

# **GEMEINDE FRIOLZHEIM BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STEINÄCKER – 5. ÄNDERUNG“**

## **A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **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.