

**BEBAUUNGSPLAN NR. 24/1**  
**„SONDERGEBIET GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL AN DER GLARNERSTRASSE“**

STADT BAD SÄCKINGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 19.03.2018

## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**1.1) Sondergebiet 1 (SO 1) großflächiger Lebensmittelmarkt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

1.1.1 Das Sondergebiet 1 (SO 1) großflächiger Lebensmittelmarkt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient vornehmlich der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts.

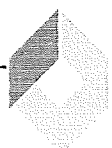
1.1.2 Zulässig ist im gesamten gemäß zeichnerischem Teil abgegrenzten **Sondergebiet 1 (SO 1)** ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten gem. Bad Säckinger Liste vom April 2014 (vgl. Ziffer 1.3) des täglichen Bedarfs: Nahrungs- und Genussmittel, einschl. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränken, Tabakwaren, Genussmitteln Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Hygieneartikel, Körperpflegeartikel, Reformwaren mit Backshop, sowie außerhalb des täglichen Bedarfs den supermarktypischen Aktionswaren und Randsortimenten, die gem. Bad Säckinger Liste vom April 2014 (vgl. Ziffer 1.3) jeweils zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant sein können, mit einer maximalen Verkaufsfläche von **2.485 m<sup>2</sup>**.

Zulässig sind im SO 1 ferner eine Cafeteria und andere ergänzende gastronomische Nutzungen, die für den Betrieb des „Lebensmittelvollsortimenters“ notwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Nebenräumen, Sozial- und Verwaltungsräumen sowie die zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen.

Zulässig sind im SO 1 innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Knödellinie abgegrenzten Teilfläche mit maximal dreigeschossiger Bebauung ab dem ersten Obergeschoss auch Wohnungen, Räume i.S.v. § 13 BauNVO für die Berufsausbildung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, Schank- und Speisewirtschaften sowie die Büronutzung.

**1.2) Sondergebiet 2 (SO 2) großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO



**BEBAUUNGSPLAN NR. 24/1**  
**„SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL AN DER GLARNERSTRASSE“**

STADT BAD SÄCKINGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 19.03.2018

1.2.1 Das Sondergebiet 2 (SO 2) großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient vornehmlich der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

1.2.2 Zulässig sind im gesamten gemäß zeichnerischem Teil abgegrenzten **Sondergebiet 2 (SO 2)** ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von **1.460 m<sup>2</sup>** mit der Maßgabe, dass im Kernsortiment ausschließlich Sortimente geführt werden dürfen, die gem. Bad Säckinger Liste vom April 2014 (vgl. Ziffer 1.3) als nicht zentrenrelevant einzustufen sind. Das Randsortiment darf, sofern es zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß die gem. Bad Säckinger Liste vom April 2014 (vgl. Ziffer 1.3) enthält, maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.

Zulässig sind im SO 2 ferner eine Cafeteria und andere ergänzende gastronomische Nutzungen, die für den Betrieb des großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. Bad Säckinger Liste vom April 2014 (vgl. Ziffer 1.3) notwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Nebenräumen, Sozial- und Verwaltungsräumen sowie die zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen.

Waren des Sortiments der Unterhaltungselektronik (braune Ware) incl. Videogeräte und Videozubehör, Ton- und Bildträger (bespielte und unbespielte), Musikalien, Telekommunikationsgeräte (Handys/Mobiltelefone/Faxgeräte etc.) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn negative Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt fachgutachlich ausgeschlossen werden.

1.3) **Bad Säckinger Liste (auf der Grundlage des aktualisierten Märkte- und Zentrenkonzepts der BBE, Freiburg vom April 2014):**

**Zentrenrelevante Sortimente:**

- Nahrungs- und Genussmittel, einschl. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränken, Tabakwaren, Genussmitteln
- Apothekerwaren (Pharmazeutika), Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Hygieneartikel, Körperpflegeartikel, Reformwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren / Lederbekleidung, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche / Frotteewaren, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, Modewaren incl. Hüte und Schirme, sonstige Textilien u.ä.
- Haus- und Heimtextilien (z.B. Bettwaren / Bettwäsche, Gardinen / Gardinenzubehör)
- Schuhe und Furnituren, Leder- und Galanteriewaren, Orthopädieartikel
- Sportbekleidung, Sportartikel, Sportgeräte
- Spielwaren, Bastel- / Hobbyartikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren (z.B. Töpfe, Pfannen, Messer, Bestecke), Silberwaren, Devotionalien
- Optische und feinmechanische Geräte, Augenoptik, Fotowaren / Fotogeräte
- Papier- und Schreibwaren, Bücher / Druckerzeugnisse, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken
- Kunst und Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren



