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)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

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

Sondergebiet SO

„Großflächiger Einzelhandel (Discounter) mit Büro- und Wohnnutzung“
(§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Discounter) mit Büro- und Wohnnutzung“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² sowie von Büro- und Wohnnutzungen. Der Vorraum (Packzone, Mall) bleibt bei der Ermittlung der Verkaufsfläche unberücksichtigt, wenn dort keine Warenpräsentation stattfindet.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Discounter) mit Büro- und Wohnnutzung“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² in der Erdgeschosszone
- Büro- und Wohnnutzungen oberhalb der Erdgeschosszone
- Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes notwendige Nebenanlagen (Lagerflächen etc.) und 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 den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,45 darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch oberirdische Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Zufahrten bis zu GRZ 1,0

überschritten werden.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO)

1.4.1 Die Gebäudehöhe (GH in m. ü. NN) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Die Gebäudehöhe ist bezogen auf den obersten Punkt des Gebäudes.

1.4.2 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.7 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.7.1 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und der dafür festgesetzten Stellplatzzone (ST) gemäß der Planzeichnung zulässig.

1.7.2 Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Carportzone (CP) gemäß der Planzeichnung zulässig.

1.7.3 Offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.7.4 Oberirdische PKW-Garagen und Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

1.8 Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach §§ 14 (1) und (2) BauNVO und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen mit einer Grundfläche von bis zu einschließlich 40 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

HINWEIS:
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

1.9.1 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.9.2 Wegeflächen und PKW-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 20%-Fugenanteil, sickerfähiges Pflster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet bzw. gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwen-

den oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen

1.9.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung in Form von LED festgesetzt. Für die erforderliche Beleuchtung von Stellplätzen etc. sind Leuchten so einzusetzen, dass ihr Hauptstrahlungsbereich auf die jeweilige Planfläche gerichtet ist.

1.10 Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend Planeintrag ist die Fläche F1 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks zu belasten.

1.11 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Aktiver Lärmschutz - Lärmschutzwand

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm ist entlang des Andienbereiches im Plangebiet gemäß Planzeichnung eine durchgehende Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Oberkante der Lärmschutzwand für den Abschnitt A (siehe Planzeichnung) muss mindestens 4,80 m und für den Abschnitt B (siehe Planzeichnung) mindestens 0,50 m erreichen. Bezug dieser Mindesthöhen ist dabei sowohl die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des bebaubaren Bereichs des Baugebiets als auch die maximale Oberflächenhöhe des Andienbereichs zwischen dem geplanten Baukörper und der zu errichtenden Wand. Maßgebend ist hierbei die größere der beiden hieraus ermittelten Höhen der Wandoberkante.

Die Lärmschutzwand ist schallabsorbierend (Mindestschallabsorption 4 dB) auszuführen.

Hiervon abweichende Wandkonstruktionen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die gesetzlichen Vorgaben für Gewerbelärm eingehalten werden.

1.11.2 Ausschluss schutzbedürftiger Räume

In den Bereichen mit Beurteilungspegeln des Gewerbelärms von mehr als 60 dB(A) am Tag bzw. mehr als 45 dB(A) in der Nacht (vgl. Anhang 1) sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig. Festverglasungen und nicht-öffenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig. Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden geringere Lärmbelastungen bestehen und die gesetzlichen Vorgaben für Gewerbelärm eingehalten werden.

Schutzbedürftige Räume die ausschließlich über nicht-öffenbare Fensterelemente oder Festverglasungen verfügen, sind mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen Mindestluftwechsel sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen, vgl. auch untenstehende Ziffer 1.11.3, müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

1.11.3 Schalldämmung der Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von mindestens 64 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße 〖R'〗_(w,ges) aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Außenlärmpegel sind für sonstige Aufenthaltsräume und für Schlafräume dem Anhang 2 zu entnehmen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

1.12 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den PKW-Stellplatzflächen ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Es ist darauf zu achten, dass bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebiets 8 „Schwäbische und Fränkische Alb“ mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung verwendet werden.

1.13 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (3) BauGB)

1.13.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf 774,25 m.ü.NN festgesetzt.

1.13.2 Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen darf nach unten und oben um max. +/- 0,30 m abgewichen werden. Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist bezogen auf Normalnull (m.ü.NN). Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer sind gemäß der Planzeichnung als Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 5° auszubilden.

2.1.2 Die Dächer sind auf mindestens 60 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 10 cm betragen.

2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

2.1.4 Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen (Photovoltaik), sind nicht zulässig.

2.2 **Fassadengestaltung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen; ausgenommen hiervon sind Fensterflächen zulässig.

2.3 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3.2 Es ist ausschließlich eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbeschilds im Plangebiet mit einer Ansichtsfläche von maximal 6,0 m² und einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt gilt das natürliche Gelände (nach Durchführung der Baumaßnahme).

