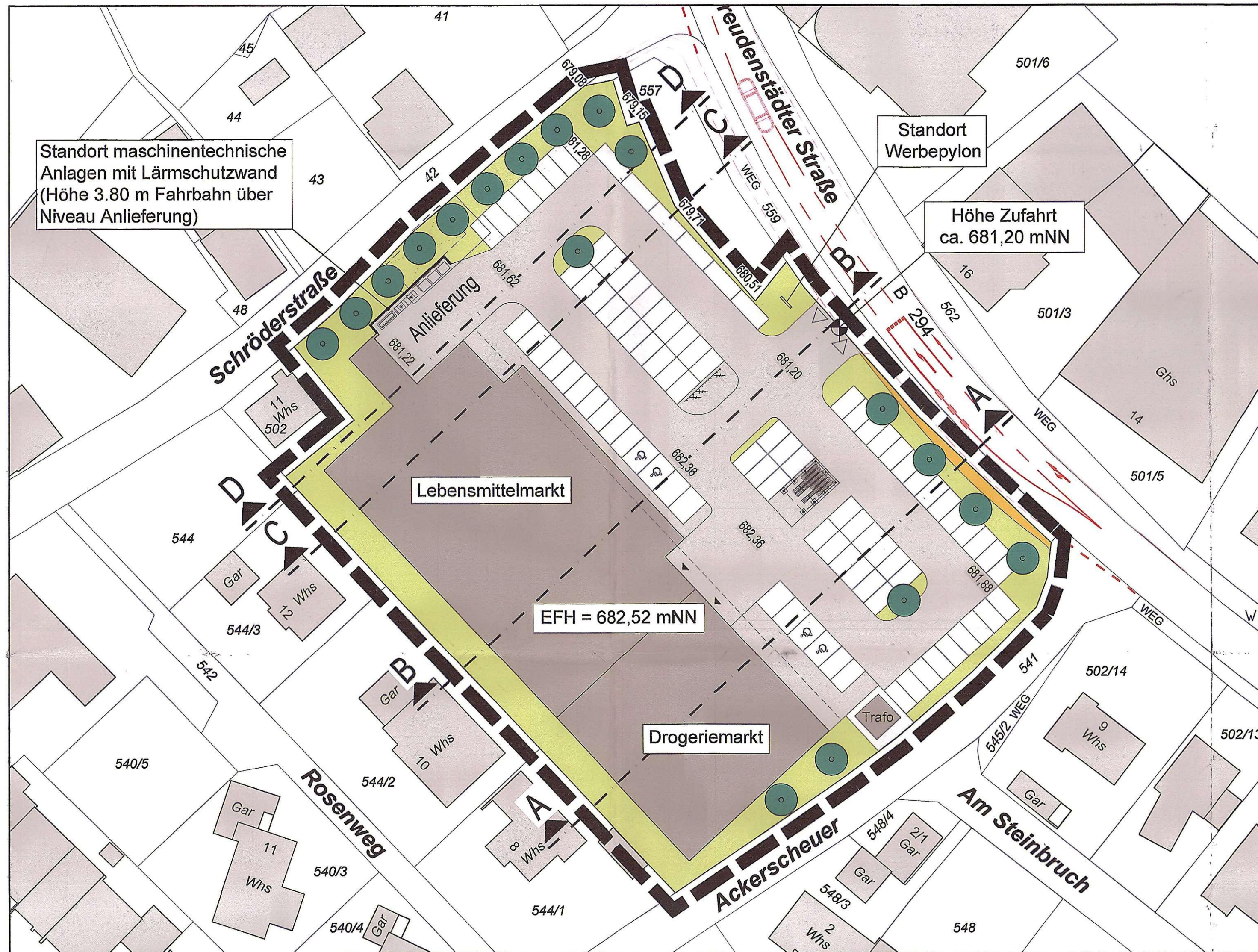


GEMEINDE LOSSBURG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"ACKERSCHAUER - 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

