

# GEMEINDE FRIOLZHEIM BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "STEINÄCKER - 5. ÄNDERUNG"

## LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

**SO** Sondergebiet "Einzelhandel Lebensmittel"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise

**I** Zahl der Vollgeschosse

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

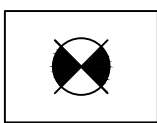
▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

▭ Gebäude vorhanden

▭ Flurstücksgrenze vorhanden

2082/4 Flurstücksnummer vorhanden

15 Maßangabe in Meter



Bezugspunkt der Höhenfestsetzung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Lebensmittel“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen. Zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und mit nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren); die Gesamtverkaufsfläche pro Betrieb darf max. 1.000 m<sup>2</sup> betragen. Max. 15 % der Verkaufsfläche dürfen für andere Sortimente als Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren beansprucht werden.
- Die dem Einzelhandel zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und Einfahrten.

1.2 Unter der Bedingung, dass die gemäß Festsetzung 1.1 zulässige Nutzung vorhanden ist, sind ergänzend Lagerräume und Garagen für sonstige Nutzungen zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut, beträgt 466,50 m üNN.
- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen am höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 469 m üNN.

#### 3. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen

- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.3 Es sind maximal zwei Grundstückszufahrten mit je maximal 9,00 m Breite zulässig.

#### 4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Je 5 Stellplätze ist mindestens je ein einheimischer, großkroniger Laubbaum im Bereich der Stellplatzanlage oder unmittelbar daran angrenzend zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neupflanzung gleich.

### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)

#### 5. Dachform

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Neigung.

#### 6. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- 6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Lagerflächen unzulässig.
- 6.2 Alle unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als interne Verkehrsflächen dienen, sind zu bepflanzen.

### 7. Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- 7.2 Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Traufkante oder Attika der Gebäudefassade nicht überragen.
- 7.3 Sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sowie akustische Werbung sind unzulässig. Unzulässig sind zudem indirekt beleuchtete Werbeanlagen.

### 8. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis maximal 2 m Höhe zulässig. Drahtzäune müssen - soweit sie nicht mehr als 2,50 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze aufweisen - eingepflanzt werden.

### C. HINWEISE

#### Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Höhe der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der südwestlichen Ecke des Planungsgebiets mit einer Höhe von 454,54 m üNN.

#### Bodenfunde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26, umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (vgl. § 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

#### Bodenschutz/Erdaushub

Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten. Falls im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 28.09.2020
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 22.10.2020
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 28.09.2020
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 22.10.2020
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 09.11.2020 bis: 11.12.2020
6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 19.10.2020 bis: 11.12.2020
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 22.02.2021
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 22.02.2021
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Friolzheim, den

Michael H. Seiß  
Bürgermeister

Friolzheim, den

Michael H. Seiß  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanzV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GBl. S. 1049).

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



NORD

PLANUNGSBÜRO <b>PISKE</b> Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com   www.piske.com	BAUH. Gemeinde Friolzheim	PROJ.NR. 1783	PLAN NR. BP
	PROJEKT Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Steinäcker - 5.Änderung“	BEARB. Vi	
PLAN Bebauungsplan	GEZ. MK	MASSE 1:1000	
	BL.GR. 93/30	DATUM 22.02.2021	
	BAUH.		