

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgenden Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil II):

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1. Art der baulichen Nutzung

Die Ziffer 1.1 der Festsetzung 1. Art der baulichen Nutzung wird wie folgt ergänzt

- 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO)
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Als nahversorgungsrelevantes Sortiment gelten die folgenden Sortimente: Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik und Haushaltswaren.

Die Ziffer 1.3 der Festsetzung 1. Art der baulichen Nutzung wird wie folgt neu eingefügt:

- 1.3 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Im Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind zulässig:
- 1.3.1 Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter inkl. Backshop) im Sinne des § 11 (3) BauNVO sowie die für dessen Betrieb notwendigen Nebenanlagen (z.B. überdachte Einkaufswagenboxen), Lager- und Nebenräume, Anlieferungsbereiche, Stellplätze (offen oder mit PV-Überdachungen) und Ladestationen für E-Fahrzeuge, Fahrradboxen (z.B. abschließbare E-Bike-Boxen).

Dabei sind beschränkt:

- Die maximale Größe der Verkaufsfläche (Vollsortimenter inkl. Verkaufsflächenanteil Backshop) auf 0,16m² pro m² der Sondergebietsfläche „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (insgesamt 1.475 m² im SO)
Klarstellung: Bei gemischten Konzepten für den Backshop, die sowohl Verkaufsflächen wie auch Gastronomieflächen aufweisen, ist der Gastronomieflächenanteil des Backshops nicht als Verkaufsfläche anzurechnen.
- Das Kernsortiment auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten: Lebensmittel, Getränke,

Drogeriewaren, Kosmetik und Haushaltswaren.

- Über das Kernsortiment hinaus sämtliche Non-Food-Sortimente (z.B. Wasch-, Putz-, und Reinigungsmittel, Ge- und Verbrauchsgüter wie Textilien, Schuhe, Elektronik, Bücher, Presseartikel, Zeitschriften) auf 10% der maximalen Verkaufsfläche

1.3.2 Schank und Speisewirtschaften

1.3.3 Büro- und Verwaltungsgebäude

Die Ziffer 3.1 der Festsetzung 3. Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt geändert und ergänzt:

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§11 Abs. 3 BauNVO)

3.1.1 Die maximal zulässige GRZ ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

3.1.2 Die im Sondergebiet festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch offene KFZ-Stellplätze und Stellplätze mit PV-Überdachungen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die Festsetzung 5. Nebenanlagen wird wie folgt neu gefasst:

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind mit Ausnahme von Werbeanlagen und Lagerflächen, die nicht untergeordneter Bestandteil eines Betriebes sind, im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

5.2 Garagen sind im gesamten Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ nicht zulässig.

5.3 Offene Kfz-Stellplätze, Stellplätze mit PV-Überdachungen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind im Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen (ST) gemäß Planzeichnung zulässig.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

5.4 Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

5.5 Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich mit maximal zwei Quadratmetern Ansichtsfäche je Seite und Grundstückszufahrt zulässig.

Die Festsetzung 6. Verkehrsflächen wird wie folgt ergänzt:

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung (Deckblatt) festgesetzten Wege können aus betrieblichen bzw. technischen Gründen um 5 m vom eingezeichneten Standort abweichen.

Die Festsetzung 11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird wie folgt ergänzt:

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, Nr. 25 BauGB)

- 11.1 Die in Ziffer 11.1 festgesetzte Dachbegrünung muss gemäß der Pflanzliste 2 im Anhang erfolgen.
- 11.4 Im Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind Stellplätze, Wege und Platzflächen in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen, z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter, Schotterrasen, Dränbeton/ Dränasphalt. Dies gilt nicht für Fahrgassen und Zufahrten.
- 11.5 Pro 5 Stellplätze ist im Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ ein Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 – 18 cm, Baumart gemäß Pflanzliste 1 im Anhang) zu pflanzen. Die Pflanzbeete hierfür müssen mindestens 6m² groß und vor Überfahren geschützt sein. Sollte aus betrieblich bzw. technischen Gründen (z.B. durch Überbauung von PV-Überdachungen) eine Pflanzung innerhalb der Stellplatzzone nicht möglich sein, ist ein Laubbaum pro 5 Stellplätze auf der festgesetzten privaten Grünfläche zu pflanzen. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

Rümmingen, den

Bürgermeisterin
Daniela Meier

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planänderung sowie der Änderung zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Rümmingen übereinstimmen.

