

STADT WIESLOCH

BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG ALDI“

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung ALDI“ die textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 07.06.2004 sowie des Bebauungsplans „Eichelweg, 3. Änderung“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 22.11.1999 vollständig ersetzt. Der Bebauungsplan „Erweiterung ALDI“ gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1, § 8 und § 11 BauNVO)**
 - 1.1 Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“. Zulässig ist ein der örtlichen Nahversorgung dienender Discount-Markt für Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Kosmetik- und Parfümeriewaren. Zulässig sind weiterhin in Zu- und Unterordnung zu den genannten Hauptsortimenten auch sonstige Randsortimente.
Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.270 m².
 - 1.2 Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.3 ausgeschlossen sind.
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - 1.3 Im Gewerbegebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen ausgeschlossen.
Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
 - 1.4 Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind weiterhin die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**
 - 2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich sowohl im Sondergebiet wie auch im Gewerbegebiet als senkrechter Abstand zwischen der Höhe der Oberkante des Belags der Zufahrt zum Sondergebiet, gemessen am Übergang von der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in das

Sondergebiet, und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10 m. Außerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Leitungsschutzstreifens dürfen technische Aufbauten oder Schornsteine die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten.

- 2.2 Im Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamtzahl von 0,95 überschritten werden.
- 2.3 Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamtzahl von 1,0 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein seitlicher Grenzanbau erlaubt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen, Einfriedungen und Werbeanlagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Einkaufswagenboxen, Einfriedungen, Werbeanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

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

- 5.1 Das im Gewerbegebiet (GE) und in der Teilfläche **TF 2** des Sondergebiets anfallende Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft über die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.
- 5.2 Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 5.3 Offene Pkw-Stellplätze sind einschließlich Unterbau versickerungsfähig mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 auszubilden.
- 5.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs zum Einsatz kommen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Leitungsschutzstreifens sind nur bauliche Anlagen für gewerbliche Nutzungen ohne Aufenthaltsräume nach §

2 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg mit einer Bauhöhe von maximal 10 m über dem Bezugspunkt nach Festsetzung 2.1, höchstens jedoch 126,00 m über NN, zulässig.

7. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit **A** bezeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher – soweit nicht Belange der überspannenden Hochspannungsleitungen entgegen stehen – zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs sind Bäume und Sträucher unverzüglich, d.h. spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode, gleichwertig zu ersetzen.
- 7.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit **B** bezeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Sukzessionsflora zu erhalten und durch die Pflanzung von Ruderalpflanzen, Hochstauden sowie sonstigen Nahrungspflanzen für Insekten und Vögel unter Beachtung der als Hinweis beigefügten Pflanzenliste für gehölzfreie Grünflächen zu entwickeln. Als Abgrenzung zu der Fläche für Stellplätze sind unter Beachtung von Festsetzung 7.5 mindestens 5 kleinkronige Kugelahorn-Bäume zu pflanzen. Eine Anpflanzung von nicht heimischen Bodendeckern, Kirschlorbeer oder Cotoneaster ist nicht zulässig. Ebenso unzulässig ist eine Nutzung der Flächen zur Baustelleneinrichtung. Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen.
- 7.3 Dachflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans errichtet werden, sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen; die Dachflächenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Satz 1 gilt nicht beim Anbau an bestehende Gebäude, wenn das bestehende Gebäude kein begrüntes Dach aufweist.
- 7.4 Je 8 Stellplätze ist unter Beachtung von Festsetzung 7.5 sowie der den Hinweisen beigefügten Pflanzenliste mindestens 1 standortheimischer Baum 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Im Falle eines natürlichen Abgangs sind Bäume und Sträucher unverzüglich, d.h. spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode, gleichwertig zu ersetzen.
- 7.5 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit standortheimischen, insekten-/bienenfreundlichen Ruderalpflanzen und Hochstauden unter Beachtung der als Hinweis beigefügten Pflanzenliste für gehölzfreie Grünflächen zu bepflanzen. Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen.
- 7.6 Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen.

B. Hinweise

1. Immissionsschutz

Das Sondergebiet und das Gewerbegebiet sind hinsichtlich der Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Freileitungen

Von den das Planungsgebiet überspannenden bzw. daran angrenzenden Hochspannungsleitungen gehen elektrische Felder aus. Störungen von besonders empfindlichen Einrichtungen und Anlagen sind nicht auszuschließen. Die tatsächliche Lage der Freileitungen ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit.

