

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

1.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (3) BauNVO)

Das Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes und eines Backshops mit Gastraum sowie der Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Carports.

Zulässig sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit integriertem Backshop und zugehörigem Gastraum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m², einschließlich der notwendigen Nebenanlagen (Lagerflächen, Ausstellungsflächen, Einkaufswagenboxen, Küche, Personalräume, Sanitäranlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze für Kunden und Anwohner (Kfz- und Fahrradstellplätze).

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1, §§ 16 - 18 BauNVO)

- 1.2.1 Die maximale Gebäudehöhe ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt der Dachaußenfläche bezogen auf die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) des Gebäudes.
- 1.2.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) wird festgesetzt auf max. 681,5 m ü. NN (Normalnull).
- 1.2.3 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m überschreiten.

1.3 Zulässige Grundfläche, Überschreitung der Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- 1.3.1 Die maximal zulässige Grundflächen (GR) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.3.2 Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundfläche von 3.810 m² überschritten werden.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Im Baugebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.
- 1.4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 1.5.1 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und in den dafür festgesetzten Zonen (ST) zulässig.
- 1.5.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.3 Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 1.6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Hochbauliche Nebenanlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 6,5 m gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe jedoch nicht überschreiten.
- 1.6.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

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

- 1.7.1 Kfz- und Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.).
- 1.7.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung in Form von LED festgesetzt. Für die erforderliche Beleuchtung von Stellplätzen etc. sind Leuchten so einzusetzen, dass ihr Hauptstrahlungsbereich auf die jeweilige Planfläche gerichtet ist (streulicharm).

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nrn. 25a BauGB)

1.8.1 Je angefangene 10 Kfz-Stellplätze ist ein hochstämmiger, standortheimischer, mittelgroßer Baum gemäß Artenempfehlung zu pflanzen (3 x verpflanzt, Umfang 14 - 16 cm), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m² verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

Artenempfehlung:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

1.8.2 Der im zeichnerischen Teil mit einem Baumerhaltungsgebot gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten.

1.8.3 Für alle festgesetzten Anpflanzungen und für das Baumerhaltungsgebot gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbares Gehölz gemäß den Artempfehlungen nachzupflanzen ist.

Hinweise:

- Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden Württemberg zu berücksichtigen.
- Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die im Sondergebiet zulässigen Dachformen und Dachneigungen ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu nehmen.
- 2.1.2 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche für technische Dachaufbauten und für Anlagen für die solare Energiegewinnung.
- 2.1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.4 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenentwässerung einzuleiten. Bei Bedarf (z.B. Verunreinigungen etc.) ist das Wasser vor Einleitung in den Kanal zu behandeln.

Stadt Triberg, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Dr. Strobel
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Triberg übereinstimmen.

Stadt Triberg, den

Dr. Strobel
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Stadt Triberg, den

Dr. Strobel
Bürgermeister

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Satzung über Werbeanlagen und Automaten

Der vorliegende Bebauungsplan „Schwendistraße, Verbrauchermarkt“ liegt vollumfänglich im Geltungsbereich der Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Triberg, bekannt gemacht am 25.06.2006. Die dort getroffenen Regelungen finden daher auch für den vorliegenden Bebauungsplan Anwendung.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 -Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.