

Stadt Burladingen

In Kraft getreten am:

Zollernalbkreis

28.04.2016

Anlage 2

Zur Satzung über den Bebauungsplan „Fehlabrücke“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1:500, gefertigt am 11.04.2012, werden folgende

Textliche Festsetzungen Bebauungsvorschriften

festgelegt:

A. Rechtsgrundlage

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der aktuellen Fassung
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

Auf Grund des §9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 1-23 BauNVO werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

- 1.1 Im Plangebiet ist ein Sondergebiet (SO nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) festgesetzt.

Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sowie eines weiteren nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

- 1.2 Zulässig sind:

1. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Waren aller Art einschließlich freiverkäuflicher Arzneimittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1100 qm im SO1. Ferner ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Drogeriemarkt) im SO 2 mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².
2. die dem Betrieb funktionell zugehörigen Stellplätze entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

1.3 Im Sondergebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16-§20 BauNVO

2.1 Die maximale Verkaufsfläche wird auf 1100 qm je Baufeld begrenzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche ist eine bauliche Erweiterung nur mit umschlossenen Lagerflächen oder Freilagerflächen möglich.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und die maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Die im Plan eingetragenen Angaben sind Höchstwerte.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB und §16 Abs. 2 BauNVO)
Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

2.3.1 Dachform und Dachneigung:
Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.
Die Traufhöhe wird von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnitt Außenwand/Oberkante Dachhaut gemessen. Sie darf max. 5,00 m betragen. Die Firsthöhe wird innerhalb der zulässigen Dachneigung auf max. 8,80 m gemessen ab der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First festgesetzt.

2.3.2 Ausnahmen:
Die Höchstwerte der Traufhöhen dürfen mit Belichtungselementen Aufzugs- und Lüftungstechnischen Anlagen um 3,00 m überschritten werden.

3.0 Bauweise §9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO

3.1 Es ist abweichende Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

4.0 Überbaubare Flächen

4.1 Überbaubare Flächen

§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Planeintrag). In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO allgemein zulässig.

5.0 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

5.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 Abs. 5 BauNVO)
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

6.0.0 Grünordnung/Pflanzgebote

§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen, Pfg

6.1.1 Gehölzarten

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Bepflanzung ist ständig zu erhalten und zu unterhalten.

6.2.0 Sonstige Festsetzungen

(Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke §73 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

6.2.1 Auf den privaten und öffentlichen Grundstücken im Bereich des Leitungsrechts, dürfen nur flachwurzelnde Anpflanzungen oder leicht zu beseitigende Befestigungen hergestellt werden.

6.2.2 Die im Planteil angegebenen Standorte für hochstämmige Einzelbäume sind verbindlich einzuhalten.

7.0 Ein- bzw. Ausfahrten

Und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen §9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

7.1 Zufahrtsverbot

Der im Norden angrenzende Weg Flst. 8960 bildet keine Erschließungsstraße im Sinne des BauGB. Sie bleibt in ihrem jetzigen Zustand erhalten. Außerhalb der im Planteil festgelegten Bereiche darf keine Zufahrt erfolgen. Das Zufahrtsverbot sowie der Bereich der Ein- und Ausfahrt sind im Lageplan entsprechend gekennzeichnet.

8.0 Leitungsrechte

§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan bezeichnete Fläche ist gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten mit:

8.1 LR = Leitungsrecht zum Halten und Unterhalten von Abwasserkanälen zu Gunsten der Stadt einschl. Zutrittsrecht und Nutzungsbeschränkung.

9.0 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von stark frequentierten Parkplätzen ist relativ stark verunreinigt. Eine Versickerung darf nur nach ausreichender Vorreinigung erfolgen. Eine direkte Versickerung über Sickerschächte ist nicht zulässig. Wasserdurchlässige Beläge sind im Bereich der Kundenparkplätze mit folgender Auflage herzustellen:

Versickerung über mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden;

Die Ableitung erfolgt i.R. des §1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999 und unter Beachtung des Merkblatts des Landratsamtes Zollernalbkreis - Wasseramt.

10.0 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneter Stelle wieder einzubauen.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Hinweise (§9 Abs. 6 BauGB)

Hinweis Gewässerdirektion und Wasseramt:

Das Baugebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes im Einzugsbereich der zur Trinkwasserversorgung durch den Zweckverband Hohenzollerngruppe genutzten Grundwassererfassungen „Quelle Oberes Fehltal“. Dem Schutzgut Grundwasser ist hier erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken und Vorsicht walten zu lassen. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

Hinweis Abwasserbeseitigung:

Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen oder gelagert werden sind separat zu entwässern und der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten.

Hinweis Landesdenkmalamt:

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Aufgestellt, den **27. SEP. 2012**

Ausgefertigt:

Burladingen, den **21. APR. 2016**

Ebert, Bürgermeister