Der Leitungsbetreiber ist bei allen baulichen Maßnahmen und Veränderungen innerhalb des Leitungsschutzstreifens zu beteiligen. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Leitungsbetreiber, der Amprion GmbH, Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch den Leitungsbetreiber.

Im Bereich des Leitungsschutzstreifens müssen die Gebäude eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, erhalten. Glasdächer (und Dachterrassen) sind nicht zulässig.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

3. Wasserrechtliche Genehmigungs- und Hinweispflichten

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

4. Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

5. Hochwasserschutz

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten werden Teile des Bebauungsplangebiets bei einem extremen Hochwasserereignis HQextrem durch den Leimbach überflutet. Nachstehende Hinweise sind zu beachten:

- Nach §78b Abs. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplan im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.
- Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer nach §78 Abs. 2 WHG gegen Schäden an Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.
- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlagen nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

6. Bodenschutz

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist, soweit baurechtlich zulässig, einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und

4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

7. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Wiesloch zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).

Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

8. Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird empfohlen, im westlichen Randbereich bauliche Maßnahmen außerhalb von Gebäuden nur zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Aufgrund von Vorkommen streng geschützter Zauneidechsen im direkten Umfeld südlich der geplanten Baumaßnahme ist der Baubereich gegenüber den Habitatflächen der Tiere durch einen Reptilienschutzzaun zu schützen. Die Lage und Länge des Schutzzauns ist nach Vorliegen der Bauplanung und unter Berücksichtigung notwendiger Baustelleneinrichtungsflächen zu bestimmen.

Zur Vermeidung einer Zerstörung von (besetzten) Fortpflanzungsstätten, zum Schutz der Brutvögel und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zu roden.

Bei Gebäudesanierungen oder An- und Umbauten sind die Gebäude vorher auf Lebensstätten von Vögeln zu untersuchen. Gegebenenfalls ergeben sich daraus weitere Anforderungen (z.B. Bauzeitenregelungen).

Die Pflege der Außenanlagen durch Rückschnitte im Bedarfsfall soll möglichst extensiv, nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Jugendaufzuchtzeiten, d. h. zwischen September und Ende Februar, erfolgen.

Es wird empfohlen, die Glasflächen der geplanten Gebäude in vogelschlaghemmendem Glas oder mit anderen vergleichbaren Maßnahmen, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen. Die Gläser sollen einen reduzierten Reflexionsgrad beziehungsweise Spiegelungsgrad von mindestens 12 % erhalten.

9. Pflanzliste

Für Bepflanzungen sind folgende Arten geeignet:

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	<i>Acer campestre</i> Feldahorn	<i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel
<i>Fagus silvatica</i> Rotbuche	<i>Carpinus betufus</i> Hainbuche	<i>Corylus avellana</i> Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	<i>Prunus avium</i> Wildkirsche	<i>Crataegus laevigata</i> zweigr. Weißdorn
<i>Quercus robur</i> Stieleiche	<i>Pyrus communis</i> Wildbirne	<i>Crataegus monogyna</i> eingr. Weißdorn
<i>Tilia cordata</i> Winterlinde	<i>Sorbus aria</i> Mehlbeere	<i>Euonymus europaea</i> Pfaffenhütchen
<i>Ulmus laevis</i> Flatterulme	<i>Sorbus domestica</i> Speierling	<i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche
<i>Ufmus minor</i> Feldulme	<i>Sorbus torminalis</i> Elsbeere	<i>Rosa canina</i> Hundsrose
		<i>Rosa rubiginosa</i> Weinrose
		<i>Viburnum lantana</i> Wolliger Schneeball
Pflanzqualitäten		
Mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 14-16 cm	Mind. Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm	Mind. Sträucher, verpflanzt, Höhe 100-150 cm
Pflanzen für gehölzfreie Grünflächen		
Fetthenne, Mauerpfeffer (<i>Sedum spec.</i>) Glockenblume (<i>Campanula spec.</i>) Natternkopf (<i>Echium spec.</i>) Salbei (<i>Salvia spec.</i>) Wegwarte (<i>Cichorium intybus</i>)		