



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Satzung)
Gemeinde Elchesheim-Illingen
Gemarkung Elchesheim
Bebauungsplan „Alte Waldheckenstücker– 1. Änderung“

Stand: 29.05.2017



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Alte Waldheckenstücke – 1. Änderung" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlage dieser Satzung sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung d. Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Baurecht auf Zeit (§ 9 (2) BauGB)

Gemäß § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, dass von Seiten der EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH freiwillig die mit der Baugenehmigung vom 25.06.1992 für das Flurstück 335/6 erteilte Nutzungserlaubnis für einen Lebensmitteleinzelmarkt zurückgegeben wird. Der derzeit dort befindliche Treff 3000 Markt ist spätestens 4 Wochen nach Eröffnung des geplanten neuen Einzelhandelsmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neubau Edeka-Markt“ zu schließen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Unzulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben wird mit Rückgabe der Nutzungserlaubnis für den Lebensmitteleinzelmarkt auf Flurstück 335/6, jedoch spätestens 4 Wochen nach Eröffnung des Edeka-Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neubau Edeka-Markt“ aktiv. Bis zu diesem Zeitpunkt richtet sich die zulässige Art der baulichen Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Alte Waldheckenstücke“, in Kraft getreten am 21.05.1987.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

- a = abweichende Bauweise. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Zudem ist eine Grenzbebauung entlang der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze zulässig.

3. Hinweise

14.1 Die Satzungen der Gemeinde Elchesheim-Illingen über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind Bestandteil.

14.2 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Rheinwald der Stadt Karlsruhe. Für die Nutzung und Behandlung der Flächen im Wasserschutzgebiet ist die Schutzgebietsverordnung in der jeweils gültigen Fassung und die dort aufgeführten Regelungen zu beachten. Durch die Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht verunreinigt bzw. nachteilig verändert werden. Durch die



Ansiedlung von Gewerbebetrieben kann das Gefährdungspotential für Schadstoffeinträge in das Grundwasser beachtlich erhöht werden. Es muss deshalb eine Einzelfallprüfung stattfinden, ob eine Bau- bzw. Betriebsgenehmigung im Hinblick auf das Risiko einer möglichen Grundwassergefährdung erteilt werden kann.

Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet sind die Hinweise der im April 2016 erschienenen DVGW-Information Wasser Nr. 87 „Diffuse Stoffeinträge in Gewässer aus Siedlungs- und Verkehrsflächen“ zu beachten. Zur diffusen Freisetzung von Schadstoffen kommt es insbesondere durch Bauwerkskomponenten und durch Verkehrsflächen.

Aus Bauwerken werden Schadstoffe überwiegend niederschlagsbedingt freigesetzt. Insbesondere bei Bauwerkskomponenten, die direkt mit den Niederschlägen in Kontakt kommen, muss darauf geachtet werden, dass Materialien ausgewählt und verbaut werden, die potentiell möglichst wenig Metalle und Biozide freisetzen sowie alterungsbeständig sind.

Verkehrsflächenabflüsse beinhalten generell eine sehr große Vielfalt an Schadstoffen. Wichtige mobilisierbare Stoffgruppen sind Metalle und Metalloide, Mineralölkohlenwasserstoffe und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK).

Sofern Niederschlagsabflüsse, insbesondere von Verkehrsflächen versickert werden sollen, sind die Versickerungsanlagen sachgerecht zu planen, auszulegen und zu betreiben. Generell wird die Versickerung über belebte Bodenzonen empfohlen. Gering verschmutzte Niederschlagsabflüsse sollten und stark verschmutzte Niederschlagsabflüsse müssen vor einer Versickerung einer geeigneten technischen Behandlung möglicherweise auch mit dem Einsatz synthetischer Absorbermaterialien unterzogen werden. Im Bereich der Versickerungsflächen ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.

14.3 Hochwassergefährdung

Ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes wird nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQ_{EXTREM}) überflutet. Die hiervon betroffenen Flächen sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.

14.4 Grundwassermessstelle

Auf dem Flurstück 335/7, am Rande des Bebauungsplanes, befindet sich die Landes-Grundwassermessstelle 217/210-9, welche Bestandteil des aktuellen Grundwassermessnetzes ist.