2.3.3 An Fassaden sind maximal zwei Werbeanlagen mit einer jeweiligen Einzelgröße von maximal 6,0 m² zulässig, wobei die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe nicht überschritten werden darf.

2.3.4 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

2.3.5 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind zulässig. Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind nicht zulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

2.4 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Reichenbacher Straße) sind nicht zulässig.

2.5.2 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zulässig.

2.5.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.5.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3 HINWEISE

3.1 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) 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.

3.2 Grundstücksgestaltung

Die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet sollen mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge nach Möglichkeit als Grünflächen angelegt und mit standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen begrünt und dauerhaft unterhalten werden. Es ist darauf zu achten, dass bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebiets 8 „Schwäbische und Fränkische Alb“ mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung verwendet werden.

3.3 Maßnahmen zum Artenschutz

<u>V1: Rodungszeiten</u>

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

V2: Abrisszeiten

Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nicht in der Zeit von 1. März bis zum 30. September erfolgen. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

CEF1: Schwalbennester

Die zu entfernenden Nester müssen im Vorfeld des Eingriffs durch Anbringen von Kunstnestern im Verhältnis 1:2 in räumlicher Nähe ausgeglichen werden. Es sind daher 10 Kunstnester anzubringen.

CEF2: Nisthilfen Haussperling

Als Ausgleich für potenziell entfallende Brutplätze sind Nistkästen im Verhältnis 1:2 in räumlicher Nähe zum Plangebiet anzubringen. Es sind daher 20 Nisthilfen anzubringen, wobei auch Mehrfachkästen für mehrere Brutpaare möglich sind.

CEF3: Fledermausquartiere

Für gebäudebewohnende Fledermausarten sind an anderen Gebäuden in der Umgebung mind. fünf Ersatzquartiere durch das Anbringen von Fledermauskästen anzulegen. Es sind sowohl Flachkästen (z.B. Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH von Schwegler oder vergleichbare) als auch Fledermausbretter möglich.

3.4 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen:

3.4.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.4.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.4.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.4.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushub- material (Unterboden) zu verwenden.

3.4.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.4.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

3.4.7 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

3.4.8 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.4.9 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.4.10 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Wehingen, den

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Gerhard Reichegger
Bürgermeister

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 Wehingen übereinstimmen.

Wehingen, den

Reichegger
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 __.__.____.

Wehingen, den

Reichegger
Bürgermeister

Anhänge

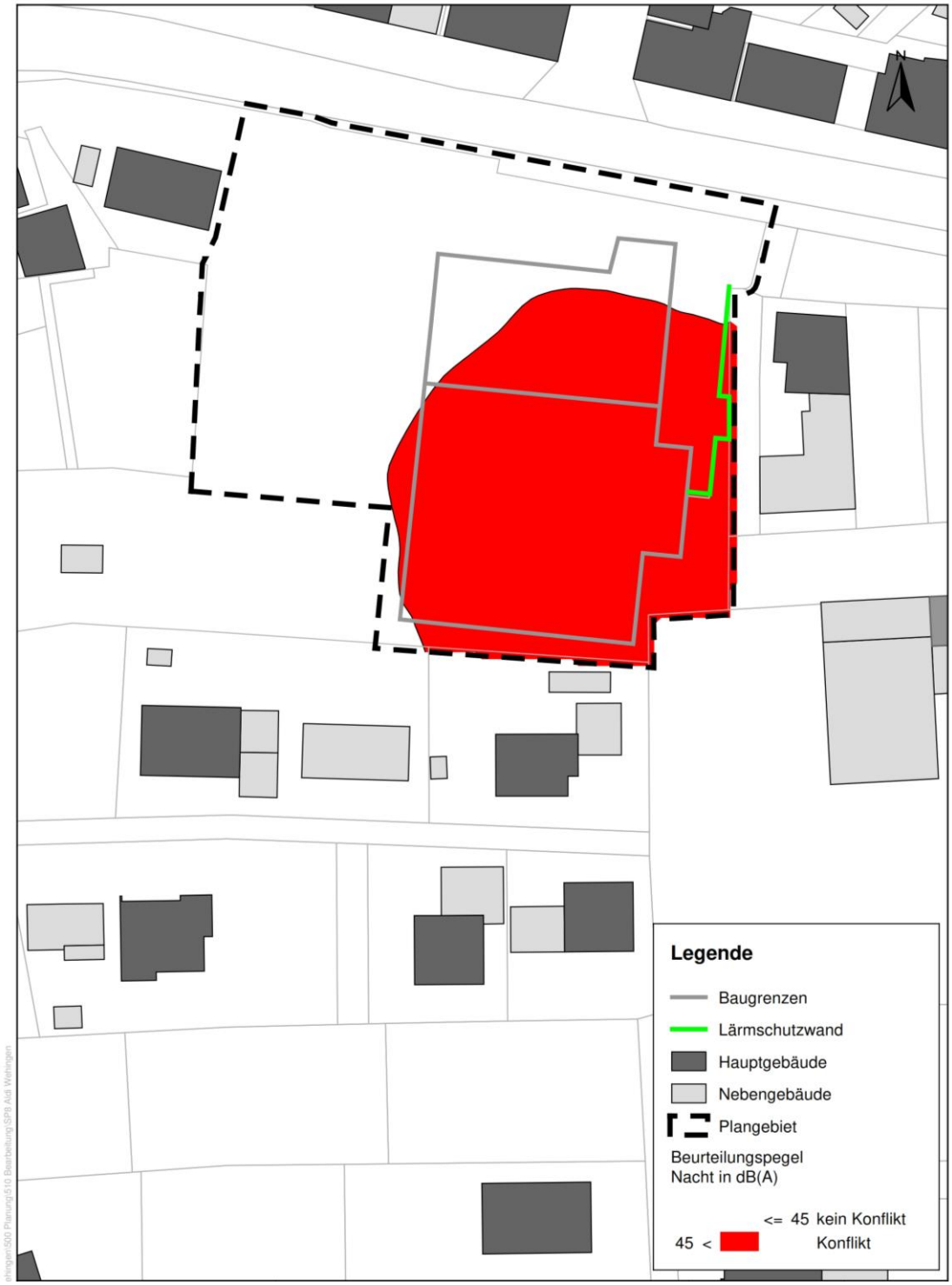
Anhang 1 - Ausschluss öffenbare Fenster; schutzbedürftige Nutzungen

