

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“

in der Stadt Elzach

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Stand: 24.11.2009

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauBG)

Der Bebauungsplan gliedert sich in die Teilbereiche

- Gewerbegebiet - GE, Teil A nach § 8 BauNVO
- Gewerbegebiet – GE, Teil B nach § 8 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – SO nach § 11 (3) BauNVO.

#### 1.1. GE – Teil A § 8 BauNVO

Entsprechend § 8 (2) BauNVO sind in diesem Teilgebiet **zulässig**:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

**Ausnahme** können folgende Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten.

#### 1.2 GE – Teil B § 8 BauNVO

In diesem Teilgebiet sind **zulässig**:

1. Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

**Ausnahmsweise** können folgende Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten

**Nicht zulässig** sind Einzelhandelsbetriebe.

### 1.3 SO – Sonstiges Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel § 11 (3) 2. BauNVO

**Zulässig** ist großflächiger Einzelhandel als Vollsortiment-Lebensmittelsupermarkt mit einem Lebensmittel-Frischemarkt und den nachfolgend genannten Sortimenten.

Das Kernsortiment dient der Nahversorgung und besteht aus Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Es wird daher ein Lebensmittel-supermarkt mit folgendem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment vorgese-  
hen:

- ✓ Nahrungs- und Genussmittel, Kaffee-Depot, Getränke (nicht alkoholisch und alkoholo-  
lisch), Tabakwaren (WZ-Nr. 52.11.1)
- ✓ Frischwaren der Warenbereiche/-gruppen Obst/Gemüse, Fleisch/Wurst/Fisch,  
Milch/Käse/Feinkost, Brot/Backwaren (WZ-Nr. 52.2)
- ✓ kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1)
- ✓ Drogerieartikel (WZ-Nr. 52.33.2)
- ✓ Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Meerschweinchen, Ziervögel (WZ-  
Nr. 52.49.2)
- ✓ Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (WZ-Nr. 52.49.9)

Neben diesem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment können im **Randsortiment** fol-  
gende Waren angeboten werden:

- Kurzwaren (WZ-Nr. 52.41.2)
- Schreib-/Papierwaren, Zeitschriften/Zeitungen (WZ-Nr. 52.47)
- kleinere Haushaltsgegenstände/-waren (WZ-Nr. 52.44.3)
- Schnittblumen/Topfpflanzen (WZ-Nr. 52.49.1)

**Aus städtebaulichen Gründen werden andere Sortimente nicht zugelassen.**

Im Rahmen des Kaffee-Depots können ebenfalls Non Food-Produkte aus den vorge-  
nannten Randsortimenten angeboten werden. *Hinweis: Die Sortimente Brot/Backwaren  
können von einem Konzessionär betrieben werden.*

**Ausnahmsweise** können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie  
für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm ge-  
genüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

## **1.4 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

Innerhalb eines 5 m breiten Streifens parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsgebietes entlang der B 294 sind Garagen, Carports und Nebengebäude nicht zulässig.

## **1.5 Wohnungen nach § 8 (3) BauNVO**

Wohnungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach Ausnahmeregelung gemäß Ziff. 1.1, 1.2 und 1.3 zulässig. Wohnungen und Gewerbebetrieb müssen sich in einem Gebäude befinden.

## **2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### **2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden durch Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **2.2 Gebäudehöhe und Höhe von sonstigen baulichen Anlagen**

Für die Bestimmung der Höhenlage der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen gilt als Bezugshöhe der jeweils untere, niedrigste Bezugspunkt des dem Gebäude vorgelagerten südlichen Fahrbahnrandes der Freiburger Straße.

#### **2.2.1 Größte zulässige Höhe**

Die maximale Gebäudehöhe und die maximale Höhe von sonstigen baulichen Anlagen beträgt 14 m (Oberkante). Dies gilt unabhängig von der Dachform und -neigung als größte zulässige Höhe für die Oberkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

#### **2.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe**

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

### **2.3 Verkaufsfläche**

Die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelmarktes im Sondergebiet muss mindestens 1.200 m<sup>2</sup> und darf maximal 1.650 m<sup>2</sup> betragen. Der Anteil der Waren aus den unter 1.3 genannten Randsortimenten (z. B. Blumen/Topfpflanzen) darf dabei insge-

samt (einschl. Kaffee-Depot) 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht übersteigen.

