



# Gemeinde Gondelsheim

## Bebauungsplan "Metzgerteich - Gölswiesen" 3. Änderung

Endfassung  
18.02.2020

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07ZSO18052

Gemeinde Gondelsheim

Bebauungsplan „Metzgerteich – Gölswiesen“ - 3. Änderung

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Folgenden werden nur die geänderten Festsetzungen aufgeführt. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Metzgerreich - Gölswiesen bleiben bestehen.

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

#### **A1.4 Sondergebiet Nahversorgung (SO)**

Im Sondergebiet Nahversorgung ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten, gemessen nach Verkaufsfläche, darf nicht mehr als 10 % betragen.

Innerhalb der 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist außerdem die Errichtung eines Backshops und Cafés mit Gastraum zulässig.

### **A2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 BauNVO)**

#### **A2.1 Grundfläche (GR)**

Für Hauptgebäude ist eine zulässige Grundfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

### **A4 Bauweise**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

## **A11 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

### **A11.1 Sichtfelder**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0.7 m und 2.5 m über Straßenhöhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Aufwuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind zulässig, wenn die Verkehrsteilnehmer dadurch nicht behindert werden.

### **A11.2 Freihaltezone B 35**

Entlang der B 35 ist wie im Plan gekennzeichnet, ein 15 m breiter Streifen, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten (Absolutes Anbauverbot).

### **A11.3 Freihaltezone K 3500**

Entlang der K 3500 ist an den in der Planurkunde gekennzeichneten Stellen ein 10m breiter Streifen, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten (Absolutes Anbauverbot).

Im Sondergebiet Einzelhandel sind zudem in einem Streifen zwischen 10 m und 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der K 3500, keinerlei Hochbauten bzw. Nebenanlagen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind zulässig.

## **A16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

### **Pflanzzwang 8 (pz 8) – Begrünung unbebauter, privater Grundstücksflächen**

Im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SO) dürfen mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche nicht überbaut oder befestigt werden.

Diese Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Gehölzanteil muss mindestens 25% der Gesamtgrünfläche betragen. Gehölze gemäß der Pflanzzwänge pz1, pz3 und pz4 werden angerechnet.

Die vorhandene Begrünung ist zu erhalten und während der Bauphase zu schützen. Zukünftig abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

### **Pflanzzwang 9 (pz 9) – Dachbegrünung**

Für das SO wird die Festsetzung zur Dachbegrünung aufgehoben.

### **Pflanzzwang 10 (pz 10) – Stellplatzbegrünung**

Im SO ist für je angefangener 5 Stellplätze im unmittelbaren Stellplatzbereich ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

### **Pflanzzwang 11 (pz 11) – Fassadenbegrünung**

Fassadenflächen im SO, die auf einer Länge von mindestens 5m keine Fenster-, Tor-, oder Türöffnung aufweisen sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

### **B1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **B.1.1 Dachform / Dachneigung**

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb:

SD / PD: Nur Sattel- und Pultdächer zulässig

Kein Einschrieb: Alle Dachformen zulässig

Flachdächer sind jedoch nur für untergeordnete Dächer, Vordächer und Dächer von Vorbauten zulässig, deren Flächenanteil an der Gesamtdachfläche maximal 30 % beträgt.

### **B3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind auf den Fassaden zulässig. Je Fassade ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Auf Hauptdächern sind keine Werbeanlagen zulässig. Auf Vordächern oder untergeordneten Gebäudeteilen sind Werbeanlagen unter der Maßgabe zulässig, dass ihre Höhe die Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

Werbeanlagen sind auf dem Grundstück in Form von Pylonen / Tafeln bis zu einer Höhe von maximal 5,00 m zulässig. Ihre Größe darf 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Es sind maximal zwei Pylonen / Tafeln zulässig. Eine zweite Werbeanlage an der Einfahrt darf eine Höhe von maximal 2,00 m haben. Ihre Größe darf 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen im MI und SO sind so zu gestalten, dass eine Störung benachbarter Wohnnutzungen durch Blendwirkung oder Reflexion ausgeschlossen ist.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

### **B4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **B.4.1 Einfriedungen**

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind als frei wachsende Hecke, eingepflanzte Zäune, Holzzaun oder Drahtgeflechtzaun bis max. 1,20m Höhe ab Geländeoberkante auszuführen. Bei Ausführung einer Sockelmauer wird die Mauerhöhe auf die maximale Gesamthöhe angerechnet.

Zwischen Grundstücken untereinander, sowie entlang von Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist die zulässige Höhe der Einfriedigungen auf maximal 1,80 m begrenzt.

Im SO können höhere Einfriedigungen aus Sicherheitsgründen in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. die vorhandene Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

## **B8 Aufschüttungen und Abgrabungen** **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Im SO sind selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 2,00m zulässig.

## **C. Hinweise**

### **C2 Bodenschutz**

#### **Erdaushub**

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

#### **Grundwasser**

Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.: 06221/1375-232, E-Mail: stefan.wild@rpk.bwl.de

#### **Auffüllungen**

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Nivellierung-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

### **C3 Boden / Altlasten**

Die geplanten Gebäude können grundsätzlich über Einzel- und Streifenfundamente gegründet werden. Vor allem im Bereich von Hanglagen ist darauf zu achten, dass alle Fundamente auf Böden gleicher Tragfähigkeit gründen.

Auf das ausführliche Geotechnische Gutachten der Kärcher Ingenieurgesellschaft mbH, Weingarten vom 21.09.2005 wird hingewiesen.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

### **C11 Ersatzpflanzungen**

Die Gemeinde wird für etwaig abgängige Anpflanzungen ersatzweise einen Wald mit 4.000 Bäumen anlegen. Die Aufforstung erfolgt im Gewinn Hauptstädt auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 9798 und 9799 mit einer Fläche von ca. 0,9 ha

### **C12 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 74 LBO zuwiderhandelt.