Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen
Bebauungsplan „Engener Straße – Planbereich 1“

Entwurf der Planungsrechtlichen Festsetzungen
Textteil zum zeichnerischen Planentwurf, Plan Nr. 20080109-925.10

aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2114)
i.V. m. den §§ 1 bis 23 der BauNVO i.d.F. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Penny-Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Planeintrag: SO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen.

Zulässig sind:
- ein SB-Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit üblichem Begleitsortiment (Haushaltswaren, Drogerieartikel, Aktionsartikel) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m². Der Anteil der Non-Food Ware darf einen Verkaufsflächenanteil von 30% nicht überschreiten;
- ein vom SB-Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft räumlich abgegrenzter Backshop (Backwaren) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 35 m²;
- die den Einzelhandelsgeschäften zugeordneten Stellplätze gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

<u>Zulässige Grundfläche</u> (§ 19 BauNVO)

siehe Planeintrag (GRZ).

Überschreitung
Unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 20 cm ausgeführt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

siehe Planeintrag (H)

Mindestmaß
Die Gebäudehöhe muss mindestens 4,00 m betragen.

Unterer Bezugspunkt
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Oberer Bezugspunkt
Bei Gebäuden mit Flachdach ist der oberer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe die oberste Außenwandbegrenzung (höchster Punkt der Attika).
Bei Gebäuden mit Sattel- oder Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe die Firsthöhe (höchster Punkt der Firstabdeckung).

Überschreitung
Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten, wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen, sowie Lichtkuppeln und Scheds um 2,00 m überschritten werden.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

siehe Planeintrag = 0,5.

Diese Festlegung wird nur für die PKW-Stellplatzflächen und Verkehrsflächen für die Anlieferung getroffen. D.h. diese Flächen dienen nur dem PKW- u. LKW-Verkehr und können mit Ausnahme von Werbeanlagen nicht bebaut werden.

3. Bauweise
(§ 22 BauNVO)

siehe Planeintrag: b = besondere Bauweise
D.h. es wird keine spezielle Bauweise festgelegt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (blau strichpunktierte Linien) siehe Planeintrag.
Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.

Baulinien sind keine festgesetzt.

5. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

siehe Planeintrag
Sichtdreiecke sind noch nicht zeichnerisch festgelegt. Diese sollen nach Maßgabe der Straßenverkehrsbehörde noch festgelegt werden.

Sichtfelder
Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen, sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 1,00 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. Höhenlage von baulichen Anlagen und Baugrundstücken

<u>Höhenlage der Gebäude</u> (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) muss aus Gründen des Hochwasserschutzes (tiefste Lage) und aus städtebaulicher Sicht (höchste Lage) zwischen NN 664,50 m und NN 665,00 m festgelegt werden.

Zur Info:
Die Engener Straße liegt im Planbereich ca. zwischen NN 663,80 m und NN 664,30 m.
Das HQ 100 (hundertjährige Hochwasser) liegt bei NN 664,40 m.

<u>Höhenlage der Grundstücke</u> (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Geländeoberfläche
Die Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist die Höhenlage der Engener Straße.

7. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nicht zulässig.
Einzige Ausnahme: Mülltonneneinhausung im Bereich der Anlieferung

8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Planeintrag.

Zweckbestimmung
Die für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen dienen der Erschließung des angrenzenden südlichen Grundstückes.

Nutzungsausschluss
Auf den für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

10. Verbrennungsverbot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Ausschluss
Die Verbrennung von festen Stoffen zum Zweck der Abfallbeseitigung ist nicht zulässig. Die Verwendung von Schweröl, Altöl und Abfällen sowie von nicht luftgetrocknetem Holz als Brennstoff ist nicht zulässig. Dasselbe gilt für die Verbrennung von Abfällen zum Zwecke der Beseitigung.

Einschränkung

Feuerungs- und Verbrennungsanlagen für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen.

11. Pflanzgebote und Pflanzerhaltung

<u>Pflanzgebote</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

siehe Planeintrag (noch nicht zeichnerisch festgelegt).

Gehölze
Auf den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) zu pflanzen.
Nadelgehölze sind nicht zulässig.
Ziergehölze sind nicht zulässig.
Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte um höchstens 5,00 m zulässig.
Zur Pflanzung von Bäumen sind ausreichend große Baumscheiben mit seitlichen Aufkantungen auszubilden.
Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

12. Hinweise

Denkmalschutz
Bei denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die untere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

Bodenschutz
Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung – wieder zu verwenden.

Nachbarschutz
Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

Altlasten
In einem Teilbereich des Bebauungsplanes besteht der Verdacht auf Altlasten. Vor einer Bebauung dieses Bereiches muss deshalb eine Erkundung vorgenommen werden. Das Ergebnis ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Geisingen, den 09.01.2008	Walter Hengstler Bürgermeister	Thomas Kreuzer Stadtplaner