



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

„Netto-Markt“

Textteil

Plandatum: 23.05.2016

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



INGENIEURE & PLANER

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 11.11.2014 (GBl. Nr. 501)
Stand Liegenschaftskataster:	Januar 2016

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Diese sind Vergnügungsstätten.

Im Mischgebiet ist **ein** großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² und ca. 66 m² Backshop zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

(§16 BauNVO)

Mischgebiet (MI): 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)

Im Bebauungsplan werden Gebäudehöhen (GH) gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf 8 m 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.

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. Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahmen wird auf dem Flst. 473 eine bestehende Obstwiese ergänzt und erweitert.

9. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 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.

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.

9.2 Pflanzgebot entlang Oberstotzingerstraße und westlicher 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.

10. 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).

II. 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. Werbeanlagen sind nur in südlicher Richtung zulässig. Die Lage des Werbepylon ist im zeichnerischen Teil eingetragen, die Höhe des Werbepylon darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

III. 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.

IV. 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 Bo-

dens 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 wird besonders hingewiesen.

3. Wasserrechtsverfahren

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