Rümmingen, den

Bürgermeisterin
Daniela Meier

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Rümmingen, den

Bürgermeisterin
Daniela Meier

Pflanzliste 1 – Baumpflanzungen

Vorgaben für die Neupflanzungen:

- Herkunftsgebiet Nr. 7
- in Rümmingen heimisch
- standortgerecht
- hochstämmig
- Laubbäume oder Obstbäume (Ausnahme: Esche aufgrund des Eschensterbens)
- Stammumfang von mind. 16 cm zum Pflanzzeitpunkt

Pflanzliste für die Neupflanzungen (Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002)

Bäume	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Quercus paetrea</i>	Traubeneiche
	<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme):

Äpfel	Birnen	Kirschen	Zwetschgen
Weißer Klarapfel	Pastorenbirne	Esslinger Schnecken	Ersinger
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne	Moserkirsche	Frühzwetschge
Gravensteiner	Gelbmöstler	Dolleseppler	Hauszwetschge
Jakob Lebel	Österreichischer Weinbirnen	Große Germerdorfer	Kirkespflaume
Gewürzluiken	Champagner Bratbirne	Hedelfinger	
Roter Berlepsch		Schneiders Späte	
Glockenapfel		Glemser	
Brettacher			
Quitten	Nussbäume		
Konstantinopler	Juglans regia		
Apfelquitte			
Riesenquitte Leskovac			

Pflanzliste 2 – Dachbegrünung

Für eine Substratstärke von mindestens 10 cm sind folgende Arten geeignet.

Bei einer gleichzeitigen Nutzung einer Dachfläche zur Dachbegrünung und zur Anlage von Photovoltaik-Anlagen werden ausschließlich halbschatten- bzw. schattenverträgliche Arten mit eher geringen Wuchshöhen (< 500 mm) für die extensive Dachbegrünung empfohlen. Diese sind in der folgenden Liste fett markiert.

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Akelei
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendel-Sandkraut
<i>Aster amellus</i>	Kalk-Aster
<i>Campanula carpatica</i>	Karpaten-Glockenblume
<i>Campanula persicifolia</i>	Pfrisichblättrige Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Scabiosen-Flockenblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gemeiner Wirbeldost
<i>Dianthus armeria</i>	Büschel-Nelke
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäuser-Nelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke
<i>Dipsacus fullonum</i>	Wilde Karde
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natterkopf
<i>Erodium cicutarium</i>	Reiherschnabel
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium verum</i>	Labkraut
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gelbes Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Knautia arvensis</i>	Wiesen-Witwenblume
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Linaria vulgaris</i>	Echtes Leinkraut

<i>Linum perenne</i>	Ausdauernder Lein
<i>Myosotis sylvatica</i>	Wald-Vergissmeinicht
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Potentilla intermedia</i>	Mittleres Fingerkraut
<i>Primula veris</i>	Echte Schlüsselblume
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Prunelle
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Prunelle
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Saponaria ocymoides</i>	Polster-Seifenkraut
<i>Saponaria officinalis</i>	Gewöhnliches Seifenkraut
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Scabiosa columbaria</i>	Tauben-Skabiose
<i>Sedum ruprestre</i>	Tripmadam
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene otites</i>	Ohrlöffel-Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Taubenkropf-Leimkraut
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander
<i>Thymus pulegioides</i>	Breitblättriger Thymian
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze
<i>Veronica teucrium</i>	Großer Ehrenpreis
<i>Viola tricolor</i>	Wildes Stiefmütterchen