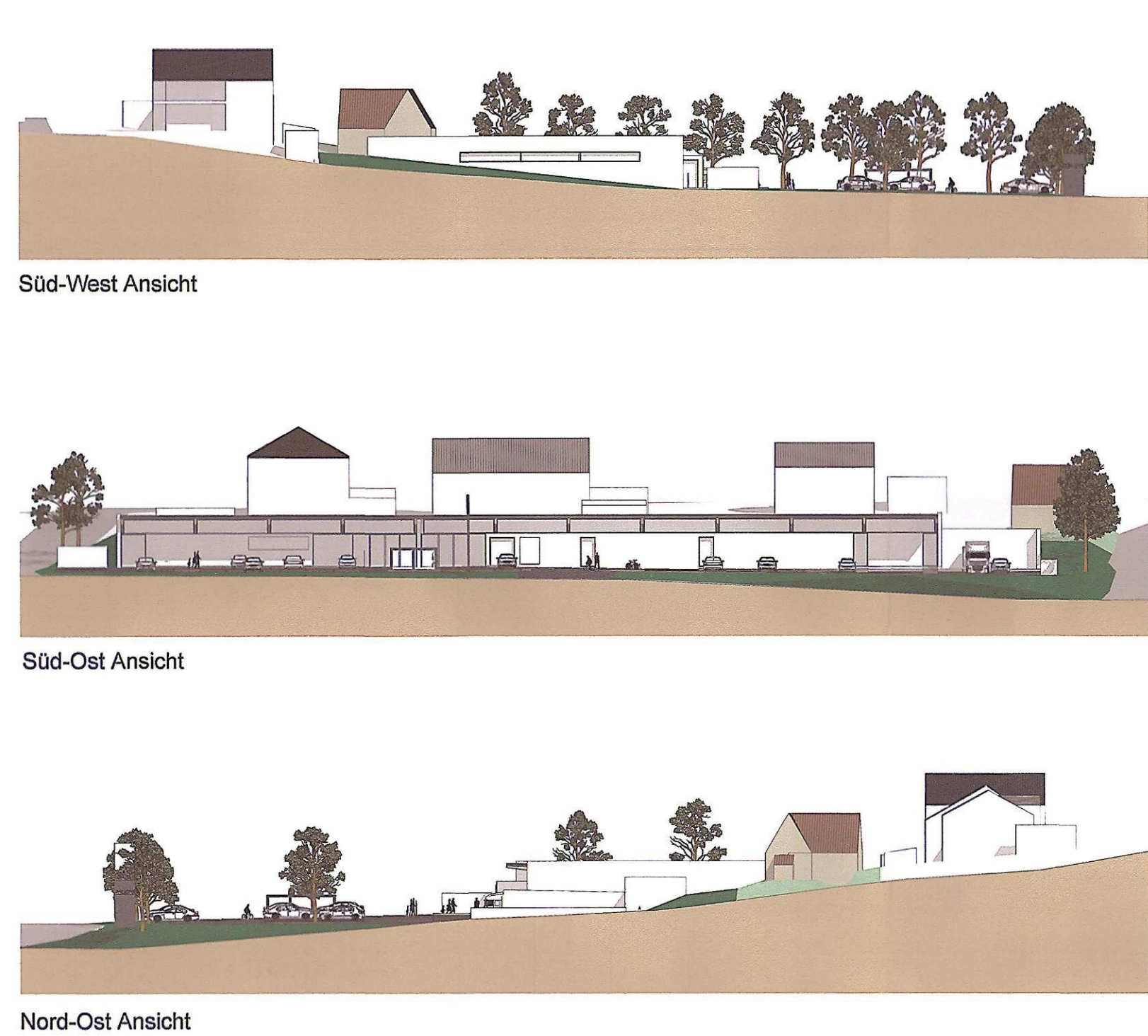
Grundriss M 1: 500



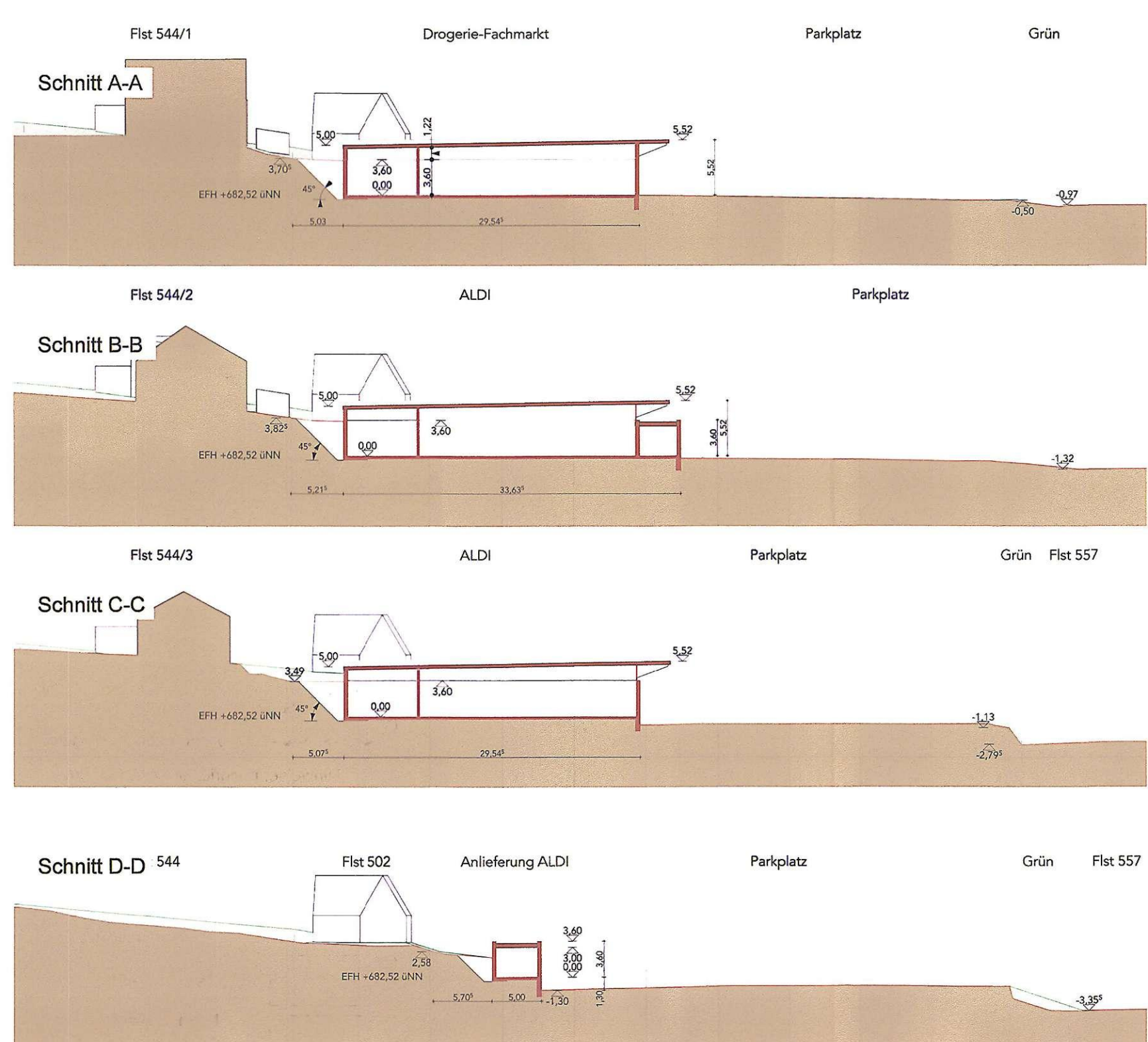
LEGENDE

	Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes		private Grünfläche
	Gebäude Planung		Zugang Gebäude
	PKW - Stellplätze		Grundstückszufahrt/-ausfahrt
	sonstige befestigte Flächen		Baum, anzupflanzen
	Lärmschutzwand		Nachrichtliche Übernahme Straßenverkehrsfläche
	Ausbau öffentliche Verkehrsfläche (öffentlicher Gehweg)		Erdgeschossfußbodenhöhe
			Orientierende Höhenangaben

