

Stand: 19.12.2023

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Appenweier
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan **„Hinter den Gärten West, 2. Änderung“**

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 221)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 06. 2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

Die Festsetzungen des Ursprungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Gärten West“ bleiben, mit Ausnahme der nun folgenden Änderungen, weiterhin unverändert bestehen.

§2 Ausnahmen - Einschränkungen

- (1) Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Absatz. 1 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen).
- (2) Im Gewerbegebiet (GE-E und GE) ist der kleinflächige Einzelhandel bis zu einer Größe von 799 m² Verkaufsfläche als Obergrenze zulässig.

§6 Hinweise

- (3) Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- (4) Generell sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten. Zur Klärung ob Verbotstatbestände ausgelöst werden können, sollten im einzelnen Baugenehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Abschätzungen durchgeführt werden (vgl. Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2019).

- (5) Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Hinter den Gärten-West“ ist auf den Grundstücken, Flst.-Nrn. 1322 und 1322/1, der Altstandort „AS Kfz-Werkstätte Wiedemer“, Objekt-Nr. 06930, verzeichnet. Dort wurden im Zeitraum von 1983 bis 2015 Kraftfahrzeuge aller Art gehandelt, in einer Waschanlage gereinigt und in einer Werkstatt repariert. Die Entwässerung erfolgte über einen Benzinabscheider.

Der Altstandort wurde vor dem Hintergrund des langjährigen Einsatzes wasser-gefährdender Stoffe am 24.11.2016 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfadendes Boden – Grundwasser in „OU = Orientierende Untersuchung“ eingestuft. Eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung kann derzeit nicht ausgeschlossen werden. Die Einstufung dieser Altlastverdachtsflächen in „OU = Orientierende Untersuchung“ bedeutet also, dass weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei zukünftigen Vorhaben auf dieser Fläche sind technische Erkundungsmaßnahmen (Gefahrverdachtserkundung/ Orientierende Altlastenerkundung) durchzuführen.

Appenweier, 03.06.24

Viktor Lorenz

Viktor Lorenz
Bürgermeister



Lauf, 19.12.2023; Ro-don

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

[Handwritten signature]