

Balingen, 16.08.2018

B e b a u u n g s p l a n

„Gehrn, Sondergebiet 7 Bau- und Gartenmarkt – 3. Änderung“ (Toom)

in Balingen

Gemarkung Endingen



INHALTSVERZEICHNIS

I. AUFHEBUNGEN	4
II. NEUFESTSETZUNGEN	4
III. HINWEISE	5

B e b a u u n g s p l a n

„Gehrn, Sondergebiet 7 Bau- und Gartenmarkt – 3. Änderung“ (Toom)

in Balingen

Gemarkung Endingen

T e x t t e i l

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

I. AUFHEBUNGEN

Im Bereich der Bebauungsplanänderung „Gehrn“ vom 30.11.1993 (Lageplan vom 23.08.1993/16.11.1993), rechtskräftig seit 11.12.1993 wird die planungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nach den Nrn. 1.1 „Gewerbegebiet“ und 1.2.7 Sondergebiet 7 – „Bau- und Heimwerkermarkt / Gartenbedarf / Gewerbe für das Grundstück Auf Bollen 21, Flst.Nr. 2014 aufgehoben.

II. NEUFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bebauungsplanänderung Gehrn“ vom 30.11.1993 (Lageplan vom 23.08.1993/16.11.1993), rechtskräftig seit 11.12.1993, werden für das Sondergebiet 7 folgende Festsetzungen zu 1.2.7 Art der baulichen Nutzung neu getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO,
§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

1.2.7 Sondergebiet 7 „Bau- und Gartenmarkt / Gewerbe“ § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- a) Ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von 9.500 m².
Es sind nur Sortimente zulässig, die einen funktionalen Bezug zum Kernsortiment haben.
Verkaufsflächen im Sinne dieser Regelungen sind sämtliche dem Kunden zugängliche Flächen einschließlich Kassenvorzone mit Ausnahme der Kundensozialräume. Die Fläche von Verkaufs- und Ausstellungsflächen in Nichtvollgeschossen, Außenverkaufsflächen sowie Flächen für Randsortimente sind auf die Flächenbegrenzung anzurechnen.
Neben den bau- und gartenmarktspezifischen Sortimenten ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche der Verkauf des nicht-zentrenrelevanten Sortimentes „Zoologische Artikel/ Tiere/ Tiernahrung bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.
Innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente für „Floristikbedarf/ Geschenk- Deko- und Bastelartikel“ bis zu einer Verkaufsfläche von 130 m², für dem Hauptsortiment zuordenbare „Reinigungs- und Pflegemittel“ bis zu einer Verkaufsfläche von 30 m², für „Haushaltswaren“ bis zu einer Verkaufsfläche von 50 m² und für „Bilder und Bilderrahmen“ bis zu einer Verkaufsfläche von 50 m² zulässig.
- b) Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Geschossfläche von maximal 1.200 m² mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Spielhallen.
- c) Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Verkaufsfläche von unter 800 m² für folgende Sortimente allgemein zulässig:

Positivkatalog:

- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen.
- Möbel / Küchen / Büromöbel.
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf.
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör.
- Teppiche / Bodenbeläge.
- Weiße Ware (z.B. Haus- und Küchengeräte), Herde, Öfen.

- Heimcomputer.
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen.
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä..
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung.
- Campingartikel.
- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse.
- Kfz / Motorräder / Mopeds, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Motorradzubehör.
- Sportgroßgeräte, Surfboards, Fahrräder.
- Antennen / Satellitenanlagen.

III. HINWEISE

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet soweit wie möglich zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Altlastenverdachtsflächen sind gesondert entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu behandeln.

Auf die §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass für das Plangebiet ein ingenieurgeo-logisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Ver-antwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Sofern für das Plangebiet weder ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, ein Baugrund-gutachten noch ein geotechnischer Bericht vorliegt, empfiehlt das LGRB auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Be-bauungsplan.

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet von Hochflutlehm und Anthropogenen Ablagerungen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwer-nissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene

Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bauverwaltungsamt der Stadt Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Zollernalbkreis sofort zu benachrichtigen.

Bebauungsplanänderung „Gehrn“

Diese Bebauungsplanänderung regelt die zulässige Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet 7 , Bau- und Gartenmarkt/ Gewerbe‘ und ersetzt 1.1 und 1.2.7 der Textlichen Festsetzungen. Darüber hinaus gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans ,Gehrn‘ vom 30.11.1993 (Lageplan vom 23.08.1993/16.11.1993 mit Textteil), rechtskräftig seit 11.12.1993, unverändert weiter.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

(D S)

Balingen,

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister