



### ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- b besondere Bauweise
- Baugrenzen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- öffentliche Verkehrsflächen
- Ein-/ Ausfahrtsbereich
- Sichtfelder - zwischen 0,80m und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhalten
- Anbauverbotsstreifen für K 5747 nach StrG Ausnahmen gem. Textfestsetzung C, Nr. 1 zulässig
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- flächenhaftes Pflanzgebot
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen

**Schema der Nutzungsschablone:**

- Baugebiet
- Grundflächenzahl
- Bauweise

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

Pflanzengesetz 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

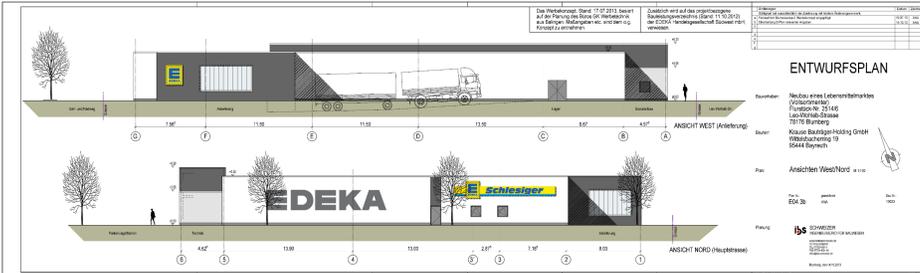
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 66)

## VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN

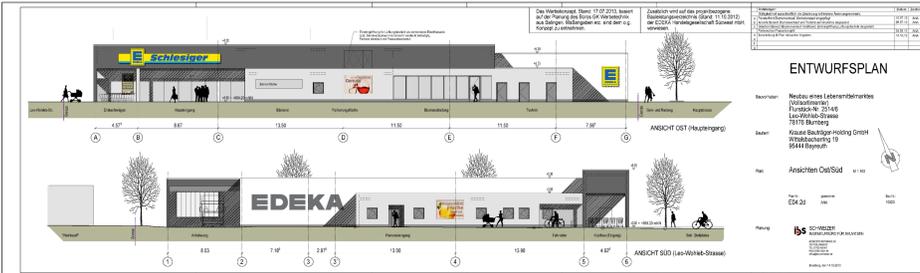
ÜBERSICHTSPLAN (unmaßstäblich):



ANSICHTEN WEST/NORD (unmaßstäblich):



ANSICHTEN OST/SÜD (unmaßstäblich):



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die nachstehenden Festsetzungen, in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen, sowie die Plandarstellungen und Festlegungen der Vorhabenplanung maßgebend.

