

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. S. 2771).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21.11.2017 (GBl. S. 606), vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vollsortimenter/ Büros/ Sportliche Anlagen“ (SO) i. S. v. § 11 Abs. 2 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet „Vollsortimenter/ Büros/ Sportliche Anlagen“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sowie von Büros und sportlichen Anlagen.

- 1.1 Im Sondergebiet **SO1 „Vollsortimenter“** ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich integrierter Bäckerei/ Schank- und Speisewirtschaft auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² zulässig.

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Baden-Badener Liste dürfen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche umfassen.

- 1.2 Im Sondergebiet **SO2 „Büros/ Sportliche Anlagen“** sind allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke,
- eine Hausmeisterwohnung,

- Mobilfunkanlagen.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe,
- freie Berufe und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl **GRZ** darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Herstellung von Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO ist zulässig.

- 2.2 Die maximale Gebäudehöhe wird durch Planeinschrieb mit **GHmax** in Meter über Normalnull festgesetzt. Als Orientierung dienen entlang der Straßenbegrenzungslinie eingetragene Höhenpunkte in Meter über Normalnull. Oberer Bezugspunkt für die zulässige maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante der Flachdachattika bzw. der oberste Außenwandabschluss.

- 2.3 Mit untergeordneten Bauteilen - beispielsweise für Technik, Belichtung - darf die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3 m überschritten werden, sofern hierfür nicht mehr als 30 % der obersten Dachebene beansprucht werden.

- 2.4 Mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie darf die maximale Gebäudehöhe um bis zu 0,50 m überschritten werden.

- 2.5 Zur Errichtung von Mobilfunkanlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe GH_{max2} um bis zu 10,00 m zulässig.

3. Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig, der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Zuge der Ausführungsplanung können sich bei der Abgrenzung der Verkehrsflächen Abweichungen von 0,10 m bis 0,50 m ergeben.

5. Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche **L** ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Baden-Baden zu belasten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden des Bereichs 2 (Geschäfts- und Bürogebäude) Vorkehrungen zur Geräuschkürzung zu treffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109¹ zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angeben ergeben.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 9. April 2018 (A5730).

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

7.1 Vermeidung und Verminderung von negativen Wirkungen auf Natur und Landschaft

7.1.1 Grün- und Freiflächen

Die Randbereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als zusammenhängender durchgrünter Freiraum zu gestalten. Hierzu auch die Festsetzung 7.2.

7.1.2 Maßnahmen zur Reduzierung der Ableitung von Niederschlagswasser

Das im Bereich der Lkw-Rampenabfahrt des Lebensmittelmarktes sowie der Fußgängergerampe zwischen neuem Lebensmittelmarkt und der Bertha-Benz-Straße anfallende Niederschlagswasser wird ohne vorgeschaltete Sedimentationsanlage direkt in

¹ Durch die Bekanntmachung des Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen vom 20. Dezember 2017 (Az.: 45-2601.1/51 (UM) und Az.: 5-2601.3 (WM)) wurde die DIN 4109 in der Fassung vom Juli 2016 als technische Baubestimmung nach § 3 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) baurechtlich eingeführt (GABl. 2017, S. 606 - 611). Der Text kann zudem bei der Stadtverwaltung Baden-Baden, Fachgebiet Stadtplanung, Marktplatz 2, 76530 Baden-Baden eingesehen werden.

Stand: 11.05.2018

den Regenwasserkanal der Robert-Bosch-Straße eingeleitet. Die zulässige Einleitmenge liegt bei 15 l/s.

Das auf den Flachdächern anfallende Niederschlagswasser sowie übrige Niederschlagswasser des verbleibenden Gesamtareals - mit Ausnahme tiefer liegender Stellplatzflächen an der süd-östlichen Ecke des Plangebietes - muss gesammelt und über eine vorgeschaltete Sedimentationsanlage einem zentralen Rückhaltebecken zugeführt werden. Aus dem zentralen Rückhaltebecken wird ein auf 20 l/s gedrosselter Abfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Bertha-Benz-Straße übergeben.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf dem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 100 m³ vorzuhalten.

7.1.3 Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Gehölzrodungen und der Gebäudeabriss sind außerhalb der Brut-/ Quartierzeit zwischen Anfang Oktober und Anfang März durchzuführen, es sei denn, es wird vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt.