**BEBAUUNGSPLAN NR. 24/1**  
**„SONDERGEBIET GROSFLÄCHIGER EINZELHANDEL AN DER GLARNERSTRASSE“**

STADT BAD SÄCKINGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 19.03.2018

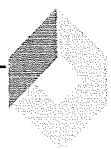
- Unterhaltungselektronik (braune Ware) incl. Videogeräten und Videozubehör, Ton- und Bildträger (bespielte und unbespielte), Musikalien, Telekommunikationsgeräte (Handys / Mobiltelefone / Faxgeräte etc.)
- Nähmaschinen und Nähzubehör o.ä.

**Nicht - zentrenrelevante Sortimente**

- Möbel, Matratzen und Bettröste, Kücheneinrichtungen, Badeinrichtungen, Büromöbel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Kinderausstattung (z.B. Kinderwagen, Kindersitze, Zubehör)
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitärerzeugnisse (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen und -ausstattungen, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten
- Werkzeuge, Maschinen, Maschinenzubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork
- Elektrogroßgeräte (weiße Waren, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör)
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Pflanzen (einschl. Hydrokulturen), Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenzwerge, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Zelte u.a.m.
- Eisenwaren, Beschläge u.ä.
- Rollläden, Rollos, Markisen, Gitter
- Fahrräder, Kfz-Zubehör (incl. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel) Rasenmäher, Fahrrad- und Motorradzubehör
- Boote (außer Modellbaufahrzeuge), Bootszubehör
- Kohle, Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe
- Bürogeräte und Büromaschinen, Computer / PC
- Tiere, Tiernahrung, Tierpflegemittel, Zooartikel

**2.) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO

- 2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im zeichnerischen Teil durch Eintragung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstwerte.
- 2.2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
- Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.
- 2.3) Die maximale Höhe der Gebäude wird im zeichnerischen Teil durch die zulässige Gebäudeoberkante (GH) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über dem vorhandenen Gelände. Als vorhandenes Gelände ist die Höhe des bestehenden Kundenparkplatzes zugrunde zu legen.



**BEBAUUNGSPLAN NR. 24/1**  
**„SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL AN DER GLARNERSTRASSE“**

STADT BAD SÄCKINGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 19.03.2018

- 3) BAUWEISE  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die geschlossene Bauweise, wobei im SO 1 im westlichen Bereich ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist und im SO 2 im östlichen Bereich ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist.

- 4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

- 5) STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO bzw. § 14 BauNVO

- 5.1) Stellplätze sind innerhalb und ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.2) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 6) SCHUTZFLÄCHEN  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

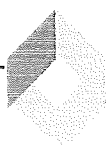
Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher baulicher Anlage mit mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

- 7) GEBOTE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Anpflanzen von vier hochstämmigen, standortgerechten und einheimischen Einzelbäumen im östlichen Bereich des Plangebietes eingetragen. Das Pflanzen von Koniferen ist unzulässig. Die Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Hochstamm 3 x verpflanzt 18 – 20 cm Stammumfang; Sträucher Str. 2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm.

- 8) ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die bestehende Hecke im östlichen Plangebiet wird als Pflanzbindung festgesetzt. Die Gehölze und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei den Ersatzpflanzungen ist das Pflanzen von Koniferen unzulässig.



**BEBAUUNGSPLAN NR. 24/1**  
**„SONDERGEBIET GROSFLÄCHIGER EINZELHANDEL AN DER GLARNERSTRASSE“**

STADT BAD SÄCKINGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 19.03.2018

9) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 9.1) Im östlichen Teil des Plangebiets wird im zeichnerischen Teil eine nicht überbaubare private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pufferfläche zur angrenzenden Wohnbebauung“ ausgewiesen.
- 9.2) Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen – Pflaster, Schotterrasen) auszuführen.
- 9.3) Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, sind zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässig zu befestigen. LKW- Abstell- und Ladefläche sowie ggf. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

und nachrichtlich:

- 9.4) Bei Umbaumaßnahmen auf dem Parkplatz oder an den Gebäuden sind weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Festlegung von auf die jeweils konkrete Baumaßnahme abgestimmten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen oder auch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für die Artengruppen der Reptilien, Vögel und Fledermäuse sind die im artenschutzrechtlichen Gutachten vom 19.03.2018 formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Hinweise zu den Ausgleichsmaßnahmen zu beachten.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE  
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die zulässige Dachform ergibt sich aus dem Eintrag im zeichnerischen Teil als Flachdach bzw. geneigtes Dach mit einer Neigung zwischen 0° und 35°. Die extensive Begrünung von Flachdächern wird besonders empfohlen.

