

Bebauungsplan
„Beim Kapelle“

§ 10 BauGB

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Sondergebiet – Einzelhandel (SO 1)

§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 16 Abs.2 und Abs.5 BauNVO

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Nahrungs- und Genussmittelbranche.

Zulässige Anlagen sind:

- Food-Sortimente (Brot- und Backwaren, Fleisch und Wurst aus eigener und fremder Produktion, Frischfisch, Käse und Feinkostspezialitäten, Obst und Gemüse, Tiefkühlprodukte, Molkereiprodukte, Trockensortiment allgemein – u.a., Grundnahrungsmittel, Konserven, Teigwaren, Spezialsortimente, Getränke-Sortiment (vorwiegend Mehrweg), Wein, Sekt, Spirituosen, Drogeriewaren, Tiernahrung, Tabakwaren, Blumen und Pflanzen, Wasch, Putz- und Reinigungsartikel, zeitlich befristete Aktionsartikel)
- Non-Food-Sortimente (Haushaltswaren, Spielwaren, Schreibwaren, Bastelbedarf, Bekleidung, Elektro, Foto, Geschenkartikel, Kerzen, Papeterie, Zeitschriften)

Zulässig sind Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 2000 m².

1.2 Sondergebiet – Einzelhandel (SO 2)

§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 16 Abs.2 und Abs.5 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

1.3 Mischgebiet

§ 6 BauNVO

Zulässig sind:

die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gebäude, Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Gebäude, Betriebe und Anlagen.
§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Nicht zugelassen werden dürfen:

Vergnügungsstätten aller Art.

§ 6 Abs.2 Nr.8 und Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO

Inhaltsverzeichnis

B e b a u u n g s p l a n

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie sonstige Einrichtungen
5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
6. Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7. Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs.1 Nr.17 BauGB
8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen
9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

II. Pflanzlisten

III. Füllschema der Nutzungsschablone

IV. Hinweise

Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n

I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
3. Masten § 74 Abs.1 Nr.4 LBO
4. Kennnisgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO

II. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO

B e g r ü n d u n g

Teil A Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Teil B Umweltbericht

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 24.12.2008.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993.
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch 7. Anpassungsverordnung vom 25.04.2007
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 28.05.2003

- 1.4 Gewerbegebiet** § 8 BauNVO
- Zulässig sind:
die nach § 8 Abs. 2, Ziffer 1-4 BauNVO zulässigen Betriebe, Gebäude, Tankstellen und Anlagen.
§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Punkt 2 BauNVO.
- Nicht zugelassen werden dürfen:
Vergnügungsstätten aller Art. § 6 Abs.2 Nr.8 und Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze** § 20 BauNVO
Siehe Eintragung der Planzeichnung.
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
Siehe Eintragung der Planzeichnung.
In den Sondergebieten SO1 und SO2 sowie im Gewerbegebiet werden Stellplätze auf die zulässige Grundfläche 50 % vermindert angerechnet, sofern sie mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 3.1 Bauweise** § 22 BauNVO
In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) sind innerhalb der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen ist frei wählbar.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie sonstige Einrichtungen** § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO
- 4.1 Nebenanlagen** § 14 BauNVO, § 23 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung u.ä. zugelassen, soweit sie den Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
- Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

