



Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften

Entwurf

„Stadtesch - Süd, Sondergebiet Einzelhandel“

Reg.-Nr.: 621.41/54.III

Textteil zur 2. Entwurfsberatung

Datum: 11.02.2013

Vorentwürfe: 03.04.2012

Bearbeiter: Kuon/Pommer

.....
(Kuon)

Amtsleiter

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat | am 17.07.2011 |
| 2. Billigung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß §13a (4) BauGB durch den Gemeinderat | am 14.05.2012 |
| 3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 20 | am 25.05.2012 |
| 4. Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 13 (2) BauGB | vom 25.05.2012 bis 29.06.2012 |
| 5. Billigung der geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß §13a (4) BauGB durch den Gemeinderat | am |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. | am |
| 7. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB | am |

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den

.....
(Ewald)

Oberbürgermeister

- | | |
|--|----|
| 8. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. und In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB | am |
|--|----|

Weingarten, den

Stadtplanungsamt

.....
(Kuon)

Amtsleiter



Textteil

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 17.12.2009

In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 11.02.2013 wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1. BauGB, §§ 1-15 BauNVO

1.1.1 Sondergebiet Einzelhandel (SO); § 11 BauNVO

Zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrumsrelevanten Sortimenten entsprechend der nachstehenden Tabelle und einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm je Betrieb.

Sortimentsbegrenzungen:

Für das Sortiment "Elektrowaren (weiße Ware, Elektroinstallation, Computer, Büromaschinen; braune Ware)" sind für die Teilsortimente folgende maximale Verkaufsflächen zugelassen:

- Weiße Ware, 700 qm
- Unterhaltungselektronik, 600 qm
- Computer und Navigationsgeräte mit Zubehör, 650 qm

Zugelassen sind zentrumsrelevante Sortimente als Randsortimente entsprechend der nachstehenden Tabelle. Dabei darf in einem Betrieb die Verkaufsfläche für das Angebot aller zentrumsrelevanten Sortimente in der Summe 800 m² nicht überschreiten.

Innerhalb dieser Festsetzung gelten folgende Obergrenzen:

- Foto mit Zubehör, 100 qm
- Bild- und Tonträger, 200 qm
- Telefone mit Zubehör, 50 qm

Lebensmitteleinzelhandel ist auch als Randsortiment nicht zugelassen.

zentrumsrelevante Sortimente	nicht-zentrumsrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel - Reformwaren - Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren - Schnittblumen - Apotheker-, Sanitätswaren - Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren - Spielwaren, Bastelartikel - Sportartikel - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) - Schuhe, Lederwaren - Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör - Fotowaren und -geräte - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel - Haus- und Heimtextilien - Optik, Hörgeräte - Uhren, Schmuck 	<ul style="list-style-type: none"> - Getränke - Elektrowaren (weiße Ware, Elektroinstallation, Computer, Büromaschinen; braune Ware) - Beleuchtungskörper - Möbel / Küchen / Büromöbel / Gartenmöbel / Sanitär- u. Badeinrichtung - Bettwaren, Matratzen - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen - Pflanzen und Zubehör - Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Zäune, - Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten - Kfz / Motorräder / Fahrräder und Zubehör - Sportgroßgeräte (z. B. Surfboards, Boote) - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse - Tiernahrung, zoolog. Bedarf - Campingartikel - Antennen / Satellitenanlage - Musikinstrumente (großflächig)



Als Ausnahme können folgende Sortimente auf einer Verkaufsfläche von jeweils max. 800 qm zugelassen werden, wenn durch entsprechende Gutachten die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes nachgewiesen wird:

- Campingartikel
- Musikalien

1.1.2 Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEE); § 8 BauNVO

Für die Zulässigkeit von Einzelhandel gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 105.I "Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet" rechtskräftig seit 11.06.2010:

"Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen.

Ausgenommen hiervon sind Betriebe mit nicht-zentrumsrelevanten Sortimenten nach Ziff. 1.2.

