

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.

Zulässig sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.115 m², einschließlich der notwendigen Nebenanlagen (Lagerflächen, Ausstellungsflächen, Einkaufswagenboxen, Küche, Personalräume, Sanitäranlagen etc.) und Stellplätze.

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. 612,60 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 zulässige Grundflächenzahl (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 unter-

halb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundfläche von 4.905 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 der dafür festgesetzten Zone (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 eine maximale Höhe von 3,5 m 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 (streulichtarm).

1.7.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.8 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

1.8.1 Die im zeichnerischen Teil durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen zu erhalten. Ist ein Baum nicht mehr zu erhalten, so ist er in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen mittelkronigen, standortheimischen Baum gemäß Artempfehlung (3 x verpflanzt, Umfang 14 - 16 cm) zu ersetzen.

Artempfehlung:

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

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 sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu nehmen.

2.1.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. 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.

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.

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

Stadt Triberg, den

Dr. Strobel
Bürgermeister

Dr. Strobel
Bürgermeister

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Satzung über Werbeanlagen und Automaten

Der vorliegende Bebauungsplan „Nußbacher Straße, 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.

3.2 Überschwemmungsgebiete / Hochwassergefahr

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz gilt die vom hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) betroffene Fläche gem. der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) als ein Überschwemmungsgebiet. Die Parkplatzfläche nördlich und nordöstlich des Plangebiets kann in einem kleinen Teilbereich bei solchen Hochwasserereignissen von Überflutungen betroffen sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass für künftige Bebauungstätigkeiten die Verbote des § 78 (1) Nrn. 2 bis 7 WHG zum Schutz für Überschwemmungsgebiete gelten und zu beachten sind. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

Nr. 2: die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches,

Nr. 3: die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,

Nr. 4: das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,

Nr. 5: die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

Nr. 6: das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,

Nr. 7: das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen,

Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG) kann gem. § 78 Abs. 3 WHG nur dann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Dies ist jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Intensive Abstimmungen zwischen dem Bauträger und den zuständigen Behörden wer-

den empfohlen.

Durch die baulichen Maßnahmen dürfen keine zusätzlichen Hochwassergefahren entstehen. Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch Umlenkung oder Behinderung des Wasserabflusses sind auszuschließen. Insbesondere dürfen keine Querriegel entstehen, die den Wasserabfluss umlenken und dadurch andere Grundstücke gefährden.

Da das Plangebiet teilweise auch von einem HQ_{extrem} betroffen ist, wird eine entsprechende Bauweise empfohlen.



Überflutungsflächen mit schematischer Darstellung des Plangebiets
(HQ_{extrem} und HQ_{100} , Quelle: LUBW 2018)

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.