

# **STADT FURTWANGEN**

im Schwarzwald

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften  
„Nahversorgung EDEKA Bregstraße“**

Entwurf vom 10.04.2015

**Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

[mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de](mailto:mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss (Bekanntmachung .....	gem. § 2 (1) BauGB	am .....
Öffentliche Auslegung (Bekanntmachung .....	gem. § 3 (2) BauGB	vom ..... bis .....
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom ..... bis .....
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am .....

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Stadt Furtwangen im Schwarzwald, am .....

.....  
Josef Herdner  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten  
des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 10 (3) BauGB am .....

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)

### Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

jeweils in der Fassung der letzten Änderung

### In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
**Sondergebiet (SO) für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 BauNVO**  
Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-, Getränkemarkt und Back Shop) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil festgesetzt durch die Anzahl der Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe GH. Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen Oberkante (OK) Erdgeschoß-Fertigfußboden (EFH) und OK Flachdachattika. Die EFH wird im zeichnerischen Teil als maximale, absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Mit gebäudetechnischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) darf die Gebäudehöhe bis 2,00 m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit Aufbauten und Anlagen ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten.
- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
  - **Abweichende Bauweise.** Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
  - **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt.
  - **Durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen** darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0.95 überschritten werden.
- 4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)**
  - Stellplätze dürfen auf der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür im planerischen Teil festgesetzten Flächen (St) errichtet werden.
  - Garagen, Carports und Nebenanlagen (Ausnahme: Einkaufswagenboxen) im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 5 Flächen mit Pflanzgeboten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Auf den Flächen mit Pflanzgebot sind Sträucher (mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch) gem. Artenverwendungsliste unter Ziffer 6 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorten sind Bäume (Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm) gem. Artenverwendungsliste unter Ziffer 6 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleich-

wertig zu ersetzen. Geringfügige Standort-Abweichungen bis 3.00 m sind zulässig. Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind durch Schutzeinrichtungen vor mechanischen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

## 6 Pflanzlisten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Ausführung der Pflanzgebote unter Ziff. 5 sind gebietsheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden.

<b>Artenverwendungsliste</b>	
<u>Große Bäume (über 25 m)</u>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
<u>Mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)</u>	
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Tilia cordata (bis 20 m)	Winterlinde
<u>Mittelgroße Bäume (10 – 15 m)</u>	
Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
Sorbus aucuparia (10 – 15 m)	Vogelbeere
<u>Kleine Bäume (4 – 12 m):</u>	
Prunus domestica (7 – 10 m)	Hauszwetschge
Sorbus aria (6 – 12 m)	Mehlbeere
<u>Sträucher:</u>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weissdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen	
Fassadenbegrünung:	
alle Expositionen:	nord- und ostexponierte Lage:
Gem. Waldrebe*      Clematis vitalba +	Efeu      Hedera helix +
Waldrebe*      Clem. alpina	Kletterhortensie      Hydrangea petiolaris
Clem. montana +	
Clem. viticella	
Jelängerjelleber*      Lonicera caprifolium	
Wilder Wein      Parth.      tricus-	
pid.'Veitchii' +	
Parth. quinquefolia	
Pfeifenwinde*      Aristolochia dur.	
Knöterich*      Polygonum aubertii +	
Glyzinie/ Blauregen*      Wisteria sinensis	
* Rank- oder Kletterhilfe notwendig	
+ starkwüchsige Arten	

## 7 Maßnahmen zum Schutz der Natur (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind Insekten schonende, staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED in der Farbe warm-weiß) zu verwenden.

## Örtliche Bauvorschriften

### § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung ihrer letzten Änderung

**In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende Vorschriften:**

#### 1 Dächer

Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig. Untergeordnete Bauteile und Glasüberdachungen müssen nicht begrünt werden. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) sind zulässig; die Dachflächen unter solchen Anlagen müssen nicht begrünt werden.