7.2 Maßnahmen zur grünordnerischen Gestaltung

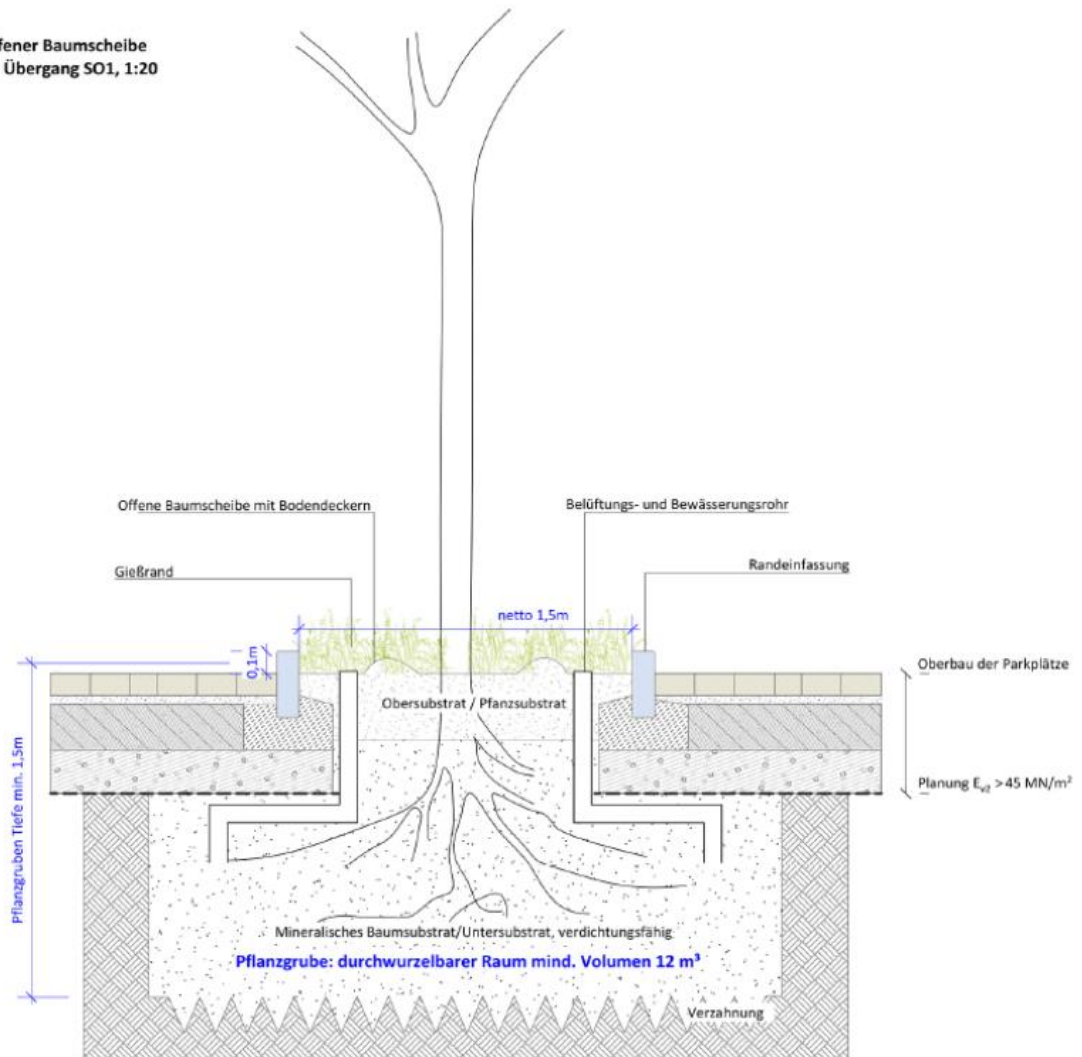
Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind 23 Bäume anzupflanzen.

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün entlang der Bertha-Benz-Straße: Tilia vordata „Rancho“
- Private Freiflächen: Traubenkirsche - Prunus padi „Albertii“ oder Zierkirsche - Prunus sargentii „Rancho“
- Stellplätze: Dornenlose Gleditschie - Gleditsia triacanthos „Skyline“

Für alle Baumpflanzungen gelten folgende Mindestanforderungen: StU 18/20 cm, mind. 3x verpflanzt, aus weitem Stand, Pflanzgrube gem. Systemskizze.

Baumgrube mit offener Baumscheibe
Bereich SO2 sowie Übergang SO1, 1:20



Als Bodendecker sind folgende Pflanzenarten zu verwenden, Pflanzqualitäten gemäß Planeinschrieb:

- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün entlang der Bertha-Benz-Straße und Feuerwehraufstellfläche: Landschaftsrasen
- Private Freiflächen: Rosmarinweide - *Salix rosmarinifolia* und Felsenbirne - Amelanchier „Ballerina“ alternativ Bockpflanzung Heckenmyrte „Maigrün“ und Großkelchiges Johanniskraut - „*Hyericum calcynum*“
- Stellplatzbegrünung: Japan-Segge - *Carex morowii* alternativ Zwerg-Strauch-Efeu - *Hedera helix* „Arbori Comact“

7.3 Sonstige Flächen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.3.1 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind dauerhaft extensiv gemäß Pflanzenliste zu begrünen; die Substratstärke darf 10 cm nicht unterschreiten.