Anhang 2 - Außenlärmpegel nach DIN 4109

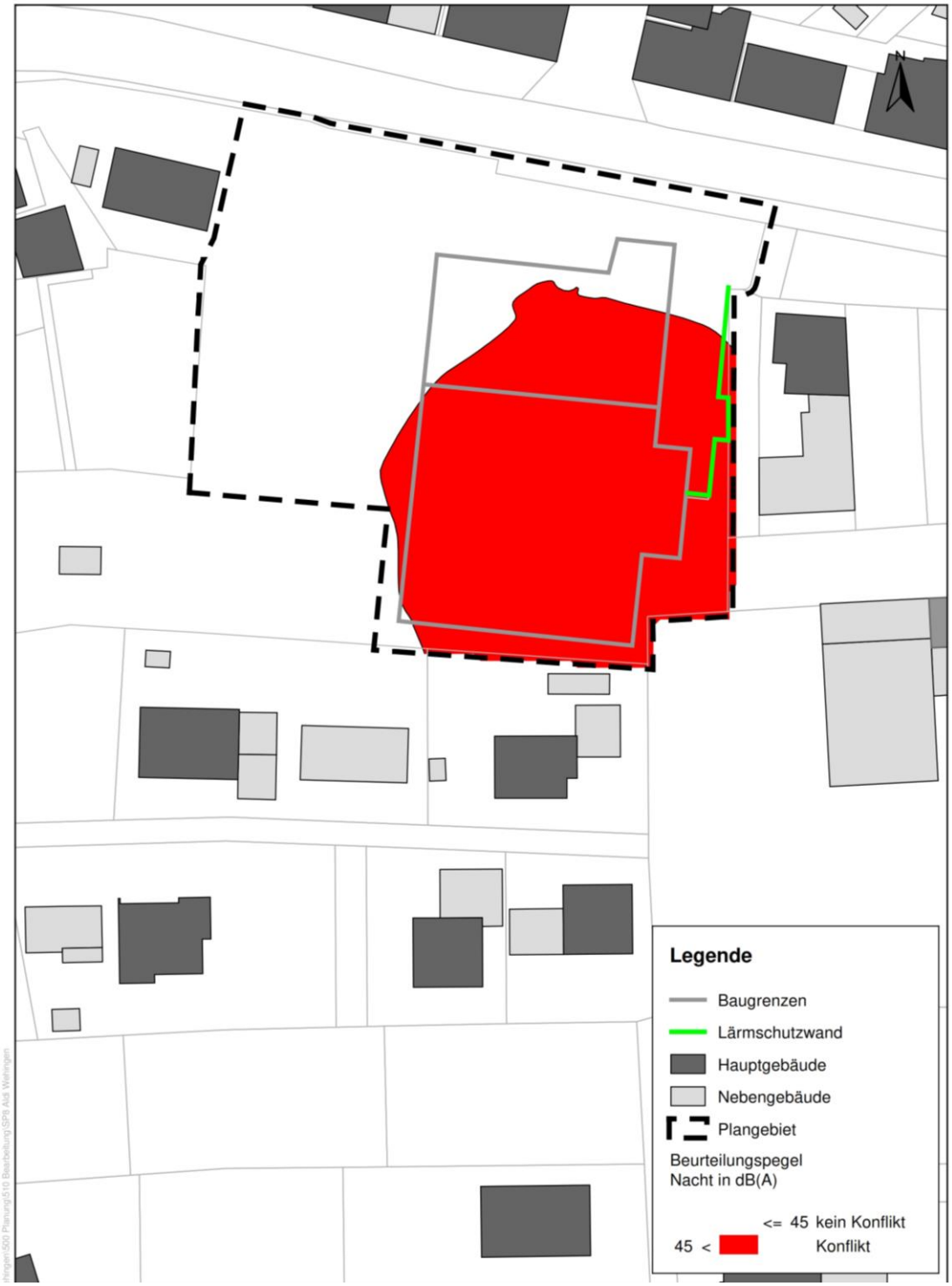
Anhang 1 - Ausschluss öffenbare Fenster; schutzbedürftige Nutzungen

