

Der Bebauungsplan „In der Frech II“, festgesetzt durch Satzung vom 22. März 2006, wird wie folgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert:

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

A Zeichnerische Festsetzungen

Siehe Planzeichnung.

B Schriftliche Festsetzungen

Es werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen geändert:

1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Sondergebiet Tennishalle (SO)

Zulässig sind:

- Tennishalle mit Sportgaststätte und Betriebswohnung.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Siehe Planeintrag.

Bei Grundstücken, die sich aus einer Misch- bzw. Sondergebietsfläche und einer privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GRZ die Gesamtfläche zugrunde zu legen

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Attikahöhe (AH) ist der höchste Punkt der Oberkante Flachdach.

Die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der Dachhaut.

7.1 Pflanzgebot Gehölze

Auf den durch Planeintrag festgesetzten Flächen („P01“) ist ein Gehölzstreifen aus autochthonen, gebietsheimischen Gehölzen anzulegen.

8 Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden

8.1 Mauer

Die bestehende Mauer auf dem Grundstück Flst.-Nr. 889/8 ist so zu erhöhen, dass die Maueroberkante sich jeweils mindestens 40 cm über der Grabenböschung des östlichen Ufers befindet.

9 Maßnahmen zum Immissionsschutz

9.1 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „SM1“ sind zur bestehenden Zufahrt orientierte, offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume unzulässig. Auf den Ausschluss offener Fenster kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für eine konkrete Gebäudeanordnung nachgewiesen wird, dass einzelne Fassaden bzw. Fassadenabschnitte nicht von einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts „nachts“ betroffen sind.

Hinweis: Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind die dem Schallgutachten zu Grunde gelegten Rahmenbedingungen (z. B. zeitliche Nutzung der Tennishalle und des künftigen Gewerbebetriebs; Schließung von Fenstern des Restaurants) umzusetzen.

10 Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

1. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
5. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

Es werden folgende Örtlichen Bauvorschriften geändert:

~~4.1 Höhenlage baulicher Anlagen~~

~~Die Oberkante Erdgeschossrohfußbodenhöhe, gemessen vom Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände, darf am höchsten Punkt des Geländes, der vom Gebäude berührt wird, maximal 40 cm betragen.~~

~~Der natürliche Geländeverlauf ist durch Geländeschnitte nachzuweisen.~~

~~4.2 An- und Vorbauten~~

~~An- und Vorbauten sind nur erlaubt, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.~~

1.3 Dachform

Zulässig sind Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 16 bis 30 Grad sowie Flachdach mit maximal 7 Grad.

Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil angegeben.

Gemeinsame Hinweise

5.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.4 Außenbeleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatschG). Zur generellen Reduzierung der Lichtemissionen sollte eine insekten-/fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Es sollten „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein, um Streulicht zu vermeiden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN – Skripten 543).

Appenweier, 04.04.2022



Manuel Tabor
Bürgermeister

