

Stadt Blumberg

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Gewerbezentrum Lauffenmühle“

2. Änderung (Edeka Markt)

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

**C - Nachrichtliche Übernahmen,
Empfehlungen, Hinweise**

Endfassung: 10.02.2014

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1213

INHALT

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Sondergebiet (SO) "Grossflächiger Einzelhandel" gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Grundflächenzahl	3
	2.2 Zahl der Vollgeschosse	3
	2.3 maximal zulässige Gebäudehöhen	3
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 Baugrenzen	4
	3.2 Bauweise	4
4	öffentliche Verkehrsflächen	4
	4.1 Ein- und Ausfahrten	4
5	Flächen für Stellplätze	4
6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
	6.1 Gestaltung der unbebauten Flächen	4
	6.2 Anpflanzen von Bäumen	5
	6.3 Erhalt von Bäumen	5
	6.4 Pflanzgebot (PFG 1)	5
7	Mit Gehrechten zu belastende Flächen (GR 1)	5
8	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	5
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
	1.1 Werbeanlagen	6
C	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN, HINWEISE	6
1	Anbauverbotstreifen K 5747	6
2	Sonstige Hinweise des Straßenbauamtes Donaueschingen	6
3	Hinweise des Baurechts- und Naturschutzamtes	7
4	Hinweise des Amtes für Wasser- und Bodenschutz	7

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO) "Grossflächiger Einzelhandel" gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Nicht zulässig sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen (§1 Abs. 9 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist

- durch die Grundflächen von Stellplätzen, die wasserdurchlässig angelegt sind,
 - durch Grundflächen, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist,
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

maßgebend sind die Festlegungen bzw. Plandarstellungen des Vorhabenplans.

2.3 Maximal zulässige Gebäudehöhen

maßgebend sind die Festlegungen bzw. Plandarstellungen des Vorhabenplans. Abweichungen sind in begründeten Fällen um bis zu 1,00 m zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

3.1 Baugrenzen

entsprechend den Einträgen in den zeichnerischen Festsetzungen.

3.2 Bauweise

entsprechend den Einträgen in den zeichnerischen Festsetzungen gilt im gesamten Bebauungsplangebiet die besondere Bauweise. Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig.

4 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

4.1 Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten der Grundstücke sind auf die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche beschränkt.

Im Bereich der Grundstücksausfahrten sind Mindestsichtfelder zwischen 0,80m und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Die Tiefe der Sichtfelder beträgt 3,0m, gemessen vom Fahrbahnrand, die Schenkellänge beträgt 70m. Maßgeblich ist die Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RAST 06).

5 Flächen für Stellplätze

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

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

6.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume (Stammumfang 16 - 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Hof- und Parkplatzflächen sind standortgerechte Hochstammbäume (wie z.B. Berg- oder Spitzahorn) zu verwenden.

An gebietsheimischen Laubbäumen sollen an den festgesetzten Standorten neben Berg- und Spitz-Ahorn im Osten an Standorten mit geringer Überschildung von Stellplätzen auch Sommer-Linde berücksichtigt werden.

Eine geplante Bepflanzung (Baumreihe) längs der Kreisstraße ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

6.3 Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ist der im Osten des Plangebietes bestehende Großbaum zu erhalten oder im Falle einer unumgänglichen Entnahme gleichwertig zu ersetzen.

Erforderliche Eingriffe in Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel durchzuführen.

6.4 Pflanzgebot (PFG 1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind als Grünanlagen mit bodendeckenden Pflanzen oder Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Gestaltung der Grünanlagen sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL 1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

8 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Werbeanlagen

Für die Zulässigkeit von Werbeanlagen sind folgende Bestimmungen maßgebend:

Zulässig sind Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude bis zur Höhe der Dachtraufe (bzw. Attika).

