

## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)**  
Sonstiges Sondergebiet SO Ezh, Zweckbestimmung: "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)  
Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets SO Ezh ist die Errichtung von großflächigen Lebensmittelmärkten einschließlich Backshop (mit Außenterrasse) mit einer max. Verkaufsfläche von max. 1.050 m<sup>2</sup> zulässig, welcher der Grund- und Nahversorgung dient.

Die für die Nutzung und den Betrieb erforderlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen der Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager, Sozial-/ Personalräume, Verwaltung, Technik etc. sind zulässig. Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen, die der zulässigen Nutzung dienen, sind im Sonstigen Sondergebiet zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)**  
2.1 Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO  
Die Grundflächenzahl ist gem. Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.  
Die zulässige Grundflächenzahl (0,4) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Maß von maximal 0,9 überschritten werden.

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe GH max., § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO  
Die Höhe baulicher Anlagen ist über die Gebäudehöhe GH max. als Höchstmaß in Meter über Normalnull festgesetzt.  
Oberer Bezugspunkt ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Attika bzw. höchster oberer Abschluss der Außenwand).  
Die Gebäudehöhe GH darf durch untergeordnete Bauteile wie Absturzsicherungen, technische Aufbauten oder Ähnliches um ein Maß von max. 1,5 m überschritten werden. Untergeordnete Bauteile müssen mind. um 1,5 m von der nächstgelegenen Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Zu Solaranlagen s. Örtliche Bauvorschrift Nr. B 1.3.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)**  
Gemäß Planeintrag ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt. Sie gelten ober- und unterirdisch.

- Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**  
Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen nicht innerhalb der Fläche für eine blütenreiche Wiese (Pflanzgebot s. Festsetzung Nr. A 10.1) hergestellt werden. Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche (Ca) zulässig. Garagen dürfen innerhalb des Geltungsbereichs nicht errichtet werden.

- Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die Zu- und Abfahrt zum Lebensmittelmarkt im Sonstigen Sondergebiet SO Ezh ist nur innerhalb des gemäß Planeintrag festgesetzten Bereichs zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Wasserdurchlässige Oberflächen**  
Nicht überdachte Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfunenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.

- Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche "G" ist mit einem Gehrecht, die festgesetzte Fläche "GF" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche ist die Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Siehe Hinweis Nr. C 3.

- Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
10.1 Anlegen einer blütenreichen Wiese  
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine 2-mahdige blütenreiche Wiese (blütenreich mit autochthonem, zertifiziertem Saatgut, mit Abräumen des Mähguts, keine Mulchung) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 10.2 Anpflanzen von Bäumen: Begrünung Parkplatz  
Der Parkplatz des Lebensmittelmarkts ist mit 1 Baum je 10 Stellplätze zu begrünen. Bestandsbäume können angerechnet werden. Es sind heimischen, standortgerechtem Laubbäume anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

- 10.3 Erhalt von Bäumen  
Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich oder durch heimischen, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

### B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
1.1 Die Dachform- und -neigung  
Die Dachform ist gemäß Planeintrag als Flach- und Pultdach (FD/PD) festgesetzt. Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach mit einer Neigung bis max. 5° zu errichten.

- 1.2 Fassadengestaltung  
Die Nordfassade des Einzelhandelsbetriebs ist zu mind. 2/3 der Fassadenfläche zu begrünen (z.B. mit Rank- und Kletterpflanzen).

- 1.3 Solaranlagen  
Solaranlagen müssen um mindestens 0,5 m von der nächstgelegenen Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und dürfen in ihrer Höhe die Oberkante Attika der jeweiligen Fassadenseite um ein Maß von maximal 0,5 m überschreiten.

- Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Diese dürfen nicht über Traufhöhe oder Attika der jeweiligen Fassadenseite angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

- Einfriedungen**  
Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und Hecken in Kombination mit Zäunen als offene Einfriedung (z.B. Maschendraht, Knüpfgitter, Drahtgeflecht, Stabgitterzaun ohne Sichtschutzmatte) zulässig.  
Für die Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig. Zäune sind nur bis einer Höhe von 1,8 m zulässig.

### C. Hinweise

- Artenschutz**  
Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstbeständen sowie zur Minderung von negativen Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu ergreifen:

1.: Begrenzung des Baufeldes, so dass kein Baumaterial und keine Baufahrzeuge außerhalb des Plangebiets gelagert werden. Die vorhandenen Pflanzbeete, der Grünstreifen zwischen Netto und Gärtnerei sowie ein 2 m breiter Streifen entlang der Friedhofsmauer sind frei zu halten.