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

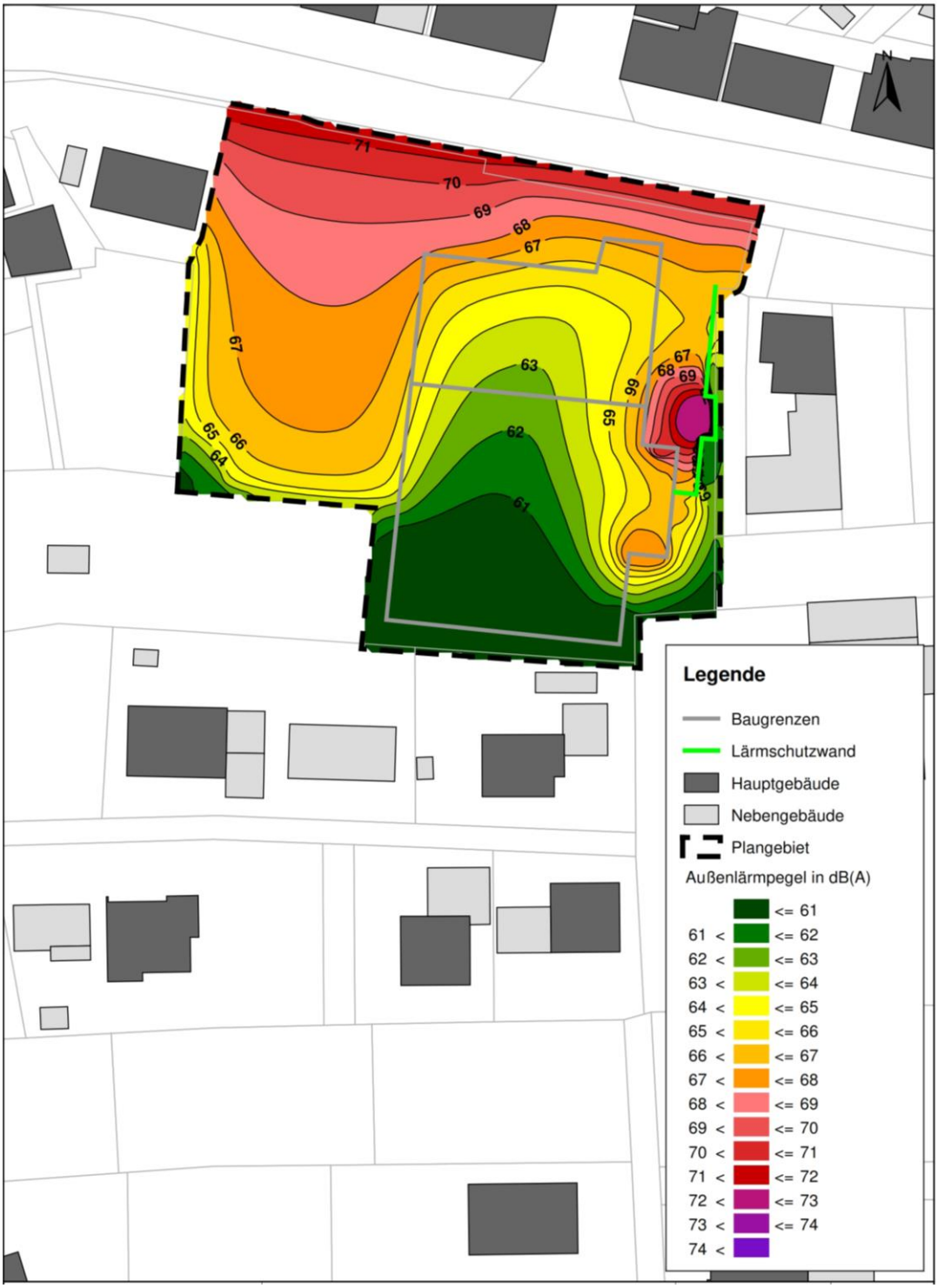


2. Obergeschoss

