

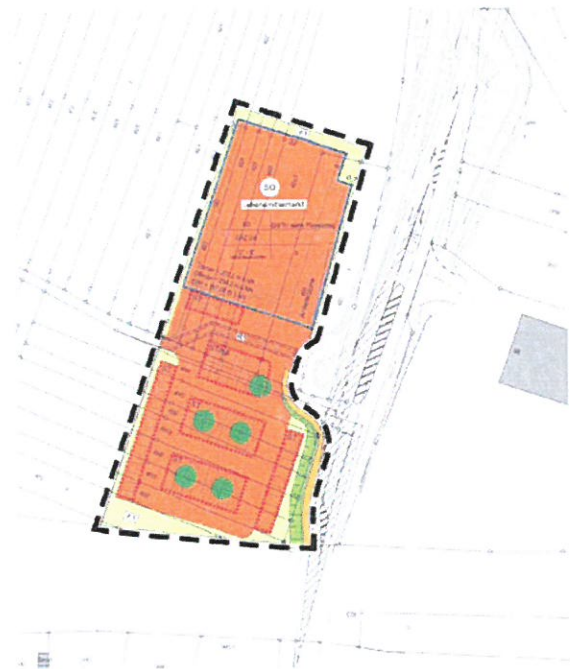
Gemeinde
Gottenheim



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Einzelhandel Hinterer Berg“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht
Anhänge

Stand: 09.07.2013
Satzung
Gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN DER GEMEINDE GOTTENHEIM

über

- a) den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Hinterer Berg“
- b) die örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Einzelhandel Hinterer Berg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Gottenheim hat am 09.07.2013 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Einzelhandel Hinterer Berg“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Hinterer Berg“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Hinterer Berg“

ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Planzeichnung vom 09.07.2013)

§ 2
Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 09.07.2013
 - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen textlicher Teil vom 09.07.2013

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 09.07.2013
 - b) den örtlichen Bauvorschriften textlicher Teil vom 09.07.2013

3. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 09.07.2013

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Hinterer Berg“ der Gemeinde Gottenheim treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gottenheim, den **09. Juli 2013**



.....
(Kieber, Bürgermeister)

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmen.

Gottenheim, den **14. Okt. 2013**



.....
(Kieber, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

vom **18. Okt. 2013**



Gottenheim, den **18. Okt. 2013**

.....
(Kieber, Bürgermeister)

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO): Sondergebiet Lebensmittelmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1.1 Zulässig ist ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt einschließlich Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800 m² einschließlich der für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 9 (2) BauGB; § 19 BauNVO)

- 1.2.1.1 Maximale Grundflächenzahl: es gilt eine GRZ von 0,6.
- 1.2.1.2 Zusätzliche Flächen für Zufahrten und Parkierungsflächen sowie deren Erschließung sind zulässig bis 90% der Grundstücksfläche.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.2.3 Von der in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe darf nach unten und oben um max. +/- 0,50 m abgewichen werden. Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist bezogen auf Normalnull (NN). Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Fertigfußbodens.
- 1.2.4 Die maximale Trauf- und Gebäudehöhe ist dem Planeintrag zu entnehmen und ist bezogen auf Normalnull (NN). Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes. Die Traufhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, wobei der Pultfirst bei Pultdächern nicht als Traufe angesehen wird.
- 1.2.5 Bei Flachdächern muss die maximale Traufhöhe eingehalten werden.

- 1.2.6 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.
- 1.2.7 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu einer Höhe von 2 m über der Dachhaut zulässig.
- 1.3 Stellplätze, Carports, Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind Stellplätze nur in den festgesetzten Stellplatzzonen (ST) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.
- 1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.4.1 Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind Nebenanlagen, untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen ab einer Grundfläche von jeweils 30 m² nur innerhalb des Baufensters und der festgesetzten Zone für Nebenanlagen zulässig, auf der versiegelten Fläche außerhalb des Baufensters bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 m².
- 1.4.2 Von der Festsetzung 1.4.1 sind technisch erforderliche Nebenanlagen (die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen) ausgenommen. Diese sind im gesamten Plangebiet (auch auf den Grünflächen) zulässig.
- 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- Es gilt die offene Bauweise, Gebäudelängen sind bis zu 50 m zulässig.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.6.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV -anteilarmer Außenbeleuchtungen zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).
- 1.6.3 Falls Geländeabstützungen an Böschungen im Bereich der Landesstraße L115, welche innerhalb der privaten Grünflächen liegen notwendig sind, sollen diese als Gabionen oder Mauern mit Gabionenverkleidung ausgeführt werden.

1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

1.7.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den im zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorten im Bereich der Stellplätze sind 5 heimische, hochstämmige Laubbäume im Zuge der Erschließung des Gebietes zu pflanzen, damit eine frühzeitige Durchgrünung gewährleistet ist. Baumgruben sind mit mind. 12 m³ tragfähigem und durchwurzelbarem Baums substrat und ausreichender Belüftung und Bewässerung herzustellen. Die Lage der Standorte kann bei Erfordernis (Änderung der Stellplatzplanung, Zufahrt etc.) um bis zu 5 m verändert werden. Beim Ausfall von Pflanzen ist in Art und Qualität entsprechender Ersatz zu leisten.