Die in der Gesamtverkaufsfläche enthaltene Verkaufsfläche für alle Lebensmittel-Sortimente (einschl. Brot/Backwaren, Malt etc., jedoch ohne Getränke) darf insgesamt nicht größer als 1.200 m<sup>2</sup> sein. Das darin enthaltene Kernsortiment Brot/Backwaren darf dabei 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Die Verkaufsfläche für Getränke ist bei der Verkaufsfläche aller Lebensmittel nicht enthalten und kann zusätzlich höchstens 400 m<sup>2</sup> betragen. Die Verkaufsfläche für Getränke bezieht sich dabei sowohl auf nicht alkoholische, als auch auf alkoholische Getränke aller Art, also einschließlich Wein, Sekt, Spirituosen etc.

### **3 BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO und ohne Längenbeschränkung.

### **4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 4.2 Östliches Teilgebiet GE, Teil B: Von der östlichen Baugrenze des Bebauungsplanes (Flurstück-Nr. 491/1, 490) kann, im Zuge der Bebauung mit einem einzigen durchgängigen Gebäude und bei unmittelbarem Anschluss an das dort bestehende Gebäude auf Flurstück-Nr. 490 sowie bei Realisierung in einem Zug, abgewichen werden. Die abweichende Baugrenze ist im zeichnerischen Teil dargestellt. In diesem Fall entfällt die Baugrenze zu Flurstück-Nr. 490. Alle anderen Baugrenzen dieses Teilgebietes bleiben davon unberührt.

### **5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 5.2 Gemäß den Festsetzungen zu 1.4 sind Garagen und Carports innerhalb eines 5 m breiten Streifens parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang der B 294 nicht zulässig.

---

**6      MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG  
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

siehe Teil B, Grünordnerische Festsetzungen

**7      ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN  
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauBG)

siehe Teil B, Grünordnerische Festsetzungen

**8      VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBG)

**8.1    Sichtflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

**8.2    Sichtfelder Ausfahrten B 294**

Die Anfahrsicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge auf der B 294 ist an allen Zufahrten zur B 294 durch Freihaltung entsprechender Sichtfelder (Sichtdreiecke) gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten. Maßgebend ist dabei die tatsächliche Lage des jeweiligen Einfahrtbereiches. Ein vorläufiges Sichtfeld für den mittleren Einfahrtbereich ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

**9      FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DEN HOCHWASSER-  
SCHUTZ**  
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 9 (6a) BauGB)

**9.1**    Entlang der Elz ist ein Pflegestreifen für die Gewässerunterhaltung von 5 m Breite von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

**9.2**    Das Überschwemmungsgebiet der Elz für ein Hochwasserereignis mit der Jährlichkeit HQ 50 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die entsprechende Hochwasserlinie ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

9.3 Innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Elz für ein Hochwasserereignis mit der Jährlichkeit-HQ-100 ist die Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, entsprechend der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“, nicht zulässig. Die entsprechende Hochwasserlinie ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

## 10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

10.1 In Flurstück-Nr. 491 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück-Nr. 491/4 ausgewiesen (gflr 1). Die Rechte sind von Bebauung freizuhalten.

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verbindet das Flurstück-Nr. 491/4 mit der geplanten Zufahrt von Flurstück-Nr. 491 zur Freiburger Straße. Der genaue Verlauf ist abhängig von der tatsächlichen Lage und Gestaltung der künftigen Bebauung.

10.2 In Flurstück-Nr. 492/1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück-Nr. 538/1 ausgewiesen (gflr 2). Die Rechte sind von Bebauung freizuhalten.

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verbindet das Flurstück-Nr. 538/1 mit der geplanten und der bestehenden Zufahrt von Flurstück-Nr. 492/1 zur Freiburger Straße.

10.3 Die Aufstellung von Masten für Straßenbeleuchtung sowie von Schaltkästen usw. mit den zugehörigen Leitungen ist auf Privatgrundstücken bis auf 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

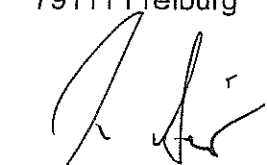
10.4 Die Anlage von Rückenstützen für Straßenborde auf Privatgrundstücken ist bis auf 0,3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

Elzach, den 24.11.2009

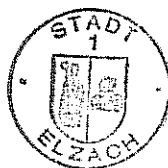
Planverfasser:

biechele infra consult – Beratende Ingenieure  
Sasbacher Straße 7  
79111 Freiburg

Stadt Elzach



.....  
Dipl.-Ing. (FH) Markus Biechele



.....  
Holger Krezer, Bürgermeister