Ansichten M 1: 500



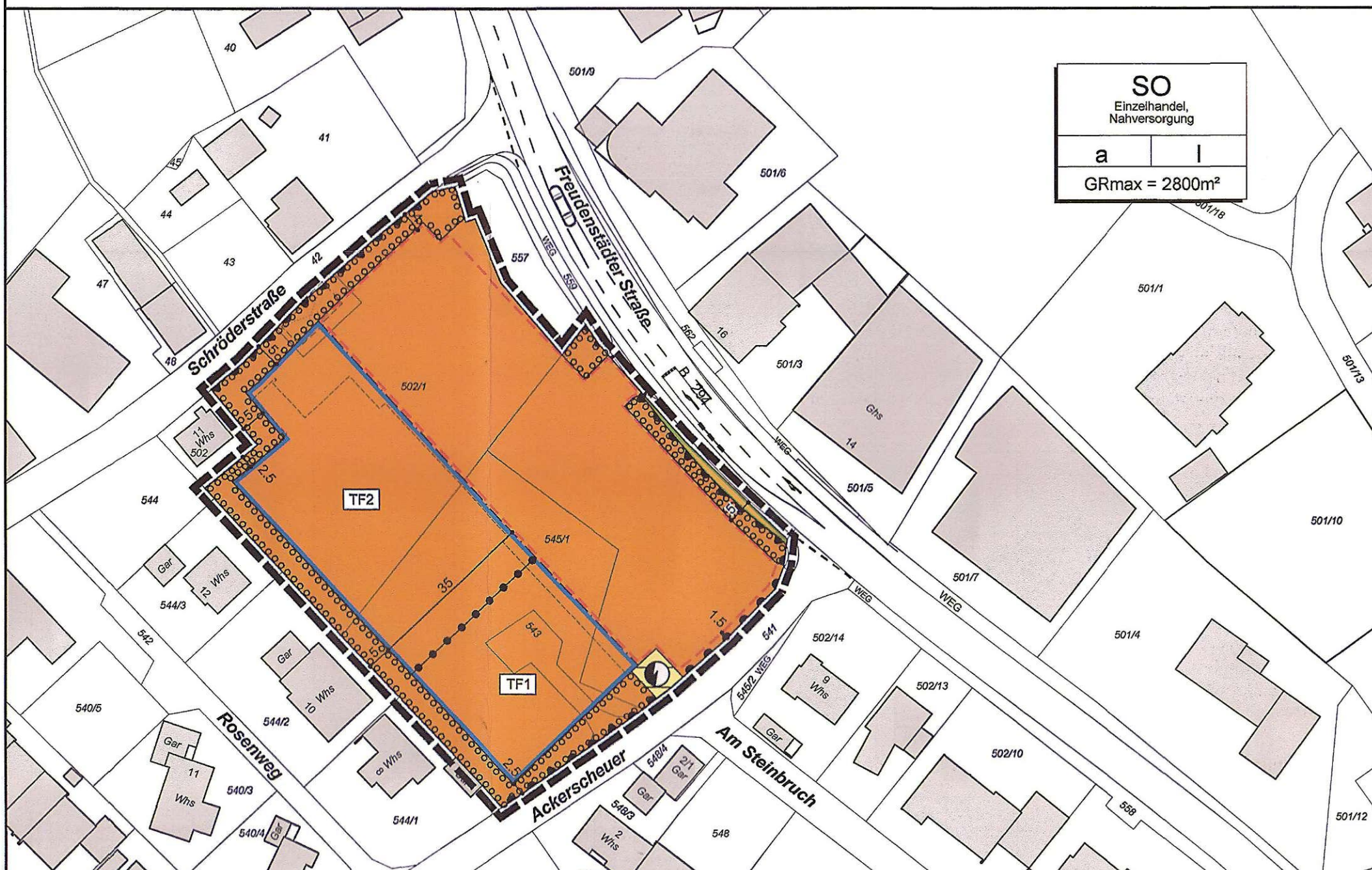
Schnitte M 1: 500



Verbindlich sind die Außenmaße der Gebäude, die Fassadengliederung sowie die Anordnung der Außenanlagen, der Stellplatz- und Verkehrsflächen.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Grundriss M 1: 1000