2) WERBEANLAGEN  
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- 2.1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2) Die Größe von Werbeanlagen an Fassaden wird begrenzt auf maximal 25 % der Fassadenfläche. Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.



**BEBAUUNGSPLAN NR. 24/1**  
**„SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL AN DER GLARNERSTRASSE“**

STADT BAD SÄCKINGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 19.03.2018

- 2.3) Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Lichtquellen müssen so beschaffen sein, dass im öffentlichen Verkehrsraum keine Blendwirkung eintritt.
- 2.4) Frei stehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 2.5) Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur im Erdgeschoss und im 1. Oberschoss zulässig.
- 2.6) Die Gestaltung von Werbeanlagen ist im Bauantragsverfahren durch maßstäbliche Ansichten darzustellen und dem Baurechtsamt vorzulegen.
- 3) EINFRIEDUNGEN  
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- Einfriedungen als bauliche Anlagen sind nur an der Baugrenze oder auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4) GRUNDSTÜCKE  
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- Für die Befestigung von PKW-Stellplätzen ist nur die Verwendung von Belägen zulässig, die das Versickern des Oberflächenwassers dauerhaft und schadlos ermöglichen. Alternativ ist das Versickern über begrünte Seitenflächen mit mindestens 30 cm Humusüberdeckung zulässig.

### III. Hinweise und Planungsempfehlungen

- 1) Altlasten  
Im Planungsgebiet auf dem Flst. Nr. 3313 befindet sich der bekannte Altstandort einer ehem. Tankstelle. „Gasolin-Tankstelle, Glarnerstrasse“, die dort von 1964 – 1987 betrieben wurde. Die Tankstelle wurde rückgebaut und die Fläche vollständig versiegelt deshalb erfolgt die Bewertung 2007 auf B-Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition. Dies bedeutet, dass Maßnahmen erst notwendig sind, wenn die Fläche entsiegelt wird und damit evtl. vorhandene Schadstoffe in den Untergrund verlagert werden können. Wir empfehlen vor geplanten Baumaßnahmen Kontakt mit dem Amt für Umweltschutz, Abteilung Altlasten/Gewerbe aufzunehmen. Die Abgrenzung der Fläche ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.
- 2) Abwasser/Wasserrecht  
Eine Vermischung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist nach §55 Abs. 2 WHG unzulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher dezentral durch Versickerung ins Grundwasser zu beseitigen. Bau, Bemessung und Betrieb von Versickerungsanlagen richten sich nach DWA A138. Lediglich wenn eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers unter vertretbarem Aufwand nicht realisierbar erscheint, kann einer Ableitung im Mischsystem erfolgen.



**BEBAUUNGSPLAN NR. 24/1**  
**„SONDERGEBIET GROSFLÄCHIGER EINZELHANDEL AN DER GLARNERSTRASSE“**

STADT BAD SÄCKINGEN

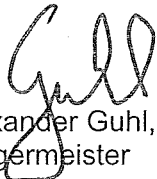
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 19.03.2018

3) Oberirdische Gewässer/Grundwasserschutz

Der Bebauungsplan beinhaltet die Überplanung der Flurstücks-Nummern 3313 und 3315/1 der Gemarkung Säcking. Die Grundstücke befinden sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes von Bad Säcking. Andere Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Mit der Abgrenzung wurde das Heilquellenschutzgebiet in eine qualitative und quantitative Schutzzone unterteilt. Während in der qualitativen Schutzzone vornehmlich die Qualität geschützt werden soll, ist das Schutzziel in der quantitativen Schutzzone der Erhalt des Druckpotenzials im Grundgebirge zur Sicherstellung des Wasserdargebotes. Da die **quantitative innere Schutzzone A** betroffen ist und dort das Fließsystem der Thermal-Mineralwässer unter Spannung steht, sind tiefe Eingriffe in den Untergrund (dies betrifft Erdarbeiten bzw. Erdaushub) nicht zulässig. Folgendes ist zu beachten:

- Das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen ist ohne Nachweis nur zulässig bis zu einer Eingriffstiefe in den Untergrund von maximal 3,50 m.
- Um eine Entspannung des tieferen Grundwassers zu verhindern, darf nicht tiefer als 1,00 m ins Rotliegende eingegriffen werden. Wärmepumpen zur Wärme- und Kältengewinnung (Grundwasser-, Erdreich- und Oberflächenwasserwärmepumpen) sind innerhalb des Bebauungsgebiets verboten.

Bad Säcking, den 20. März 2018



Alexander Guhl,  
Bürgermeister

