

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes „Landhandel Droll“ der Stadt Bühl, Gemarkung Oberbruch

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Großhandelsunternehmungen zur Belieferung landwirtschaftlicher Betriebe mit Saatgut, Düngemitteln, Maschinen u.a. und zum Ankauf von Agrarprodukten (Getreide, Obst, Gemüse u.a.),
- dazugehörige Lagerhäuser und Lagerplätze.

1.1.2 Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit dem Betrieb verbunden sind, die dort hergestellten Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußern, sofern deren Verkaufsfläche höchstens 10 % der Produktionsfläche oder maximal 100 m² beträgt,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Der Höhenbezugspunkt ist die in der Planzeichnung eingetragene Kanaldeckelhöhe (KD).

Die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Gebäudelängen über 50 m sind zulässig, wenn die betriebliche Struktur dies erfordert. Fassaden über 50 m Länge sind optisch zu gliedern.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 4.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Private Grünfläche: Gewässerrandstreifen

Als Maßnahme zur Entwicklung der Natur ist diese Fläche zu extensivieren.

5.2 Private Grünfläche: Dauergrünland

Bauliche Anlagen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung, der Hof- und Parkierungsflächenbeleuchtung und der Beleuchtung von Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdruckdampflampen oder LED).
- 6.2 Aufwertung der vorhandenen Magerwiese (Maßnahme ‚M01‘):
Die vorhandene artenarme Magerwiese westlich des Betriebsgeländes ist ökologisch aufzuwerten. Die Wiese ist maximal 2 x / Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

Die Entwicklung ist durch eine Übersaat mit gebietsheimischem kräuterreichem Saatgut wechselfeuchter Glatthaferwiesen mit Großem Wiesenknopf zu unterstützen.
Hinweis zur Umsetzung: Übersaat nach Aufreißen der Grasnarbe mit der Kreiselegge im Herbst, da der Große Wiesenknopf ein Frostkeimer ist. Einsaat von Hand. Kein Grünlandumbruch mit Neuansaat.

Die vorhandene magere, zum Teil wechselfeuchte Wiese ist durch Vorgabe eines Mahdregimes als Lebensraum für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling zusätzlich aufzuwerten.

Die 1. Mahd mit Abräumen erfolgt bis Mitte Juni, die 2. Mahd mit Abräumen erfolgt ab dem 1. September. Durch das Mahdregime soll der Bestand an Wiesenknopf-Ameisenbläulinge gefördert werden.
- 6.3 Herstellung eines Zauneidechsenhabitats:
Entlang der westlichen Grenze des Betriebsgeländes (Böschungsbereich) ist ein Zauneidechsenhabitat herzustellen. Das Zauneidechsenhabitat besteht aus Steinriegeln, Sandlinsen als grabbares Substrat und Altholzbereichen. Das Zauneidechsenhabitat ist alle 3 – 5 Jahre von Bewuchs freizuhalten. (sie-

he Lageplan interne Ausgleichsmaßnahmen - Begründung).

- 6.4 Naturnahe Gestaltung des Gewässerlaufes (Maßnahme ‚M02‘): Der Gewässerlauf am südlichen Planungsrand ist naturnah zu gestalten. Der Gewässerlauf ist leicht geschwungen auszubilden. Die Böschungsneigungen variieren zwischen 1:1 und 1:4. Die Sohle ist in einzelnen Bereichen aufzuweiten.

Entlang des Gewässerlaufes sind zusätzlich kleine Tümpel und Vertiefungen als Lebensraum für Amphibien herzustellen. Der Graben ist mit Hochstauden feuchter Standorte und Röhrichtarten, insbesondere Kleinröhrichtarten wie Flutendem Schwaden (*Glyceria fluitans*), Echter Brunnenkresse (*Nasturtium officinale*), Aufrechtem Merk (*Berula erecta*), Bachbunge (*Veronica beccabunga*) und Knotenblütigem Sellerie (*Apium nodiflorum*) zu bepflanzen. Es ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 9 Oberrheingraben zu verwenden. Innerhalb des gesetzlich festgelegten Gewässerstrandstreifens dürfen keine Pflanzenschutzmittel und keine organisch oder anorganisch Dünger verwendet werden.

Die Unterhaltungsmaßnahmen sind schonend durchzuführen. Hierzu zählt die abschnittsweise Pflege und die wechselseitige Mahd des Uferrandstreifens im Zeitraum von August bis Oktober eines Jahres. Ist eine Räumung des Grabens notwendig, so ist dies abschnittsweise durchzuführen im Zeitraum von September bis Oktober eines Jahres. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, dies nicht jährlich durchzuführen.

Hinweis. Siehe Nebenbestimmungen der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 16. Dezember 2013

- 6.5 Anlegen eines Pflanzenbeets (Schönungsteich) (Maßnahme ‚M03‘): In den Graben sowie Laufbach darf nur unbelastetes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Hierzu ist im Übergangsbereich vom Absetzbecken in den Graben zusätzlich ein Pflanzenbeet (Schönungsteich) mit einer Fläche von mindestens 28 m² und einem Volumen von mindestens 8,4 m³ anzulegen. Der Schönungsteich ist mit Schilf zu bepflanzen.

Bei der Pflege und Unterhaltung des Pflanzenbeetes (Schönungsteich) steht die Funktionsfähigkeit im Vordergrund. Empfohlen wird eine ein- bis zweijährige Mahd vom 1. November bis 28. Februar eines Jahres. Ist ein zusätzlicher Pflegegang während der Vegetationsperiode erforderlich, so ist vorab zu prüfen, ob Vogelbruten im Röhricht vorhanden sind.

- 6.6 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 7.1 Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (hiervon 5 Obstbäume) entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen. Bestehende Bäume werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet. Ausnahmsweise dürfen aus betrieblichen Gründen anstelle eines Baumes 10 Sträucher entsprechend der Pflanzliste gepflanzt werden. Die Bäume / Sträucher sind im Bereich des Betriebsgeländes und der westlichen Böschung einzubringen. Bei Bedarf können auch ergänzende Pflanzmaßnahmen im Bereich des Gewässerstrandstreifens entlang des Laufbaches erfolgen.

Pflanzqualität:

Bäume: Hochstamm StU 20-25

Obstbäume (5Stück): Hochstamm StU 12-14

- 7.2 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ‚P01‘ ist eine dreireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Heistern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten(siehe Pflanzenliste im Anhang). Zusätzlich sind Einzelbäume (8Stück) einzubringen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 1,5m.
Pflanzqualität Bäume: Hochstamm StU 20-25