#### 2 Werbeanlagen

Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Zulässig sind :

- Firmenlogos und Werbetafeln an den Gebäudeaußenwänden.
- Eine freistehende Werbeanlage (Pylon) mit einer max. Höhe von 6,00 m (gemessen ab OK umgebendes Gelände) und einer Werbefläche von max. 14 qm.

#### 3 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken, in die Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m integriert werden kann oder als Draht-/Metallzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 2,00 m.

#### 4 Umgang mit Niederschlagswasser

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist, soweit dies möglich und im wirtschaftlichen Aufwand vertretbar ist, dezentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern oder in den Vorfluter („Gassenlochbach“) einzuleiten. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Versickerungsanlagen sind nach dem Stand der Technik zu dimensionieren und herzustellen. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

PKW-Stellplätze sind, soweit andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen, wasser-durchlässig zu gestalten.

Fahrgassen, LKW-Fahrflächen und LKW-Stellplätze sowie sonstige Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen ist in den öffentlichen Abwasserkanal abzuleiten.

Grundwasserberührende Bauteile dürfen keine Stoffe enthalten, von denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers ausgehen kann.

## Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht 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 der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 **Altlasten**

Bei Altlastenverdacht im Rahmen von Baumaßnahmen ist die zuständige Stelle des Landratsamtes – Umweltamt - zu informieren.

### 3 **Schutz des Oberbodens**

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

## Begründung

### 1 Planerfordernis

#### 1.1 Ausgangslage

Ein wichtiges Planungsziel der Stadt Furtwangen besteht in der Sicherung und Stärkung der Lebensmittel-Nahversorgung. Vor diesem Hintergrund soll ein bestehender Lebensmittelmarkt in zentraler Lage zwischen Breg- und Jahnstraße abgebrochen und durch einen Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche ersetzt werden. Zur qualifizierten Bedarfsdeckung und zeitgemäßen Warenpräsentation benötigt der Markt eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm (sog. Vollsortimenter). Damit handelt es sich um ein „großflächiges“ Einzelhandelsvorhaben im Sinne der entsprechenden raumordnerischen Kriterien.

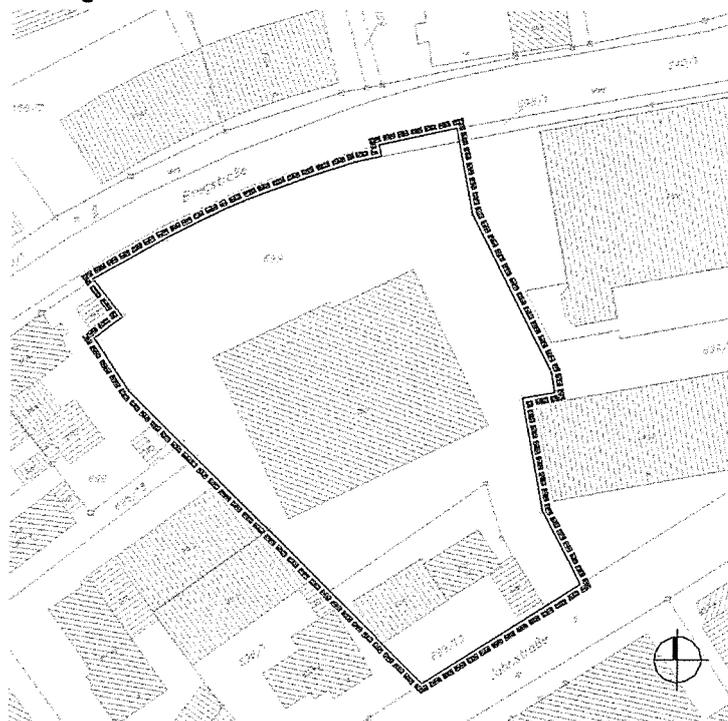
#### 1.2 Vorhaben

Vorhabenträger für den Abbruch und Neubau ist die Firma Günther Lehmann GmbH & Co. KG, Karlsruhe; als Betreiber der Nahversorgungseinrichtung kommt die Fa. EDEKA in Betracht. Das vorgelegte Plankonzept umfasst ein eingeschossiges Betriebsgebäude, welches auf der Südseite von der Jahnstraße angeliefert wird. Der Kundenparkplatz mit ca. 75 Stellplätzen wird über die vorhandene Zufahrt von der Bregstraße angefahren.

