.

Gemäß den Planeinträgen sind die Pflanzgebotsflächen mit standortgerechten Einzelbäumen (Laubbäumen) und flächendeckend mit Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. An der östlichen Grundstücksgrenze ist analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Obsthof“ vom 24.09.1996 eine geschlossene, aus Baumgruppen und Sträuchern bestehende, Gehölzpflanzung zu entwickeln, um eine angemessene Abgrenzung gegenüber der benachbarten Steinbruchnutzung zu schaffen. Geeignete Arten nennt die dem Bebauungsplan beigefügte Pflanzenliste.

*10.2. Begrünung der Grundstücksflächen*

20 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden angerechnet. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet.

*10.3. Stellplätze*

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je 8 Kfz-Stellplätzen ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu unterhalten.

*10.4. Begrünung von Dächern und Tiefgaragen*

Dächer sind zumindest extensiv zu begrünen. Hinweise zur extensiven Dachbegrünung enthält die der Begründung beigefügte Pflanzliste.

*10.5. Termine für die Pflanzmaßnahmen*

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

**B. Örtliche Bauvorschriften nach LBO**  
(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10°.

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Farbgebung und Materialwahl sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadt abzustimmen.

2. Werbeanlagen  
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an der Fassade dürfen die Höhe der Gebäude bis maximal 1 m überschreiten.

Je angefangene 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind eine freistehende Werbeanlage (z. B. Pylon) und zwei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 8 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6 m<sup>2</sup>. Eine Anlage (in Form des firmentypischen Stuhls) in der Höhe von 22,50 m ist zulässig.

Zusätzlich gilt: Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (bezogen auf den Abstand zu den Fahrbahnrandern der A 8) sind nur auf Einzelantrag und Nachprüfung auf Grundlage des § 33 StVO zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind unter Verwendung von Erdaushub aus dem Grundstück zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abtragungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,5 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

**C. Hinweise zum Bebauungsplan**

1. Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit den Unterlagen des Bauantrags ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

2. Pflanzliste

Der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Pflanzliste beigelegt.

3. Leitungstrassen

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.

4. Bodenfunde

Werden bei der Durchführung von in den Boden eingreifenden Maßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze (Bodenfunde) entdeckt, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt, Abteilung Bodenpflege, zu melden. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

5. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Zone III B der Wasserschutzgebietsverordnung „Bauschlotter Platte“ der Stadt Bretten vom 31.10.1992. Hieraus können sich Nutzungsbeschränkungen ergeben.

6. Niederschlagswasser

Neben den Minderungsmaßnahmen durch wasserdurchlässige Belagsflächen und Dachbegrünung sollen auf den gewerblichen Baugrundstücken zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann.

Flächenhafte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist bei geeignetem Untergrund einer Ableitung in die Kanalisation vorzuziehen. Die rechtlichen und technischen Voraussetzungen einer Versickerung bedürfen der Einzelfallbeurteilung in einer wasserrechtlichen Genehmigung.

7. Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den öffentlichen und privaten Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

8. Lufthygiene

Zur Minderung potentieller Staubemissionen während der Bauphase ist bei Abbruch- und Aushubarbeiten potentiell staubendes Material zu befeuchten. Befestigte Fahrwege für den Lkw-Verkehr sind sauber zu halten, unbefestigte Fahrwege sind in der Trockenzeit feucht zu halten.

Es ist mit Einwirkungen (Staubeinträge, Geruchsbelästigungen) von den angrenzenden Gewerbebetrieben (Steinbruch, Bauschutt-Recycling, Asphaltmischanlage) zu rechnen.

9. Fernstraßengesetz

Nach § 9 Fernstraßengesetz dürfen längs der BAB 8 in einer Entfernung von bis zu 40 m keinerlei bauliche Anlagen oder Nebenanlagen (Stellplätze, Fahrgassen etc.) errichtet werden.

Pforzheim, **23.11.2006**

62 Kk/fy

62 DA