- 5. Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs.1 Nr.11 i.V.m. Nr.20 BauGB
Zur Erschließung des Gebietes sind keine weiteren Verkehrsflächen erforderlich, die bestehenden Verkehrsflächen sind entsprechend ihrer aktuellen Ausbildung zu erhalten.
- 6. Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 6.1 Leitungsrecht LR**
Allgemeines Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und anderer Versorgungsträger. Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten und Nutzungsbeschränkungen festgelegt.
Innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der EnBW bezeichneten Fläche ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW zulässig
Sämtliche Leitungen der Strom- und Fernmeldeversorgung sind zu verkabeln.
- 7. Aufschüttungen und Abgrabungen** § 9 Abs.1 Nr.17 BauGB
Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Sie sind dem Nachbargelände anzupassen.
- 8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB
- 8.1 Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.
Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.
- Pflanzgebot 1 (PFG 1)**
Auf der mit Pflanzgebot 1 belegten Fläche sind mindestens 20 % der Fläche mit standortgerechten Sträuchern (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) entsprechend der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung ist ein Mindestabstand von 10 m zur Bundesstraße einzuhalten.
- Pflanzgebot 2 (PFG 2)**
Eingrünung Sondergebiet SO 1
Zur Eingrünung des Sondergebietes SO 1 sind entsprechend an den im Plan gekennzeichneten Standorten Bäume zu pflanzen. Die Standorte des Innenbereiches sind variabel, die Bäume sind jedoch in gleicher Anzahl, wie im Plan dargestellt, zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte hochstämmige Laubbäume (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten der Pflanzenliste 1 sind zu verwenden. Zusätzlich sind zu 50 % die Flächen mit Sträuchern, (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) entsprechend der Pflanzliste 2, zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen.
- Pflanzgebot 3 (PFG 3)**
Verkehrsbegleitgrün
Die Straßenrandflächen der mit Pflanzgebot 3 gekennzeichneten Flächen sind mit heimischem Bewuchs mit einer max. Höhe bis 60 cm (Hecken, Bodendecker, Stauden o.ä) zu gestalten oder als Wiesenflächen herzustellen und zu nutzen.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche ist eine Werbeflyon zugelassen. Der Standort ist einvernehmlich mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Allgemeines Pflanzgebot

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten. Es sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Pflanzgebot 2 kann hierauf angerechnet werden.

Darüber hinaus sind Abstell- und Lagerplätze durch eine mindestens 2 m hohe Eingrünung mit standortgerechten Sträuchern (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) entsprechend der Pflanzliste 2 abzupflanzen.

Dachbegrünung

Den Bauherren wird empfohlen Dachflächen, Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Neigung mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.

9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

9.1 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 Abs.1a BauGB

Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die den Eingriffen der jeweiligen Baugrundstücke direkt zugeordnet werden

Die entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführenden Pflanzmaßnahmen werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen auf den jeweiligen Grundstücken direkt zugeordnet.

Bei Durchführung der entsprechend festgesetzten Pflanzungen sowie Minimierungsmaßnahmen im Sondergebiet SO 1 kann der Eingriff im Sondergebiet durch die baulichen Anlagen als ausgeglichen angesehen werden.

II. Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
		Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzliste 2

Sträucher mittlerer Standorte

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Slehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Crataegus laevigata	Rotdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

III. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl
--	Bauweise

Dachform / Dachneigung
 Max. Gebäudehöhen über EFH

IV. Hinweise

Baugrund und Bodenschutz

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von weitgestuftem, bindigem Hangschutt mit nicht genau bekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen Kalk- und Kalkmergelsteine des Oberjuras an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

In der Niederung ist ggf. mit einem bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserstand zu rechnen. Innerhalb des Hangschutts kann Schichtwasser auftreten. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht geplant.

Der Hangschutt stellt einen heterogenen, ggf. setzungsanfälligen Baugrund dar. Auf eine ausreichende Einbindungstiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Die Kalksteine des Oberjuras können stellenweise stark verkarstet sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, bei verkarstungsbedingten Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/Baulager/Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Altablagerungen

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt des Zollernalbkreises in Balingen unverzüglich zu verständigen.

Im Baugebiet befinden sich folgende Altlastenflächen:

- Jahnstraße 12-14 und Tankstelle Trigema. Diese sind Entsorgungsrelevant.
- Tankstelle Bruckelt – derzeit keine Exposition.

Bodendenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bauverwaltungsamt der Stadt Burladingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Wasserversorgung Hohenzollern. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Oberflächenentwässerung

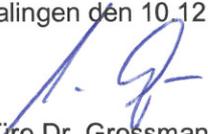
Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Starkregen vermehrt zu wild abfließendem Wasser kommen kann. Es wird empfohlen entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Bestandsschutz

Von diesen Festsetzungen abweichende, aber bereits errichtete und entsprechend genutzte bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Aufgestellt:

Balingen den 10.12.2009


Büro Dr. Grossmann
Balingen

Ausgefertigt:

Burladingen den


Harry Ebert
Bürgermeister

01. FEB. 2010