Zugelassen sind branchentypische zentrumsrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche (Ziff. 3.2).

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit zentrumsrelevantem Sortiment zugelassen werden, sofern die Flächen auf demselben Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind und ausschließlich dort hergestellte oder weiterzuverarbeitende Produkte veräußert werden. Die Verkaufsflächen müssen sich im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche unterordnen (Ziff. 3.2)."

Stellplätze sind großflächig zugelassen.

Spielhallen und Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1., §§ 16-21a BauNVO

Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Grundfläche für Hauptnutzung. Die Grundflächenzahl aller baulichen Anlagen – einschließlich der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitungen – beträgt 0,8.

Überschreitungen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine begrünte Überdeckung mit Erdreich von mindestens 50 cm aufweisen, sowie wasserdurchlässige Oberflächen (ausgenommen Gründächer von Hochbauten) werden mit einem Abschlag von 0,3 belegt.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen; § 9 (1) 1. BauGB; §§ 16, 18 BauNVO

gemäß Planeintrag

Die Gebäudehöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; § 9 (1) 2. BauGB §§ 22, 23 BauNVO

1.3.1 Abweichende Bauweise; § 22 (4) BauNVO

Für das Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise besteht darin, dass Gebäudelängen über 50 m zugelassen sind.

1.3.2 Baugrenzen; § 23 (3) BauNVO

gemäß Planeintrag

1.4 Garagen und Nebenanlagen; § 9 (1) 4. BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

Garagen und Nebenanlagen welche sich als Gebäude darstellen, sind in den nicht überbaubaren Flächen nicht zugelassen. Ausnahmsweise können Bauwerke zugelassen werden, welche der Ein- und Ausfahrt einer zulässigen Tiefgarage dienen.

1.5 Pflanzgebot; § 9 (1) 25.a BauGB

1.5.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Auf der festgesetzten Fläche ist je 250 m² ein Einzelbaum mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf mindestens 10 % der Fläche sind je m² 1 Gehölz bzw. 2 Sträucher zu pflanzen.

Werden Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche angelegt, so ist zwischen diesen pro 10 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.

Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind so wählen, dass zu bestehenden Leitungen, bspw. der Telekommunikation, ein Abstand von 1,5 m eingehalten wird; der Verlauf von Leitun-



gen ist bei den betreffenden Stellen zu erfragen und vor Ort zu prüfen.

1.5.2 Pflanzliste

Für die Auswahl der Bäume und Sträucher sind folgende Arten zu verwenden, Bäume zwei Mal versetzt ohne Ballen (2x VOB):

Bäume:

Stieleiche	<i>quercus robur</i>
Bergahorn	<i>acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>acer campestre</i>
Hainbuche	<i>carpinus betulus</i>
Roterle	<i>alnus glutinosa</i>
Rotbuche	<i>fagus sylvatica</i>

Sträucher:

Holunder	<i>sambucus nigra</i>
Kreuzdorn	<i>rhamnus catharticus</i>
Liguster	<i>ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>euronymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>cornus sanguinea</i>
Öhrchenweide	<i>salix aurita</i>

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; § 9 (1) 21. BauGB

Leitungsrechte bestehen zugunsten öffentlicher und privater Ver- und Entsorgungsträger. Für Flurstück 1101 besteht ein Geh- und Fahrrecht über 5,0 m Breite zur Dominikus-Zimmermann-Straße auf dem Flurstück 1106 oder in gleicher Breite auf benachbarten Flurstücken. Die Zufahrtsmöglichkeit auf der Ostseite ist auf ganzer Länge zu gewährleisten.

1.7 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen; § 9 (1) 26. BauGB

In den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Beton-Rückenstützen (Betonfuß für Rabattsteine o.ä.) in einer Breite bis zu 20 cm zu dulden.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen; § 74 (1) 1. LBO

2.1.1 Außenwandflächen

Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen sind großflächig nicht zugelassen. Geschlossene Fassaden sind ab einer Länge von 20 m mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.1.2 Dächer

2.1.2.1 Dachform und Dachneigung

gemäß Planeintrag

2.1.2.2 Dachgestaltung

Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen sind großflächig nicht zugelassen.