Es ist sicherzustellen, dass die Messstelle bei Baumaßnahmen gegen mechanische Beschädigungen geschützt wird und ein Zugang während und nach Abschluss dieser jederzeit möglich ist.



14.4 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

14.5 Waldabstand

Im südöstlichen Bereich wird der erforderliche Abstand von 30 m zum angrenzenden Gemeindewald Steinmauern geringfügig unterschritten. Gebäude in diesem Bereich fürden nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

Die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Waldheckenstücker“, in Kraft getreten am 21.05.1987, werden wie folgt geändert:

Die Ziffer 2.1 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1 ergänzt.

Die Ziffer 4 wird entsprechend des Textes oben Nr. 2 ersetzt.

Die Ziffer 14 wird entsprechend des Textes oben Nr. 3 ersetzt.



II. Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Alte Waldheckenstücke – 1. Änderung" (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

1. Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude bei Satteldächern, gemessen von Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (= Traufhöhe (TH)) bzw. die maximale Gebäudehöhe bei Pultdächern und Flachdächern (GBHmax), gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, darf folgende Maße nicht überschreiten:

7.3.1.1 Gebäude bei den Wohn- und Bürogebäuden:

Satteldach	TH = 4,10 m
Pultdach und Flachdach	GBHmax = 4,90 m

7.3.1.2 Gebäudehöhe der Gewerbegebäude:

Satteldach	TH = 4,80 m
Pultdach und Flachdach	GBHmax = 5,60 m

7.3.1.3 Gebäudehöhen der Garagen:

Satteldach	TH = 3,30 m
Pultdach und Flachdach	GBHmax = 4,00 m

2. Dächer

7.3.2.1 Alle Gebäude sind mit einem Satteldach, Pultdach oder Flachdach einzudecken.

7.3.2.2 Die Firstrichtung der Satteldächer bzw. Pultdächer ist nicht festgesetzt.

7.3.2.3 Die Dachneigung der Satteldächer beträgt 10 – 35°.

Die Dachneigung der Pultdächer beträgt 5 – 12°.

7.3.2.4 Die Dachneigung von zwei aneinander stoßenden Gebäuden mit Satteldach müssen gleich sein.

7.3.2.5 Dachfenster sind zulässig.

7.3.2.6 Dachaufbauten und –einschnitte sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung über 25° unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.



Dachaufbauten und –einschnitte sind in einer Gesamtlänge bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zum Hauptfirst mind. (Ansichtsmaß gemessen) 1,0 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind. 1,0 m

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

- 7.3.2.7 Bei Satteldächern sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Außerdem sind begrünte Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Flachdächer und Flachdachanteile, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind vollständig extensiv, mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen.

Solaranlagen sind nur parallel zur der darunterliegenden Dachfläche zulässig. Die Anlagen sind als geschlossene rechteckige oder quadratische Form anzuordnen. Der Abstand von Solaranlagen muss mindestens 0,5 m zum First und zur Traufe sowie 1,5 m zum Ortgang betragen.

Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

Auf Flachdächern sind Solaranlagen auch aufgeständert bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von mindestens 2,0 m zum Dachrand zulässig. Die extensive Begrünung der Flachdächer ist auch unter den Solaranlagen auszuführen.

- 7.3.2.8 Das Dacheindeckungsmaterial auf einem Gebäude muss einheitlich sein.

Die bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Waldheckenstücke“, in Kraft getreten am 21.05.1987, werden wie folgt geändert:

Die Ziffer 7.3.1 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1 ersetzt.

Die Ziffer 7.3.2 wird entsprechend des Textes oben Nr. 2 ersetzt.

III. Hinweis

Die übrigen textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes „Alte Waldheckenstücke“, in Kraft getretenen am 21.05.1987, werden von den Änderungen nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.



IV. Verfahrensvermerke

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 13.02.2017 |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 17.02.2017 |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am 13.02.2017 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 17.02.2017 |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom 01.03.2017
bis 03.04.2017 |
| 6. Als Satzung beschlossen | am 29.05.2017 |
| 7. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am 02.06.2017 |

Ausgefertigt:

Elchesheim-Illingen, den _____

Rolf Spiegelhalder, Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung