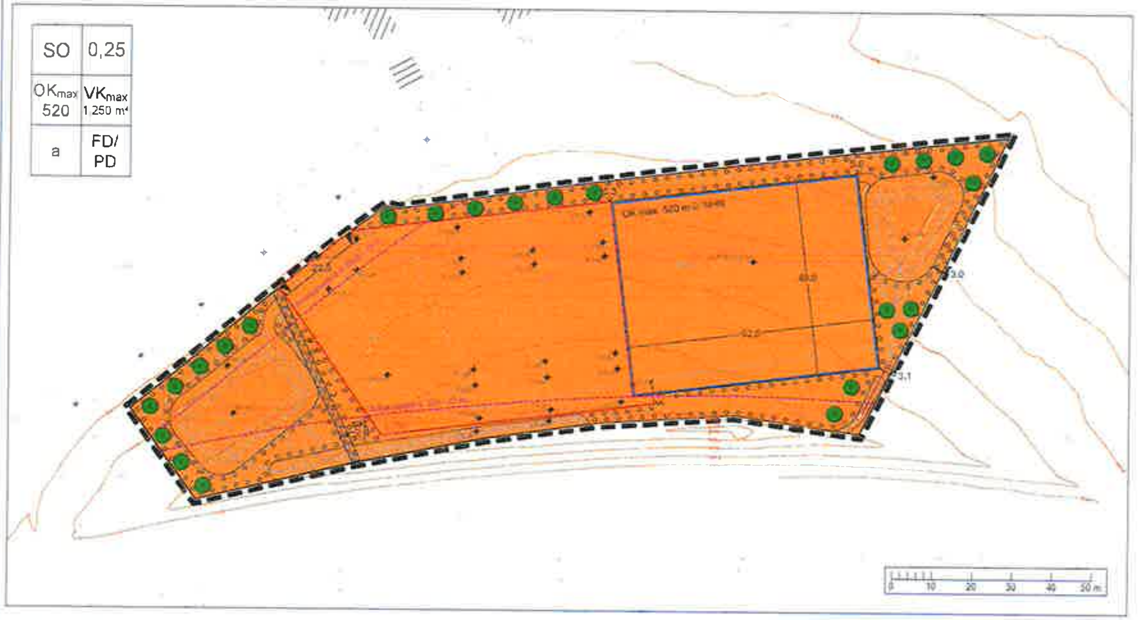
Bebauungsplan „Strümpfelbrunn-Ost"
Sonstiges Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe"



Zeichnerische Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	0,25	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
[illegible]	[illegible]	Höhe baulicher Anlagen	Verkaufsfläche als Höchstmaß
a	FD/ PD	Bauweise	Dachform

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

[illegible]

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

0,25 [illegible]

OK max 520 — Zulässige Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

[illegible]

Baugrenze

[illegible]

Anpflanzung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung
St = Stellplätze mit ihren Zufahrten
Na = Nebenanlagen

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszonen gemäß § 22 StrG Baden-Württemberg

Zeichnerische Hinweise

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze

1057 Flurstücksnummer

[illegible]

Höhenkote Straßenachse in m ü. NHN (Bestand)

Höhenlinien Geländeoberfläche in m ü. NHN (Bestand)

Geländeoberfläche in m ü. NHN (Planung)

Geplante Fertigfußboden in m ü. NHN (Planung)

Unterirdische Straßenentwässerungsleitung (Bestand)

[illegible]

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächige Einzelhandelsbetriebe" (§ 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe" festgesetzt.

[illegible] Sondergebiet dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe [illegible] zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit [illegible] täglichen Bedarfs.

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche wird mit 1.250 m² festgesetzt.

Zulässig sind

- [illegible] Nahrungs- und Genussmitteln. Gegenstände des täglichen Bedarfs [illegible] anderer Warengruppen mit einem Anteil von maximal 10 Prozent an [illegible]
- Nebenanlagen untergeordneter Bedeutung im Rahmen der maximal zulässigen [illegible], die den Einzelhandelsbetrieb ergänzen oder in einem [illegible] Zusammenhang mit diesem stehen
- zugehörige Erschließungsanlagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer [illegible] von 0,7 zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Attika definiert.

[illegible]

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für diese gilt die offene Bauweise (o), jedoch mit einer Gebäudelänge von über 50 m.

1.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit „St/Na" gekennzeichneten Fläche zulässig.

Werbeanlagen und untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Lebensmittelmarktes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der mit „St/Na" gekennzeichneten Fläche zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Feldlerche (CEF-Maßnahmen)

Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB die 1.500 m² umfassende CEF-Fläche 01 in der Gemarkung Strümpfelbrunn, Flur 0, Flst. Nrn. 550 und 551 (teilweise) außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnet (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1 CEF-Fläche 01 in der Gemarkung Strümpfelbrunn, Flur 0, Flst. Nrn. 550 und 551 (teilweise)

Innerhalb der CEF-Fläche 01 sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Anlage einer Buntbrache

Vor Beginn der Bauarbeiten ist die CEF-Fläche mit einer Blühmischung gesicherter Herkunft als Buntbrache anzusäen.