#### 1.3 Geltendes Baurecht

Für das Grundstück gilt der Straßen- und Baufluchtenplan „Furtwangen-West“, rechtsverbindlich seit dem 14.05.1959. Der Textteil ist außer Kraft getreten. Die Beurteilung des Bereichs erfolgt daher nach § 34 BauGB („Einfügen“). Da es sich bei dem Vorhaben um ein sondergebietspflichtiges Einzelhandelsprojekt handelt, soll ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im betreffenden Teilbereich neu aufgestellt werden. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplan gelten für den überplanten Teilbereich des Straßen- und Baufluchtenplans „Furtwangen-West“ die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nahversorgung EDEKA Bregstraße“.

### 2 Geltungsbereich



Geltungsbereich Bebauungsplan „Nahversorgung EDEKA Bregstraße“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und betrifft die ca. 5.930 qm umfassenden Flurstücke mit den Nummern 699 und 699/10, sowie einen Teil des öffentlichen Gehwegs an der Bregstraße, Flurstück Nummer 698/1. Er grenzt im Norden an die Bregstraße und im Süden an die Jahnstraße. Das Vorhaben ist von gewerblichen Nutzungen umgeben.

### **3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Planung eines „Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel“ entspricht nicht dieser Darstellung. Der Flächennutzungsplan ist anzupassen. Dies kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Wege der Berichtigung erfolgen.

### **4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren**

Das Verfahren nach § 13a BauGB kann gewählt werden, sofern eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) dies bestätigt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgung EDEKA Bregstraße“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Furtwangen am 21.04.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss betrifft die Flurstücke mit den Nummern 699 und 699/10. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens hat sich aufgrund einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ nach UVPG als möglich erwiesen (siehe auch Ziffern 5 der Begründung sowie gesonderte Anlage).

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme auf einem zentral gelegenen, städtebaulich integrierten Standort, der zugunsten einer verbesserten Nahversorgung der Bevölkerung weiter entwickelt werden soll.

Die Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 qm, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die überbaubare Grundfläche liegt im vorliegenden Fall deutlich unter dem Schwellenwert von 2.0 ha. Allerdings wird aufgrund nachfolgend dargestellter Erfordernisse aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gleichwohl eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich:

Gemäß der Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Ab-



Raumordnung aus der Fortschreibung des Regionalplanes „Schwarzwald-Baar-Heuchelberg“ für Einzelhandelsgroßprojekte vom Januar 2012. Die Stadt Furtwangen ist sehr daran interessiert den vorhandenen Standort auszubauen und die Nahversorgungssituation der Bevölkerung zu verbessern.

## **7 Hochwasserschutz/ Altlasten/ Immissionsschutz**

Das Gebiet ist nicht hochwassergefährdet. Altlasten sind nicht bekannt. Es gibt keine eigenständigen Wohnnutzungen im angrenzenden Bereich; lediglich einen Handwerksbetrieb mit betrieblicher Wohnnutzung i.S.v. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO. Insofern sind durch das geplante Vorhaben keine problematischen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen zu erwarten.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Markt wird über die Bregstraße und die Jahnstraße erschlossen (bestehende Anbindungen).

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze. In der Jahnstraße ist für die nahe Zukunft der Ausbau eines Trennsystems vorgesehen. Für das Vorhaben bedeutet dies, dass der Anschluss an die Jahnstraße ebenfalls im Trennsystem vorgesehen werden kann.

### **8.3 Wasserwirtschaft**

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme, wird der auf dem Grundstück vorhandene Kanal (verrohrter „Gassenlochbach“, Gewässer II. Ordnung) verlegt und künftig zum Teil entlang der westlichen Grenze als Oberflächengewässer geführt. Zur Sicherung des geplanten Verlaufs werden Leitungsrechte festgesetzt.