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
  - Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel"** gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO  
Nicht zulässig sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen (§ 5 Abs. 2 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
  - Grundflächenzahl**  
Für das Sondergebiet wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist - durch die Grundflächen von Stellplätzen, die wasserdurchlässig angelegt sind, - durch Grundflächen, deren Oberfläche dauerhaft begrünt ist, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
  - Zahl der Vollgeschosse**  
maßgebend sind die Festlegungen bzw. Plandarstellungen des Vorhabenplans.
  - Maximal zulässige Gebäudehöhen**  
maßgebend sind die Festlegungen bzw. Plandarstellungen des Vorhabenplans. Abweichungen sind in begründeten Fällen um bis zu 1,00 m zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
  - Baugrenzen**  
entsprechend den Einträgen in den zeichnerischen Festsetzungen.
  - Bauweise**  
entsprechend den Einträgen in den zeichnerischen Festsetzungen gilt im gesamten Bebauungsplangebiet die besondere Bauweise. Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig.
- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.  
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- Ein- und Ausfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Ein- und Ausfahrten der Grundstücke sind auf die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche beschränkt.
- Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
  - Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
- Gestaltung der unbebauten Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.
  - Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Auf den Baugrundstücken sind an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume (Stammumfang 16 - 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Hof- und Parkplatzflächen sind standortgerechte Hochstammräume (wie z.B. Berg- oder Spitzahorn) zu verwenden.  
An gebietsheimischen Laubbäumen sollen an den festgesetzten Standorten neben Berg- und Spitz-Ahorn im Osten an Standorten mit geringer Überschirmung von Stellplätzen auch Sommer-Linde berücksichtigt werden.  
Eine geplante Bepflanzung (Baumreihe) längs der Kreisstraße ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.
  - Erhalt von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ist der im Osten des Pflanzgebietes bestehende Großbaum zu erhalten oder im Falle einer unumgänglichen Entnahme gleichwertig zu ersetzen. Erforderliche Eingriffe in Gehölze sind außerhalb der Brul- und Aufzuchtzeit der Vögel durchzuführen.
- Pflanzgebot (PFG 1)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Die festgesetzten Pflanzgebotflächen sind als Grünflächen mit bodendeckenden Pflanzen oder Stützern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Gestaltung der Grünanlagen sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL 1)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- Außere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
  - Werbeanlagen**  
Für die Zulässigkeit von Werbeanlagen sind folgende Bestimmungen maßgebend:  
Zulässig sind Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude bis zur Höhe der Dachtraufe (bzw. Attika). Als freistehende Werbeanlagen sind zwei Werbeflyer bzw. Werbeseiten mit einer max. Höhe bis zu 12,00 m, sowie fünf Firmenmarken mit einer Maximalhöhe von 7,00 m über bestehendem Gelände zulässig. Pro Seite der Werbeflyer bzw. -seiten sind maximal 15 m<sup>2</sup> Werbefläche zulässig.  
Mit freistehenden Werbeanlagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.  
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

## C. Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen, Hinweise

- Anbauverbotsstreifen K 5747**  
Erfolg der K 5747 gilt lt. § 22 Abs. 1 Straßengesetz BW (StrG) ein Anbauverbot bis zu 15,0 m Tiefe gemessen ab Fahrbahnrand. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen, Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen. Einer Ausnahme vom Anbauverbot kann gem. § 22 Abs. 1 StrG bis zu einem Abstand von mind. 6,50 m bzw. 8,0 m zugestimmt werden.
- Sonstige Hinweise des Straßenbauamtes Donaueschingen**  
Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.  
Bei Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Muldeneneinfachläufe u. ä.) der K 5747, müssen diese mit dem Straßenbauamt abgestimmt werden. Die Kosten hat die Stadt bzw. der Verursacher zu tragen.  
Hinweis, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der K 5747, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungleitungen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landratsamt SBK - Straßenbauamt vorgenommen werden dürfen.  
Eine geplante Bepflanzung (z.B. Baumreihe) längs der Kreisstraße muss mit dem Straßenbauamt abgestimmt werden.  
Hinweis, dass aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen der K 5747 ausgehen und auf das Baugebiet erwiderten Immissionen abgeleitet werden können.
- Hinweise des Baurechts- und Naturschutzamtes**  
Erforderliche Eingriffe in Gehölze sind außerhalb der Brul- und Aufzuchtzeit der Vögel durchzuführen (Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz).  
Es wird empfohlen, die Dachfläche zu begrünen (u. a. Minimierung des Oberflächenabflusses).  
Es wird empfohlen, im Bereich der schmalen Grünanlagen auf dem Parkplatz weitere Laubbäume vorzusehen (bessere Beschattung der Parkflächen).  
Bei der Gestaltung der Grünanlagen sollen möglichst weitgehend gebietsheimische standortgerechte Gehölze verwendet werden.  
An gebietsheimischen Laubbäumen sollen an den festgesetzten Standorten neben Berg- und Spitz-Ahorn im Osten an Standorten mit geringer Überschirmung von Stellplätzen auch Sommer-Linde berücksichtigt werden.
- Hinweise des Amtes für Wasser- und Bodenschutz**  
**Bodenschutz**  
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Geländeoberfläche angetroffen wird, in nützlichem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Verpeudung zu schützen.  
Erdböden sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrockneten und bodenfesten Böden und bei niedrigen Auflagen in Vermeidung erfolgen.  
Darüber ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren.  
Kulturböden soll möglichst nicht befallen werden. Wenn das Befahren unvermeidbar ist, darf der Boden nur durch Kettenträger mit geringer Bodenbelastung (4 t Nutzlast) befahren werden.  
Baustraßen sollen möglichst dort geparkt werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Boden Zustand wieder aufzulockern.  
Das bei den Baugrubarbeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuveneren (z. B. zum Massenausschleif) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Gießung vor Verbleibung zu schützen sind. Bei längerem Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzensorten zu begrünen.  
Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 10773 zu beachten.  
Bodenmaterial, welches außerhalb des Plangebietes antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbstiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Dokumentationsanalyse einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.  
Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