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

6. Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

8. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

9. Sonstige Festsetzungen

10. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO)

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksnummer, vorhanden

Flurstücksnummer, vorhanden

Gebäude Bestand

Gebäude, Abbruch vorgesehen

Nachrichtliche Übernahme: Aufteilung der Verkehrsfläche im Bereich der B 294 Freudenstädter Straße

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 3 (1) BauGB

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (1) BauGB

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

5. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst.

6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB und über die Behörden- und TQ-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

8. Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB

9. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

10. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB

11. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst.

12. Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am

13. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

14. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

15. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

16. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

17. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

18. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

19. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

20. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

21. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

22. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

23. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

24. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

25. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

26. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

27. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

28. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

29. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

30. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

31. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

32. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

33. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

34. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

35. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 bis 9 BauGB)

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

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen.

Zulässig sind:

• innerhalb der in der Planzeichnung als **TF 1** bezeichneten Fläche ein Fachmarkt für Drogeriwaren einschließlich sonstiger Nebensortimente und Saisonwaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m²

• innerhalb der in der Planzeichnung als **TF 2** bezeichneten Fläche ein Einzelhandelsgeschäft (Lebensmittelmart) einschließlich sonstige nahversorgungsrelevante Waren und Sortimente sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m²

• die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

1.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Sondergebiet darf die im Plan festgesetzte maximale zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,81 überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,00 m ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Gehweges der Freudenstädter Straße, gemessen in der Mitte der Zufahrt, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der Fläche überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig. Die Stellplätze dürfen dabei nur über die geplante Grundstückszufahrt von der Freudenstädter Straße aus angefahren werden.

4.2 Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.3 Einkaufswagenboxen, Nebengebäude sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

5.2 Dachflächen aus den umschriebenen Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

5.3 Für Außenbeleuchtungen sind Niedrigrücklichter oder -strahler oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist so einzustellen, dass sie nur nach unten abstrahlt, d.h. nicht über die Horizontale hinaus.

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Dachflächen sind zu mindestens 80 % extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzubegrünen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

6.2 Innerhalb des Sondergebiets sind mindestens 18 einheimische und standortgerechte Laubbäume in mindestens dreifach verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überhöhter Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.

6.3 Die baulich nicht genutzten Flächen der privaten Baugrundstücke sind mit je einem standortgerechten, heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzte, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

6.4 Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

B. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

7. Ladenöffnungszeiten

7.1 Die Öffnungszeit der Märkte ist auf Werktagen im Zeitraum von 7:00 Uhr bis maximal 21:00 Uhr begrenzt.

7.2 Anlieferungen mit LKW zur Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) sind unzulässig.

7.3 Innerhalb der Ruhezeiten (6:00 - 7:00 Uhr; 20:00 - 22:00 Uhr) ist maximal eine LKW-Anlieferung mit einem Kühl-LKW zulässig.

8. Maßnahmen zum Schallschutz

8.1 In dem mit TF 1 bezeichneten Sondergebiet muss eine bauliche Einhausung der Andockstation der Anlieferungsrampe erfolgen. Die Fassade und das Dach sind aus einem Material mit einem Schalldämm-Maß von R'w > 20 dB herzustellen. Die Andockstation ist zusätzlich mit einer Torabdichtung sowie mit einer stationären, hubfähigen Laderampe zu versehen.

8.2 Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind in Asphalt auszuführen.

