

Stadt 
Niederstotzingen

Vorhabenbezogener
B E B A U U N G S P L A N
und örtliche Bauvorschriften

„Netto-Markt“

Textteil

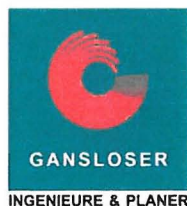
Plandatum: 18.04.2018

Aufgestellt
Hermaringen, 3.9.18

Anerkannt und ausgefertigt
Niederstotzingen,


.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

.....
Marcus Bremer, Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99)
Stand Liegenschaftskataster:	Januar 2016

**Vorhabenträgerin, Architektur und Projektmanagement:
Weiß Projekt GmbH, Dalkinger Str. 53/1, 73463 Westhausen**

I. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.06.2017, bestehend aus Plandarstellung und Begründung ist Bestandteil dieser Satzung und ist beigefügt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet SO

(§ 11 BauNVO)

1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs zur Grund- und Nahversorgung.
2. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt, mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche des Betriebs i.S.v. Nr. 6 maximal 1.060 m² beträgt und im Kernsortiment ausschließlich Sortimente geführt werden, die gemäß nachfolgendem Abs. 4 als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, wobei das Randsortiment, sofern es zentrenrelevante Sortimente gemäß nachfolgendem Nr. 5 umfasst, weniger als 10 % der Verkaufsfläche i.S.v. Nr. 6 des Betriebs einnehmen muss.
3. Zulässig ist ferner als unselbständiger Bestandteil des Einzelhandelsbetriebs gemäß Nr. 2 ein diesem Betrieb funktional zugeordneter Back-Shop mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche i.S.v. Nr. 6 von maximal 38 m².
4. Als nahversorgungsrelevant im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Sortimente: Lebensmittel einschließlich Getränke, Drogeriewaren einschließlich Kosmetik und Parfümeriewaren sowie einschließlich Reform- und Apothekerwaren, Haushaltswaren.
5. Als zentrenrelevant im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Sortimente:
 - Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
 - Kunst / Antiquitäten
 - Baby- / Kinderartikel mit Ausnahme Baby- und Kindernahrung
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto / Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Uhren / Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
6. Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche eines Betriebs, einschließlich der Kassen- sowie der Pack- und Entsorgungszone, des Windfangs und der Thekenbereiche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören Einkaufswagenboxen, Kundentoiletten sowie Bewirtungsflächen, letztere einschließlich der Sitzbereiche zum Verzehr von Speisen.
7. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind in dem Sondergebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

(§16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt, siehe Planeintrag. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO i.V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ist als Ausnahme eine Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig, sofern diese durch die Erstellung von Pkw-Stellplätzen verursacht ist, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf 8 m als Höchstmaß nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird zwischen der EFH und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

2.3 Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Sie wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig: Pkw-Stellplätze, Fahrradständer, Einkaufswagenunterstände und Werbeanlagen.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind in den bezeichneten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb des eingetragenen Sichtfeldes sind Nebenanlagen (inkl. Stellplätze) unzulässig.

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Oberflächenwasserableitung

Das von den Dachflächen und Pkw-Stellplätzen anfallende unschädliche Niederschlagswasser ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser über eine Regenwasserleitung in die Retentionsfläche / Rigole an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs einzuleiten. Gemäß Baugrundgutachten ist ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal vorzusehen.

7.2 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech.

7.3 Pkw-Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der nicht versickerbare Rest ist über eine Leitung in die Versickerungs- bzw. Retentionsmulde abzuleiten.

8. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Pflanzgebot am westlichen Grundstücksrand

In der privaten Grünfläche wird eine Strauchreihe aus heimischen Sträuchern der Pflanzenliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Strauchreihe ist freiwachsend zu entwickeln. Formschnitte sind nicht erlaubt. Zum Erhalt der gewünschten Qualität soll die Strauchreihe alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Pflanzenliste 1

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Qualität der Sträucher mind. 2 x v., 100-150. Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m.

8.2 Pflanzgebot entlang Oberstotzinger Straße und östlicher Grundstücksseite

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Einzelbäume sind gemäß Pflanzenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den angegebenen Baumarten können kleinwüchsige Sorten verwendet werden.

Pflanzenliste 2

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Qualität der Bäume mind. 3 x v., STU 14-16, mit durchgehendem Leittrieb.

9. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

III. Örtliche Bauvorschrift

(§ 74 LBO)

1. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2. Äußere Gestaltung unüberbauter Flächen

Die im Planteil dargestellten Grünflächen sind gemäß Pflanzgebot anzulegen bzw. zu erhalten und zu pflegen. Weitere Grünflächen ohne Pflanzgebote sind mit Rasen oder niedriger Bepflanzung herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Erdaushub

(§ 4 Abs.1 und Abs.2 Bodenschutzgesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Eine Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebietes auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts.

2. Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. 110-kV Leitung

Im Gebiet verläuft eine 110-KV-Freileitung der EnBW Stuttgart. Die Vorgaben des Versorgungsträgers sind zu beachten. Die 110kV-Leitungen Eybacher Tal – Niederstotzingen und Niederstotzingen – Bernau müssen vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Dazu gehört, dass der Abstand der Gebäudeoberkante mind. 5 m Abstand zu den Leiterseilen haben muss. Dieser Abstand gilt auch für Baumpflanzungen.

4. Bauverbot

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gilt: Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Bei einer Überschreitung des Bauverbots durch Parkplätze ist eine schriftliche Erklärung auf jegliche Schadensersatzforderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger zu verzichten, die durch Schäden an parkenden Fahrzeugen bei Unterhaltungsarbeiten entstehen können, vorzulegen.

V. Hinweise

1. Altlasten

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

2. Wasserschutzzone

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal. Auf die Verbote der geltenden Rechtsverordnung vom 16.04.2015 des Regierungspräsidiums Tübingen wird besonders hingewiesen.

3. Wasserrechtsverfahren

Für die Herstellung der projektierten Versickerungs- und Retentionsmulde ist zu prüfen, ob ein Wasserrechtsverfahren erforderlich ist.

4. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

5. Sichtfelder

In dem Bebauungsplan ist im Bereich der Oberstotzinger Straße ein Sichtfeld eingetragen. Dieses ist von baulichen Anlagen sowie Stellplätzen freizuhalten (vgl. Gliederungspunkt II.5). In einer Höhe von 0,80 bis 2,6 m ist das dargestellte Sichtfeld stets von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Das freie Sichtfeld soll sich auch auf den Gehwegbereich erstrecken und durch parkende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt werden.

6. Leitungen und Kanäle

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Versorgungsträger nicht behindert werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 zu beachten.

7. Ausgleichsmaßnahmen (planextern)

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahmen wird auf dem Flst. 1093, Gemarkung Westhausen eine Streuobstwiese auf einer Magerwiese angelegt. Die bestehende Fettwiese wird dazu entsprechend in eine Magerwiese umgewandelt.