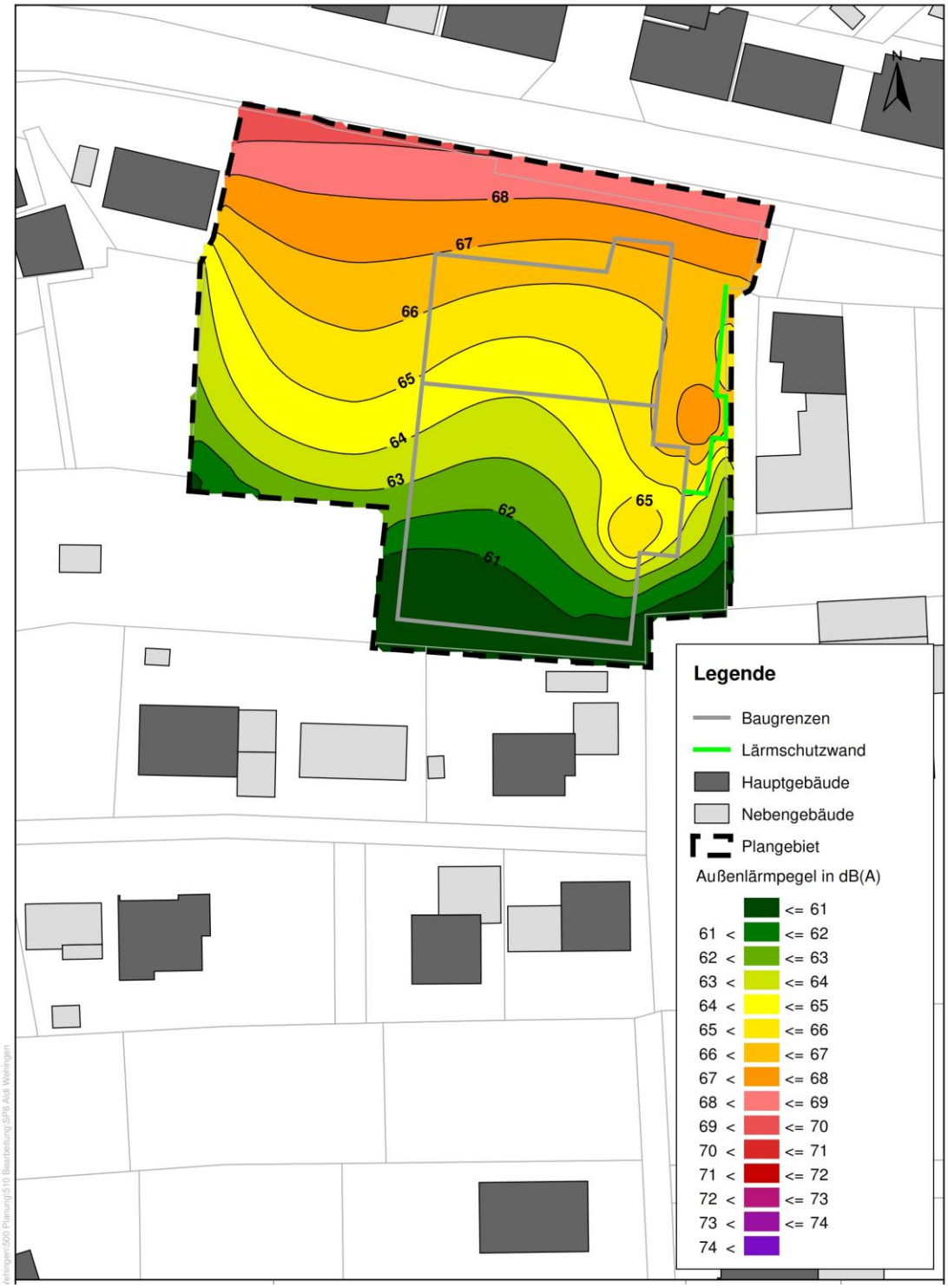


Anhang 2 - Außenlärmpegel nach DIN 4109

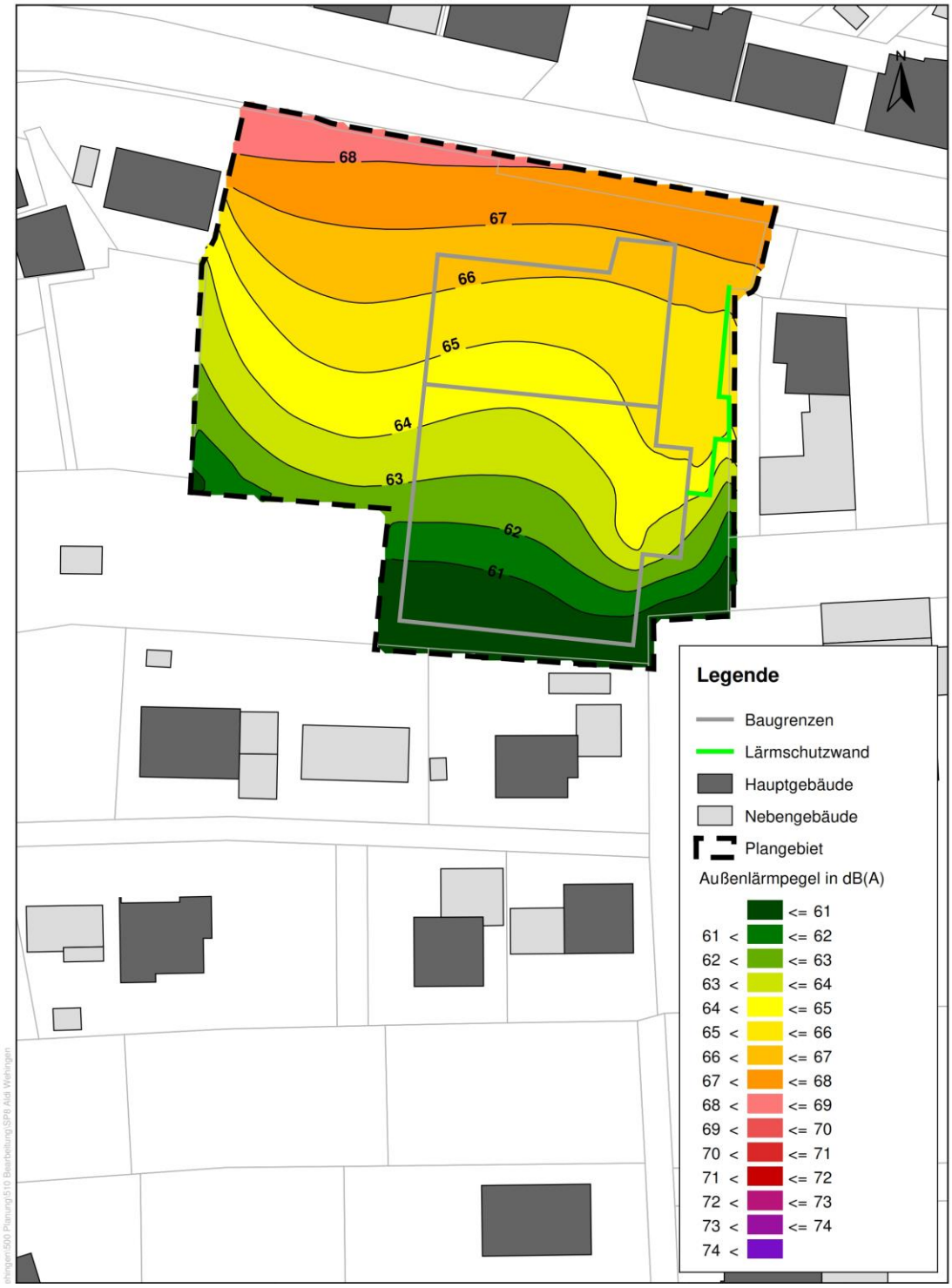