8.3 Die Schallemissionspegel L_{WA} der maschinentechnischen Einrichtungen dürfen folgende Werte nicht übersteigen:

• Gaskühler Lebensmittelmart maximal 64 dB(A)

• Wärmepumpe Lebensmittelmart maximal 74 dB(A)

• Verbundanlage Lebensmittelmart maximal 79,5 dB(A)

• Lüftungsanlage Lebensmittelmart maximal 40 dB(A)

• Abzug Backvorbereitung Lebensmittelmart maximal 65 dB(A)

• Papierpresscontainer Lebensmittelmart maximal 74,2 dB(A)

• Kühlanlage Sozialräume Lebensmittelmart maximal 64 dB(A)

• Kühlanlage Backraum Lebensmittelmart maximal 66 dB(A)

• Kälteanlage Drogeriemarkt maximal 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts

• sonstige Abluftöffnungen maximal je 50 dB(A)

• Lüftungsanlage Drogeriemarkt maximal 65 dB(A)

• sonstige Abluftöffnungen maximal je 50 dB(A)

8.4 Ausnahmsweise ist eine Erhöhung der Schallemissionspegel einzelner maschinentechnischer Anlagen zulässig, wenn die schalltechnische Gleichwertigkeit gegenüber dem im Schallschutz zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro für Bauphysik, Gutachten 18.07.10 vom 30.04.2019) angenommenen Betriebszustand nachgewiesen wird.

8.5 Die Verbundanlage ist auf dem Bodenniveau der Anlieferungsrampe (ca. 681,20 m ü.NN) aufzustellen und mit einer Schallschutzwand zu versehen. Die Schallschutzwand ist mindestens bis auf die Oberkante der Andockstation (ca. 685,0 m ü.NN) zu führen. Die Schallschutzwand muss die Verbundanlage im Südwesten (zwischen Andockstation und Schröderstraße) umfassen und ist dann parallel zur Schröderstraße nach Nordosten (Richtung Freudenstädterstraße) mindestens einen Meter (ca. 5,5 m) parallel zur Schröderstraße über die Verbundanlage hinaus zu führen. Die Schallschutzwand ist auf der der Verbundanlage zugewandten Seite hochabsorbierend auszuführen.

9. Maßnahmen zur Begrenzung von Lichtimmissionen

9.1 Die Beleuchtungsanlage der Stellplätze, sonstige Außenbeleuchtungen und die Beleuchtung von Werbeanlagen ist spätestens 30 Minuten nach Ende der Ladenöffnungszeiten abzuschalten.

9.2 Die maximal zulässige Lichtpunktgröße für Außenbeleuchtungen wird mit 6 m über Grund festgelegt.

10. Anlagen zur Nutzung solarer Energie

10.1 Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie unzulässig.

11. Werbeanlagen

11.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist maximal eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 8,00 m über angrenzendem Gelände und einer Breite der Anschlagfläche der Werbefläche von maximal 2,00 m zulässig.

11.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Werbeanlagen nur an bzw. vor der zur Freudenstädter Straße orientierten Fassade und nur unterhalb der Dachtraufe angebracht werden.

C. HINWEISE

Immissionschutz

Das Sondergebiet ist hinsichtlich der Lärmimmissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht gänzlich auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Rodungsarbeiten im Plangebiet zu beachten. Gegebenenfalls werden vorzuziehende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Denkmalschutz

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Freudenstadt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium eine Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).

Oberboden- und Erdarbeiten

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist, soweit baurechtlich zulässig, einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder einbracht werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Verwehung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugegrube, Abstellgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Örtlich) durchgeführt werden.

Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

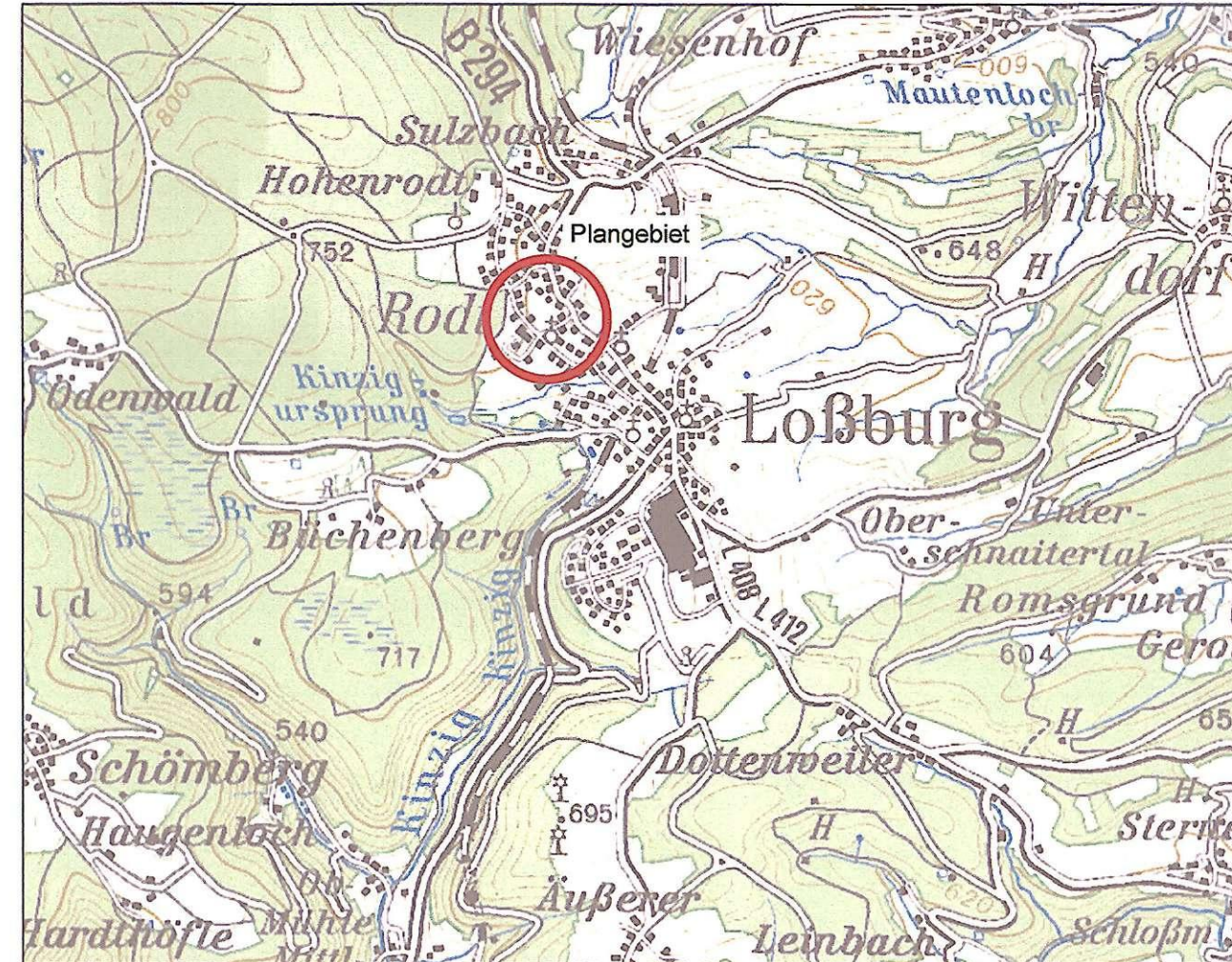
BauNVO: BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

LBO: § 74 Landesbaudordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.367), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 696), § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 166)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 08 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH.	Gemeinde Loßburg		PROJ.NR.	1853	PLAN NR. BP
	PROJEKT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Ackerscheuer - 2. Änderung und Erweiterung"		BEARB.	Vi	
	PLAN	Bebauungsplan		GEZ.	MK	
				BLGR.	132/60	
				MASSSTB	1:1000/1:500	
				DATUM	12.11.2019	
				BAUH.		