Jährliche [illegible] zwischen November und Februar [illegible] von überständigen Strukturen [illegible] für Feldlerchen. Bei der jährlichen [illegible] die Hälfte der Fläche zu mähen und zu [illegible] nach fünf Jahren ist die Fläche neu anzusäen.

Anlage einer Schwarzbrache

Vor Beginn der Bauarbeiten ist am westlichen Rand der Flst. Nr. 550 ein 3,0 m breiter Streifen als Schwarzbrache anzulegen. Der Streifen ist einmal im Jahr außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, zu grubbern.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „GFL" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 2,0 m zugunsten des Betreibers der Straßenentwässerungsleitung zu belasten.

1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

[illegible]

Innerhalb der [illegible] festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf mindestens [illegible] Prozent der Fläche [illegible] Strauchpflanzungen von mindestens [illegible] m Höhe und rund 1 Strauch je 2 m² [illegible] dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 2).

[illegible]

Pflanzliste 1 (Hochstämme, Laubbäume)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	[illegible]
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	[illegible]
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	[illegible]
Betula pendula (Hänge-Birke)	Populus tremula (Zitter-Pappel, Espe)

Pflanzliste 2 (Sträucher, Heister)

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

1.8 Zuordnung von Flächen [illegible]

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht.

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB die 18.802 Ökopunkte umfassende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) auf der 1.500 m² großen CEF-Fläche 01 in der Gemeinde Waldbrunn, Gemarkung Strümpfelbrunn, Flur 0, Flst. Nrn. 550 und 551 (teilweise), sowie anteilig 111.510 Ökopunkte aus dem genehmigten Maßnahmenkonzept „Umwandlung von Wirtschaftswald in naturnahe standortstypische Waldgesellschaften (Az. 225.05.021)", auf der im Ökokonto des Maßnahmenträgers vorgehaltenen 72.870 m² umfassenden Fläche in der Gemeinde Mudau, Gemarkung Steinbach, Flur 0, Flst. Nr. 1054 zugeordnet.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform, Dachneigung und Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.

[illegible]

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

[illegible]

Im Bereich des Anbauverbots, längs der Landesstraße 524 in einem Abstand von 20 m und längs der Kreisstraße 3928 in einem Abstand von 15 m, sind Werbeanlagen gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 5 StrG unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die Einfahrtsstelen im Bereich der Zufahrt an der Kreisstraße 3928.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) hinausragen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

[illegible]

- ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 5,0 m
- [illegible]
- [illegible]

2.3 [illegible]

[illegible]

2.4 Anlagen zum Sammeln von Abfall (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

[illegible]

3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

[illegible]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Brunnen [illegible], Eichwiesen, Kreuzacker und Talmühle" (Nr. 225.101). Die Rechtsverordnung vom 15.10.1949 ist zu beachten.

4 Hinweise

4.1 [illegible]

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der [illegible]

4.2 Altlasten

Es sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die zuständige Behörde zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4.3 Artenschutz

[illegible]

Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, auszuführen.

[illegible] im Baufeld liegen [illegible] ist zu Vermeidung von Bau- und [illegible] Vegetation vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle [illegible] zu mähen.

Der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichtemissionen bzw. -effekte ist u.a. durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel entgegenzuwirken.

4.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird an die [illegible]

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die spätestens vor Baubeginn entweder durch die Gemeinde oder durch den späteren Bauherrn beantragt werden kann.

4.5 Grundwasserschutz

[illegible]

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind einzustellen.

Die Errichtung und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden (Erdwärmepumpen) ist unzulässig.

5 Rechtsgrundlagen

1. [illegible]
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. [illegible]
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
6. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
7. [illegible]
8. Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG)
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
10. [illegible]
11. Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)
12. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

[illegible]

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	[illegible]
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	[illegible]
Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Abwägung der Anregungen	___
[illegible]	___
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	___
[illegible]	___
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	___
Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung Abwägung der Anregungen	___
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	___

Waldbrunn, den ______

Dienstsiegel

[illegible]

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit integriertem Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Waldbrunn, den ______

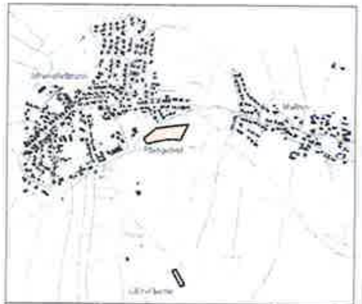
Dienstsiegel

[illegible]

Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am ______
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dienstsiegel

[illegible]



Übersichtslageplan M 1:10.000

Nr.	Datum	Änderung	Geändert

JESTAEDT
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13b

N

Planungsträger
Gemeinde Waldbrunn
Alte Marktstraße 4
69429 Waldbrunn

Bebauungsplan „Strümpfelbrunn-Ost" (Entwurf)

	[illegible]	[illegible]
Datum	[illegible]	[illegible]
Name	[illegible]	[illegible]
Unterschrift		
Format	[illegible]	
Maßstab	1:500	
Projekt-Nr.	[illegible]	
Karte Nr.	1	