- 2.: Als Vergrämungsmaßnahme für Reptilien werden vor Beginn der Baumaßnahme auf dem Flurstück 164, 143 (Teilbereich nördlich des Gebäudes) Totholz, Steine und Gehölze beseitigt (1.10. bis 28.02.), um den Lebensraum unattraktiv zu gestalten. Geeignete Habitattflächen werden bis zur Freimachung des Baufeldes und während der Bauarbeiten möglichst kurz gehalten. Zur Verifizierung von Zauneidechsen-Vorkommen sind Erhebungen durchzuführen.  
3.: Um ein Tötungsrisiko für Reptilien zu minimieren, beginnen die Erdarbeiten im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai bzw. August bis Mitte/Ende September.  
4.: Gebäudekontrolle vor Abriss: Der Abbruch von Gebäudeteilen hat in der Zeit vom 15.09. bis zum 28.02. zu erfolgen, um eine Belegung von Sommerquartieren von Fledermäusen bzw. den Nestbau von Gebäudebrütern zu verhindern. Ist ein Abbruch innerhalb dieser Frist nicht möglich, ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine temporäre Aussperrung von Vögeln und Fledermäusen in Kombination mit der Anbringung von Nisthilfen möglich. Eine ökologische Baubegleitung ist sicherzustellen.  
Es wird auf die Habitatpotenzialanalyse (Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan), Büro Klärle GmbH aus Weikersheim, Stand: 14.01.2021 verwiesen.

- Alllasten**  
Im Plangebiet selbst sind keine Alllasten zu erwarten. Alllasten sind jedoch im näheren Umfeld (westlich des Plangebiets) bekannt. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt abzustimmen.

- Archäologische Funde und Befunde**  
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

- Entwässerung und Niederschlagswasserbeseitigung**  
Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifiziertem Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal in der Vorbachzimmerer Straße zugeleitet. Aufgrund der topografischen Situation ist eine Entwässerung im Freispiegel nicht möglich. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird in den Regenwasserkanal in der Oberstetter Straße und darüber in den Vorbach (Vorfluter) abgeleitet.

- Lärmschutzmaßnahmen**  
Die der Immissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 26.01.2021 (Gutachten 13624-01) mit Prognosehorizont bis 2030 (Anlage 3 der Begründung) zugrunde liegenden Maßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind zu beachten.

- Flachdächer**  
Flachdächer sollen möglichst als Gründächer ausgeführt werden. Kupfer-, zink- und bleibedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.

- Hochwasserrisikogebiet**  
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb einer Überflutungsfläche bei einem 1.000-jährlichen Hochwasser (Hochwasserrisikogebiet, HQ extrem gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz WHG) des Vorbachs. Es sind insbesondere die Schutzvorschriften für Risikogebiete gemäß § 78b WHG (Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 19.06.2020) zu beachten.

- Rechtsgrundlagen**  
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)  
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)  
Sämtliche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans aufgehoben.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Ezh	Sonstiges Sondergebiet SO: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb	§ 11 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) gem. Nutzungsschablone	§ 19 BauNVO
GH max.	Maximale Gebäudehöhe GH in Metern über Normalnull gem. Planeintrag	
FD/PD	Dachform: Flachdach (FD), Pultdach (PD) mit max. 5°	

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a	Abweichende Bauweise a gem. Planeintrag Gebäuelängen dürfen mehr als 50 m betragen, s. Festsetzung Nr. A 3	§ 22 Abs. 4 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

▼	Ein- und Ausfahrtsbereich Sonstiges Sondergebiet	
---	--	--

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

■	Bereich, in dem schutzbedürftige Aufenthaltsräume nicht zulässig sind s. Festsetzung Nr. A 9	
---	--	--

Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

■	Fläche für das Anlegen einer blütenreichen Wiese	
---	--	--

Sonstige Planzeichen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
G	Gehrecht (G) zugunsten der Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GF	Geh- und Fahrrecht (GF) zugunsten der Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Informationen ohne Festsetzungscharakter

7,60	Vermaßung in Meter	
------	--------------------	--

Ca	Fläche für ein Carport	
----	------------------------	--

**Nutzungsschablone**  
(Festsetzungen gem. Planeintrag)

Art der baulichen Nutzung	GRZ
Bauweise	Dachform



Stadt Niederstetten  
Landkreis Main-Tauber-Kreis

## Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb"

15.01.2021

Planmaßstab: 1:500 (im Original)

**schreiberplan**  
Stadtentwicklung  
Landschaftsarchitektur  
Wettbewerbsbetreuung

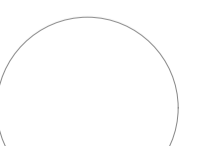
Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart  
Telefon 0711 / 997 130 - 0  
E-Mail sp@schreiberplan.de  
Internet www.schreiberplan.de

## Verfahrensvermerke, Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	am 27.01.2021
Auslegungsbeschluss	§ 3 (2) BauGB	am 27.01.2021
Bekanntmachung	§ 2 (1) und § 3 (1) BauGB	am 03.02.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	§ 3 (2) BauGB	vom 11.02.2021 bis 15.03.2021
Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben/ E-Mail vom 02.02.2021	§ 4 (2) BauGB	vom 02.02.2021 bis 15.03.2021
Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB	am 21.04.2021
In Kraft getreten mit Bekanntmachung	§ 10 (3) BauGB	am .....

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans, des Textteils und der Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Stadt Niederstetten, .....  
Heike Naber, Bürgermeisterin



Stempel