7.3.2 Gebäudeteile aus Metall

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer oder deren Legierungen ohne erosionsbeständige Beschichtung oder Behandlung, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

7.3.3 Vogelfreundliche Ausführung von Glasfassaden

Verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/ oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden sind nicht zulässig.
Es dürfen nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % eingesetzt werden.

7.3.4 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Parkplatz-, Fassadenbeleuchtung usw.) sind ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten (2500K bis 3500K) und insektendichte Lampengehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer beschränkt (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse).

7.3.5 Kleintierschutz

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind mit einer kleintier- und vogelsicheren Abdeckung mit maximal 10 mm großen Öffnungen auszustatten.

8. Bedingte Festsetzung

(§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

9. Höhenlage der Stellplatzanlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Stellplatzanlage wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte Stellplatzhöhe (Höhe der Oberkante des Stellplatzbelages) **OK-St** in Meter über Normalnull bestimmt. Eine Unterschreitung um 0,30 m ist zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Außenwände der Gebäudekörper sind in der Wahl des Materials und der Farbe aufeinander abzustimmen.

Zulässig sind:

- Heller oder weiß geschlämmter Klinker bzw. Klinkerriemchen. (Hellbezugswert des Hauptsteins ca. 50% - 80%) Heterogene Steinfärbung zulässig.
- Akzente und Teilflächen in Putz oder Holz.
- Fenster- und Türleibungen in Klinker oder in Blech.
- Farben: Naturtöne (grau, beige, Sandtöne, Brauntöne)
- Akzente, Teilflächen und Leibungen auch in weiß (Hellbezugswert >80%) oder dunkleren Tönen (Hellbezugswert <50%) möglich.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- 2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der ansässigen Betriebe zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden oder als freistehende Anlagen zulässig.
- 2.3 An Gebäudefassaden dürfen die Werbeanlagen 3/4 der jeweiligen Fassadenlänge sowie die zulässige Wandhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.
- 2.4 Im Bereich der Grundstückszufahrt ist ein Werbepylon - Sammelwerbeanlage für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet - zulässig. Der Werbepylon sowie Werbefahnen dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten. Die Höhe ist zu bemessen zwischen der in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlage der befestigten Stellplatzanlage und dem höchsten Punkt der Werbeanlage. Auf dem Werbepylon und den Werbefahnen sind nur Firmenlogos zulässig.
- 2.5 Aufgeständerte freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 5 m und einer Breite von maximal 2 m zulässig. Die Höhe ist zu bemessen zwischen der in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlage der befestigten Stellplatzanlage und dem höchsten Punkt der Werbeanlage.
- 2.6 Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

1. Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III A des Wasserschutzgebietes des Wasserversorgungsverbandes Vorderes Murgtal, Sitz Gernsbach vom 15.05.2002.

Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

2. Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Baden-Baden über den Schutz von Bäumen auf dem Gebiet der Stadt Baden-Baden (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Änderungssatzung vom 27.06.2016.

HINWEISE

Baden-Badener Liste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel-, Geschenkartikel Bekleidung aller Art (Schnitt-)Blumen Bücher Computer, Kommunikationselektronik Drogeriewaren Elektroartikel Elektrogroßgeräte Fahrräder Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haus-, Heimtextilien, Stoffe Hausrat, Küchenkleingeräte Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nahrungs- und Genussmittel Nähmaschinen Optik und Akustik Papier, Schreibwaren, Schulbedarf Pharmazeutika Reformwaren Sanitätswaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sport- und Campingartikel, Sportgeräte Tonträger Uhren Unterhaltungselektronik Waffen, Jagdbedarf Wasch- und Putzmittel Zeitungen, Zeitschriften Zooartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Boote und Zubehör Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse Büromöbel und -maschinen Erde, Torf Farben, Lacke Fliesen motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör Gartenhäuser, -geräte Gitter Herde, Ofen Holz Installationsmaterial Küchen Möbel Pflanzen und -gefäße Rollläden, Markisen Werkzeuge Zäune

Die Aufzählung der zentrenrelevanten Sortimente (inkl. Nahversorgungsrelevante Sortimente) ist abschließend.

Die Aufzählung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist beispielhaft.