Sonstige Aufenthaltsräume - Erdgeschoss



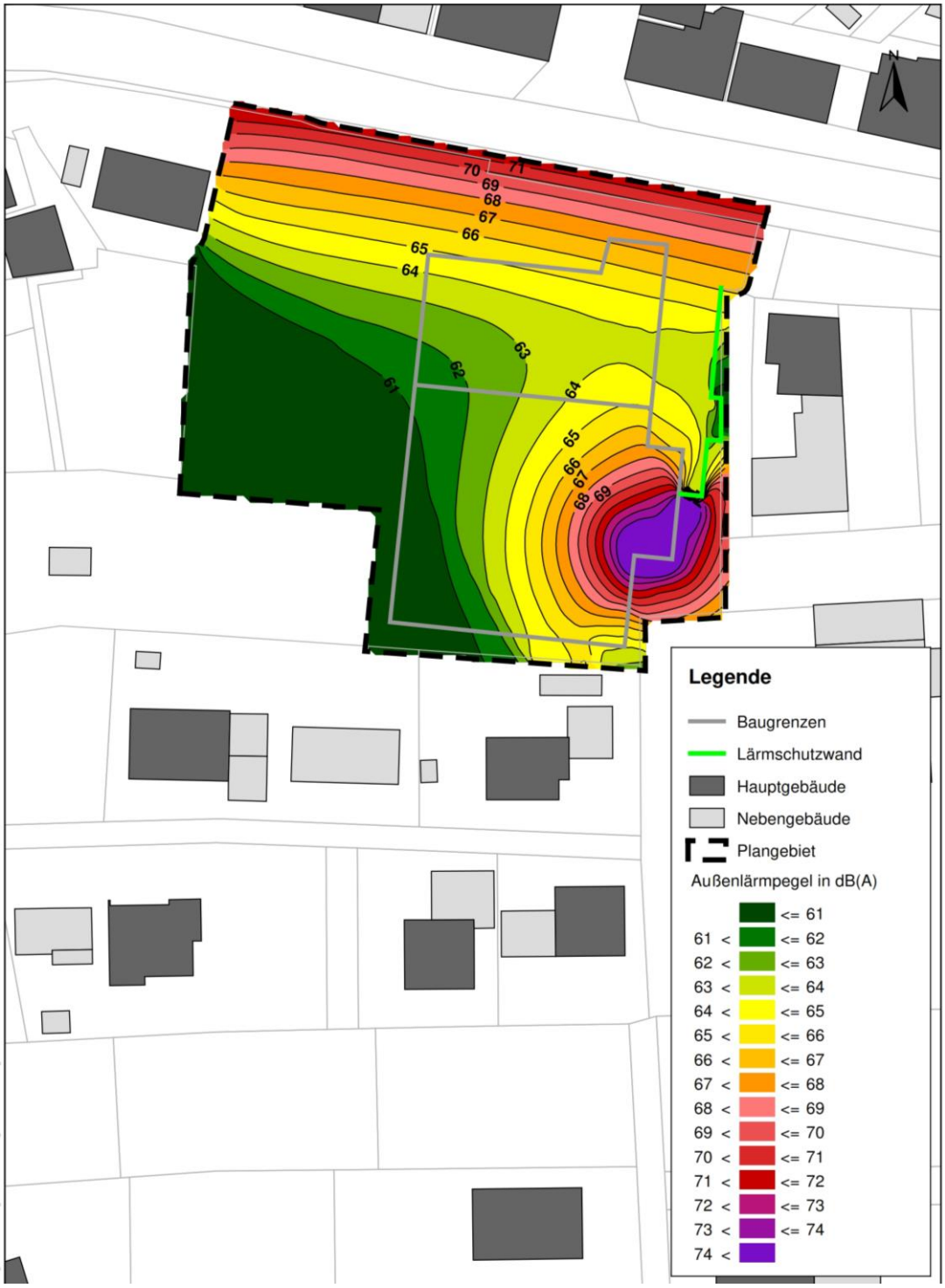
Sonstige Aufenthaltsräume - 1. Obergeschoss