## **9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Begründung einzelner Festsetzungen)**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Sondergebiet großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung gem. § 11 BauNVO**

Zur Sicherung der Nahversorgung wird ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 BauNVO unter Berücksichtigung raumordnerischer Belange festgesetzt. Im Sondergebiet sind ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-, Getränkemarkt und Back Shop) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen zulässig.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe GH sowie die Grundflächenzahl GRZ gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen Oberkante (OK) Erdgeschoß-Fertigfußboden (EFH) und OK Flachdachattika. Die EFH wird im zeichnerischen Teil als maximale, absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Die Höhen können durch techn. Aufbauten und Anlagen zur Solargewinnung/ Fotovoltaik bis zu 2,00 m überschritten werden. Um zu verhindern, dass diese nach außen zu stark in Erscheinung treten, ist aus städtebaulich – gestalterischen Gründen mit solchen Anlagen zur Gebäudeaußenkante ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten.

Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen darf die im Sondergebiet zulässige Grundfläche von 0.8 durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.95 über-

schritten werden. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Regelung soll bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden.

#### Städtebauliche Gründe

Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Furtwangen den bestehenden Standort für die Nahversorgung zukunftsfähig machen. Um das Konzept des Betreibers zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenzen der Dichtewerte notwendig. Dies geschieht unter Berücksichtigung privater Belange (Sicherung der betrieblichen Erfordernisse) und öffentlicher Belange (Verbesserung der örtlichen Versorgung), wobei der durch diese Festsetzung entstehende Versiegelungsgrad abwägend in Kauf genommen wird.

Die PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, soweit andere rechtl. Bestimmungen nicht entgegenstehen. Dabei sind versickerungsaktive Beläge, sog. Drain- oder Ökopflaster, zu verwenden. Mit dieser Festsetzung und der Festsetzung zur Dachbegrünung werden ausgleichende Maßnahmen vorgesehen, die sowohl für die Grundwasserbildung, als auch klimatische positive Auswirkungen haben. Zusätzlich ist die teilweise Freilegung des bisher komplett verrohrten „Gassenlochbachs“ vorgesehen. Die Renaturierung des unterirdisch kanalisierten Gewässers II. Ordnung führt zu einer Aufwertung in diesem Bereich und ist ein wertvoller Beitrag zur natürlichen Führung von Gewässern.

### **9.3 Bauweise und überbaubare Flächen**

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen (St) zulässig. Ausnahmen für Garagen und Carports sind nicht vorgesehen. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauGB gibt es die Ausnahme für Einkaufswagenboxen, damit diese z.B. auch im Bereich der Stellplätze hergestellt werden können.

### **9.4 Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern ein Mindestmaß an Qualität zur gärtnerischen Gestaltung der Frei- und Grünflächen im Sondergebiet.

## **10 Örtliche Bauvorschriften (Begründung einzelner Vorschriften)**

### **10.1 Dächer**

Das im Baukonzept des Vorhabenträgers vorgesehene extensiv begrünte Flachdach wird über die örtlichen Bauvorschriften gesichert. Zur Gewährleistung einer angemessenen Flexibilität sind für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen auch andere Dachformen zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) sind zulässig; die Dachflächen unter solchen Anlagen müssen, ebenso wie untergeordnete Bauteile oder Glasdächer, nicht begrünt werden.

## **10.2 Werbeanlagen und Einfriedungen**

Werbeanlagen und Einfriedungen sind mitbestimmend für die Außenwirkung des Plangebietes und insofern aus gestalterischen Gründen im festgesetzten Umfang zu reglementieren.

Vor diesem Hintergrund sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe (insofern nicht die maximale Gebäudehöhe) nicht überschreiten. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Der Betreiber möchte einen Werbepylon im Zufahrtbereich an der Bregstraße errichten. Dieser soll bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig sein.

## **10.3 Umgang mit Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird im Rahmen des Möglichen nach gesondertem Konzept vor Ort zur Versickerung oder, soweit im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis möglich, durch Einleitung in örtlich vorhandenen Vorfluter („Gassenlochbach“, Gewässer II. Ordnung) beseitigt. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.