## Anlage 1

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgemaßnahmen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erhalten einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zündwertwerte der Verwertungsrichtlinie für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlicher Regelungen einzuhalten.  
Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Baubewachung vom Beginn der Anfertigung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.  
Die Bodenverriegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu ist zu beachten, dass die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen sind, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

**Grundwasserschutz**  
Sollten für Flächen, auf denen nicht tolerierbare verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) anfällt, keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann, müssen diese dem Schmutzwasserkanal zugeleitet werden.  
Im Hinblick auf die Einhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserabläufe und dem weitest möglichen Erhalt der Grundwasserneubildung ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hof-/Stellplatzflächen, die nicht als Lagerfläche von Baustoffen dienen, vorrangig auf geeigneter Fläche über eine mind. 30 cm starke beladete Bodenschicht zu versickern, sofern dies hydrologisch möglich ist.  
Nach § 49 Abs. 3 WVG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist.  
Vor dem angedachten Notabschlag in die Kanalisation ist daher zu prüfen, ob oberirdisches Oberflächenwasser dem nichtgelegenen oberirdischen Gewässer zugeführt werden kann.  
Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn dies nicht mit vertretbarem Aufwand und nicht schädlich möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.  
Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachhaltig verändern, zu vermeiden. Die Anlaufstelle für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung" der LRU (LUBW, 2006) ist zu beachten.  
Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist gemäß Niederschlagswasserverordnung grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.  
Zur Reduzierung von Spitzenabflüssen (Förderung von Verdunstung, Rückhaltung des Niederschlagswassers) empfiehlt es sich, Flachdächer oder flach geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mit einer einfachen Intensivbegrünung oder mindestens extensiv zu begrünen (Mächtigkeit des Substrats 10 cm).  
Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dachneigungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei möglichst zu vermeiden. Niederschlagswasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern darf ohne ausreichende Vorbehandlung und eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.  
Parks, Stellplätze und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch den Umgang mit wasserführenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr nicht zu erwarten ist, sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfangpflaster, brüttlages Pflaster, Schottersteinen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsräumen, herzustellen.  
Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.  
Die Bodenverriegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu ist zu beachten, dass die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen sind, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

### VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke	Datum
- Einleitungsbeschluss des Gemeinderates	06.06.2013
- Entwurfsaufstellung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	21.11.2013
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Öffentl.	25.11.2013
- Öffentliche Auslegung	von 09.12.2013 bis 10.01.2014
- Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	von 09.12.2013 bis 10.01.2014
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat	25.02.2014
- Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtskraft	.....

Blumberg, den .....

## Stadt Blumberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbezentrum Lauffenmühle 2. Änderung (Edeka Markt)"

- ENDFASSUNG -

Maßstab	Blattformat	Stand
1:500 i.O.	DIN A0	10.02.2014 - Endfassung
Bearb.	Projekt	
La / St	1213	
Vorhabenträger: Krause Bauträger - Holding GmbH Wittelsbacherweg 19 95444 Bayreuth		
Verfasser Bebauungsplan: <b>kommunal PLAN</b>		
Stadt- und Umweltschutzplanung 78532 Tübingen, Fuchsweg 3 tel: 07461/73550 fax: 73099 e-mail: info@kommunalplan.de		