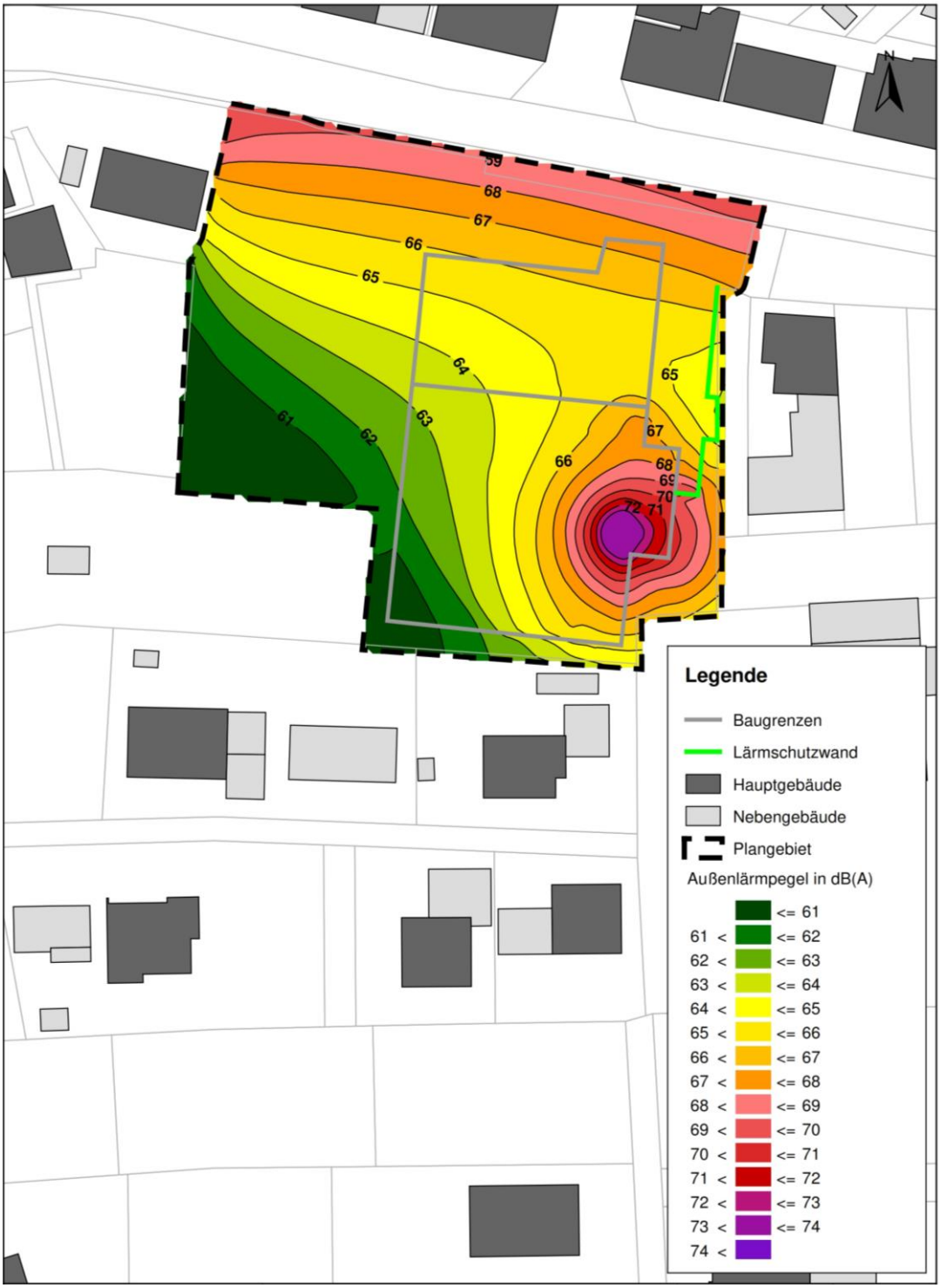
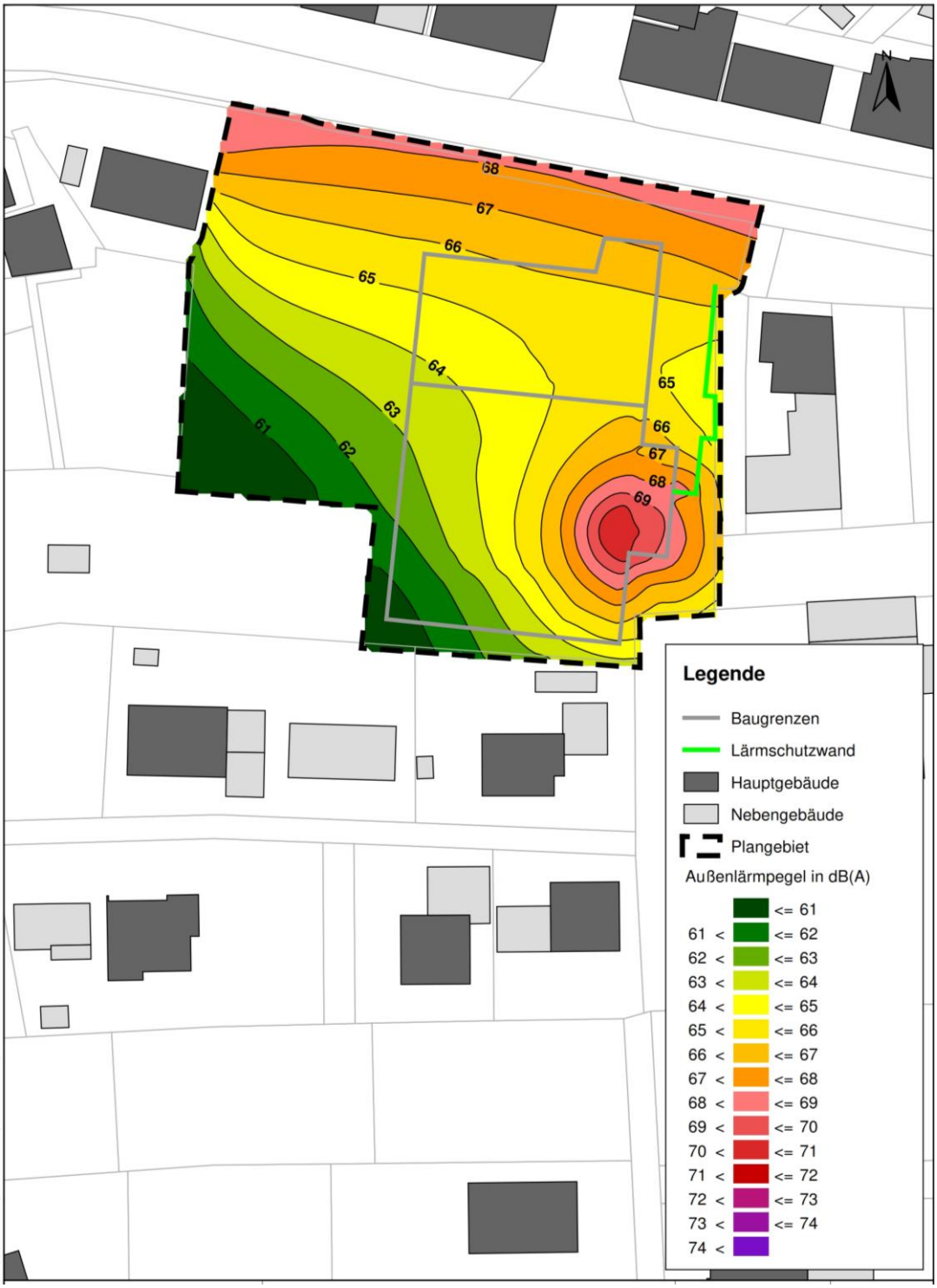
Sonstige Aufenthaltsräume - 2. Obergeschoss



Schlafräume - Erdgeschoss



Schlafräume - 1. Obergeschoss



Schlafräume - 2. Obergeschoss