Empfohlene Baumarten:

- Acer platanoides ‚Cleveland‘ (Kegelförmiger Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ (Pyramiden-Hainbuche)
- Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘ (Traubenkirsche)
- Tilia cordata ‚Greenspire‘ (Amerikanische Stadtlinde)

Pflanzqualität, mindestens: H mDB, 3xv, StU 18-20 cm

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit 0° bis 5 ° Dachneigung zulässig.
- 2.1.2 Von der Gesamtdachfläche sind 100 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.2 Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.3 Müllstandorte (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

- 2.3.1 Müllstandorte sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht direkt einsehbar sind, oder mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.4.1 Werbeanlagen sind innerhalb des Sondergebietes, auf den privaten Grünflächen und auf den öffentlichen Grünflächen zulässig, sofern diese nicht als Ausgleichsfläche (F 1 und F 2) festgesetzt sind.
- 2.4.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu 20 % der entsprechenden Gebäudelänge, jedoch nur bis zu einer maximalen Einzelgröße von 30 m² zulässig. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe bis zu 1 m überschreiten.
- 2.4.3 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern, Pylonen und Fahnenmasten sind nur bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Sie dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1 m überschreiten.
- 2.4.4 Im Plangebiet sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), nicht zulässig.
- 2.4.5 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

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

- 2.5.1 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

- 2.5.2 Maschendraht und Drahtzäune als Einfriedigungen sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.5.3 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über dem tatsächlich hergestellten Gelände nicht überschreiten.
- 2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- 2.6.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.7 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.7.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege, Auslageflächen etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind mindestens 70 % gebietsheimische Gehölze aus der Pflanzliste (Ziff. 4) zu verwenden.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (Fax: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierdrape) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 zu melden. Das Ref. 26 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Geotechnische Beratung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zum Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Abfallentsorgung

3.4.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.4.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.4.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.4.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

3.5 Hinweise zum Schutz von Anpflanzungen bei Baumaßnahmen

Die Vorschriften im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ (Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau; 1989) müssen beachtet werden.

3.6 Landwirtschaft

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

3.7 Deutsche Telekom

Für eine rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Rs PTI 31 Postfach 10 03 64 79122 Freiburg.

3.8 Deutsche Bahn AG

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen. Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

Pflanzenliste

3.9 Gebietsheimische Gehölze

3.9.1 Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Birke
Ulmus minor	Feld-Ulme
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide

3.9.2 Obstbaumarten:

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Prunus avium-	Sortengebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimi- sche Apfelsorten (z.B. Bohn-apfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimi- sche Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

3.9.3 Sträucher:

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weiß- dorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weiß- dorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüt- chen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Ligus- ter
Rosa canina	Hunds-Rose

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Gemeinde Gottenheim, den 09.07.2013



Der Bürgermeister
(Kieber, Bürgermeister)

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmen.

Gottenheim, den **14. Okt. 2013**



(Kieber, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

vom **18. Okt. 2013**



Gottenheim, den **18. Okt. 2013**

(Kieber, Bürgermeister)

Gemeinde Gottenheim



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Sondergebiet Einzelhandel Hinterer Berg"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	28.01.2013
Frühzeitige Beteiligung	18.02.2013 - 18.03.2013
Offenlage	06.05.2013 - 07.06.2013
Satzungsbeschluss	09.07.2013
In Kraft getreten am	18. Okt. 2013

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmen.

Gottenheim, 14. Okt. 2013



Bürgermeister
Volker Kieber

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Gottenheim, 18. Okt. 2013



Bürgermeister
Volker Kieber

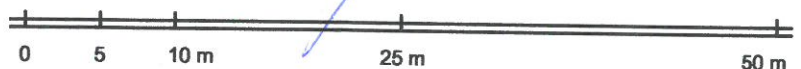
Die Planunterlage nach dem Stand von 11.2011 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 22.07.2011

Plandaten

M. 1 / 500

Im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 09.07.2013
Bearbeiter: Fah/Schr
Projekt-Nr: S-10-120
Planformat: 115.0 x 76.5 cm



fsp.stadtplanung

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

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)



Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (GRZ)

GH max maximal zulässige Gebäudehöhe (bezogen auf Normalnull)

TH max maximal zulässige Traufhöhe (bezogen auf Normalnull)

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe (bezogen auf Normalnull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Geh- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzung Bäume



Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)

Sonstige Planzeichen



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: ST: Stellplatz NA: Nebenanlage



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

[R1] Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)



bestehende Flurstücksgrenze



bestehendes Gebäude



Sichtdreieck

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Höhenfestsetzung
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Dachneigung (örtliche Bauvorschriften)	Bauweise



