

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (§ 11 (3) BauNVO)**

Das Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel im Sinne von § 11 (3) BauNVO.

#### **1.1.2 Zulässig sind:**

- Lebensmitteleinzelhandel einschließlich Backshop mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup>. Innerhalb der max. Verkaufsfläche sind auf bis zu 100% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente und auf bis zu 10% der Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Als nahversorgungsrelevant gelten Lebensmittel, Getränke, Drogerie und Kosmetik.
- Schank- und Speisewirtschaften
- zugehörige Nebenanlagen, Nebenräume und Anlieferungsbereiche
- Stellplätze

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch:

- die Zahl der Vollgeschosse (Z),
- der zulässigen Grundfläche (GR),
- die Höhe der baulichen Anlagen (GH).

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

#### **1.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bezogen auf die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) des Gebäudes.**

- 1.3.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) wird festgesetzt auf 186,5 m ü. NN (Meter über Normalnull). Eine Abweichung von max. 0,2 m ist zulässig.
- 1.3.3 Erforderliche technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) dürfen die realisierte Gebäudehöhe auf max. 10% der Dachfläche um max. 1,5 m überschreiten.
- 1.3.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschreiten.
- 1.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
- 1.4.1 Im Baugebiet darf die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 (4) BauNVO durch
- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut ist,
- bis zu einer GRZ von insgesamt 1,0 überschritten werden.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen in der Planzeichnung.
- 1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- Im Plangebiet gilt die abweichende (a) Bauweise. Die abweichende Bauweise ist definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.7 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.7.1 Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.7.2 Carports und Garagen sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 1.8.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind im Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Freiraummöblierungen, wie z.B. Einfriedungen, Stützmauern, Sitzgelegenheiten, Abfallbehälter und überdachte Fahrradstellplätze.
- 1.8.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauGB, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.8.3 Nebenanlagen müssen einen Abstand von 0,5 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten.
- 1.9 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Fläche nicht zulässig.

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

- 1.10.1 Ebenerdige Stellplatzflächen sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern.
- 1.10.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, insektenverträglich und fledermausfreundlich zu installieren. Die nächtliche Abstrahlung in Richtung des südlich der L83 gelegenen Geländes ist zu minimieren und für die Leuchtmittel Wellenlängen >500 nm und eine Farbtemperatur <3000 Kelvin zu wählen. Die Leuchten sind staubdicht auszubilden und sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen, um Streulicht zu vermeiden. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen.

**1.11 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- 1.11.1 Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind im Plangebiet drei hochstämmige, standortheimische, mittelgroße Bäume (3 x verpflanzt, Umfang min. 14 - 16 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können in begründeten Fällen (z.B. Leitungen, Zufahrten etc.) um max. 5 m verschoben werden.
- 1.11.2 Je angefangene 10 Kfz-Stellplätze sind im Plangebiet jeweils zwei heimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.11.3 Für die festgesetzten Anpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbares Gehölz nachzupflanzen ist.

**Hinweise:**

- Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.
- Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die zulässige Dachform und -neigung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu nehmen.
- 2.1.2 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die als Parkierungsflächen, für technische Dachaufbauten oder für die Errichtung von Solaranlagen, genutzt werden.
- 2.1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen.

### **2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

### **2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

### **2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Werbeanlagen sind nur zulässig im Sondergebiet und dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die Werbeanlagen müssen einen Abstand zur Landesstraße (L83) von min. 10 m einhalten.
- 2.4.2 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

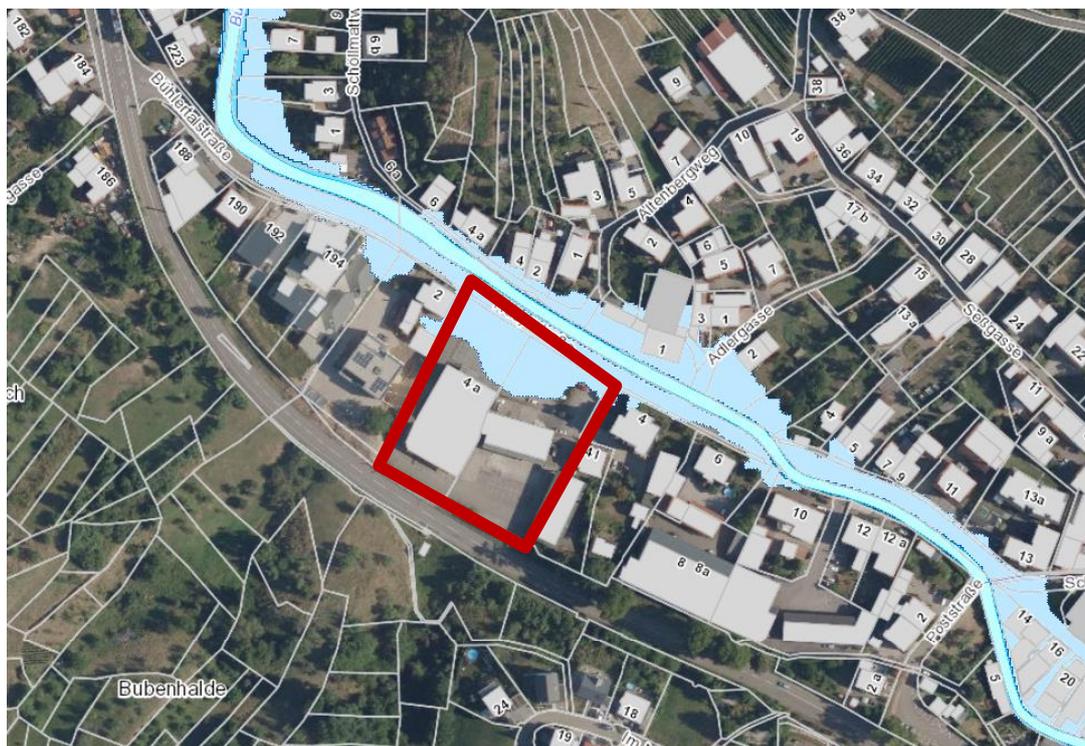
#### 3.1 Hochwassergefahr (HQ<sub>extrem</sub>)

Laut rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarten besteht für einen Teil des Plangebiets (nördlicher Teil des Plangebiets) eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ<sub>extrem</sub>). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Die Gefahr kann durch Anhebung des Geländeneiveaus weiter eingedämmt werden.

Die Flächen des HQ<sub>extrem</sub> werden als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ behandelt. In diesen Gebieten gilt nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Nr. 1: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) und (2) oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt für Satzungen nach § 34 (4) und § 35 (6) BauGB entsprechend.

Nr.2: Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.



## **4 HINWEISE**

### **4.1 Artenschutz**

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, aber auch der Gebäudeabriss muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen müssen die Fäll- und Rodungsarbeiten, aber auch der Gebäudeabriss erst nach einer Frostperiode bestehend aus wenigstens drei Frostnächten, besser zwei Frostperioden, in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchgeführt werden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spaltenquartieren befinden, da diese nicht frostsicher sind. Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen oder einer Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden.

Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

### **4.2 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Bühlertal, den

Hans-Peter Braun  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bühlertal übereinstimmen.

Bühlertal, den \_\_\_\_.

Hans-Peter Braun  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_.

Bühlertal, den \_\_\_\_.

Hans-Peter Braun  
Bürgermeister