Als freistehende Werbeanlagen sind zwei Werbepylone bzw. Werbestelen mit einer max. Höhe bis zu 12,00 m, sowie fünf Fahnenmasten mit einer Maximalhöhe von 7,00 m über bestehendem Gelände, sowie zulässig.

Pro Seite der Werbepylone bzw. -stelen sind maximal 15 m² Werbefläche zulässig.

Mit freistehenden Werbeanlagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN, HINWEISE

1 Anbauverbotstreifen K 5747

Entlang der K 5747 gilt lt. § 22 Abs. 1 Straßengesetz BW (StrG) ein Anbauverbot bis zu 15,0 m Tiefe gemessen ab Fahrbahnrand. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen, Nebenanlagen gem §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen. Einer Ausnahme vom Anbauverbot kann gem. § 22 Abs. 1 StrG bis zu einem Abstand von mind. 6,50 m bzw. 8,0 m zugestimmt werden.

2 Sonstige Hinweise des Straßenbauamtes Donaueschingen

Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

Bei Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der K 5747 müssen diese mit dem Straßenbauamt abgestimmt werden. Die Kosten hat die Stadt bzw. der Verursacher zu tragen.

Hinweis, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der K 5747, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landratsamt SBK -Straßenbauamt-vorgenommen werden dürfen.

Eine geplante Bepflanzung (z.B. Baumreihe) längs der Kreisstraße muss mit dem Straßenbauamt abgestimmt werden.

Hinweis, dass aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5747 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen abgeleitet werden können.

3 Hinweise des Baurechts- und Naturschutzamtes

Erforderliche Eingriffe in Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel durchzuführen (Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz).

Es wird empfohlen, die Dachfläche zu begrünen (u. a. Minimierung des Oberflächenabflusses).

Es wird empfohlen, im Bereich der schmalen Grünstreifen auf dem Parkplatz weitere Laubbäume vorzusehen (bessere Beschattung der Parkflächen).

Bei der Gestaltung der Grünanlagen sollen möglichst weitgehend gebietsheimische standortgerechte Gehölze verwendet werden.

An gebietsheimischen Laubbäumen sollen an den festgesetzten Standorten neben Berg- und Spitz-Ahorn im Osten an Standorten mit geringer Überschilderung von Stellplätzen auch Sommer-Linde berücksichtigt werden.

4 Hinweise des Amtes für Wasser- und Bodenschutz

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu ist zu beachten, dass die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen sind, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

Grundwasserschutz

Sofern für Flächen, auf denen nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) anfällt, keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann, müssen diese dem Schmutzwasserkanal zugeleitet werden.

Im Hinblick auf die Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz und dem weitest gehenden Erhalt der Grundwasserneubildung ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hof-/Stellplatzflächen, die nicht als Lagerfläche von Baustoffen dienen, vorrangig auf geeigneter Fläche über eine mind. 30 cm starke belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies hydrogeologisch möglich ist.

Nach § 45b Abs. 3 WG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist.

Vor dem angedachten Notabschlag in die Kanalisation ist daher zu prüfen, ob überschüssiges Oberflächenwasser dem nächstgelegenen oberirdischen Gewässer zugeführt werden kann.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn dies nicht mit vertretbarem Aufwand und nicht schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden. Die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: "Regenrückhaltung" der LfU (LUBW, 2006) ist zu beachten.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist gemäß Niederschlagswasserverordnung grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Zur Reduzierung von Spitzenabflüssen (Förderung von Verdunstung, Rückhaltung des Niederschlagswassers) empfiehlt es sich, Flachdächer oder flach geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mit einer einfachen Intensivbegrünung oder mindestens extensiv zu begrünen (Mächtigkeit des Substrats 10 cm).

Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei möglichst zu vermeiden. Niederschlagswasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern darf ohne ausreichende Vorbehandlung und ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen.

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu ist zu beachten, dass die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen sind, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 10.02.2014

kommunalPLAN GmbH

Anerkannt:

Blumberg,

Markus Keller – Bürgermeister

o

c