2.1.2.3 Dachaufbauten

Zugelassen sind Aufbauten zur Raumbelichtung und für betriebstechnisch erforderliche Anlagen. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf damit um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Einzelgröße der Aufbauten darf 25 m² nicht überschreiten.

2.1.3 Abfallbehälter

Sind Standplätze von beweglichen Abfallbehältern vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar, müssen sie durch Bepflanzung oder baulichem Sichtschutz abgeschirmt werden.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen; § 74 (1) 2., § 11 (3) LBO

2.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind als Eigenwerbung zugelassen an den Gebäudewänden (unterhalb der ausgeführten Traufhöhe) sowie als freistehende Anlagen, innerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Höhe von 7,0 m; sie können auch innerhalb der an die inneren Erschließungsstraßen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie die Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Lichtwerbung ist nur in blendfreier Ausführung zugelassen; Laseranlagen (sog. "Himmelsstrahler") sind nicht zugelassen.

Die Anzahl, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde



festzulegen.

2.3 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO

2.3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Drahtzaun oder Hecke zugelassen, auch in Kombination. Entlang öffentlicher Verkehrsfläche sind sie als Hecke oder eingegrünter, max. 2,0 m hoher Drahtzaun auszuführen. Thujaen und andere nicht einheimische Gehölze sind nicht zugelassen.

2.3.2 Stellplätze

sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Öko-/Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) oder begrüntem Mittelstreifen zwischen den Fahrspuren auszuführen.

2.3.3 Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke

Alle nichtüberbauten Flächen sind, sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind, als Grünflächen mit Sträuchern anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten.

2.4 Außenantennen; § 74 (1) 4. LBO

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antennenanlage zugelassen.

2.4.1 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen sind ausnahmsweise zugelassen.

2.5 Niederspannungsleitungen; § 74 (1) 5. LBO

sind zu verkabeln, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

2.6 Niederschlagswasser §74 (3) 2. LBO

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern (z.B. in Mulden) oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Vor dem Beginn der Bauarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und zu lagern. Die Wiederverwendung und der daraus resultierende Schutz vor Vergeudung oder Vernichtung ist dem Abtransport vorzuziehen. Geländeauffüllungen sind mit dem anfallenden Erdaushub vorzunehmen. Die Belastung des Bodens durch Lagerung von Baumaterialien, Dichtungen, Bauabfällen und die Benutzung von Bauchemikalien sollten auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden.

3.2 Gewässerschutz

Auf Flächen deren Niederschlagswasser versickert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche und anderen Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig.

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachwasser. Alternativ können Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffe eingesetzt werden.

3.3 Denkmalschutz; § 20 DSchG

Sollte im Zuge von Erdarbeiten auf archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.4 Artenschutz

Bei Bauarbeiten und Baumfällungen sind die Vorschriften des Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist gemäß § 44 (1) 1. BNatSchG verboten,

1. „wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen



oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“;

2. „wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“;
3. „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“;
4. die Standorte von wildlebenden „Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen (...) zu beschädigen oder zu zerstören“.

Ggf. sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.

3.5 Aufhebung bisher geltender Bebauungspläne und örtlicher Bauvorschriften; § 2 (4) BauGB

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für die Bebauungspläne:

- "Stadtesch – Süd II", rechtskräftig seit 13.03.1970
- "Hähnlehof Süd", rechtskräftig seit 18.09.1987.

4 Anhang

Begründung vom 11.02.2013 mit der Anlage

- GMA Gutachten vom November 2008
- GMA Gutachten vom Oktober 2012
- GMA Kurzstellungnahme "Elektrosortiment" vom Januar 2013