

STADT ELZACH

2. Änderung Bebauungsplan 'Klösterlewiesen' im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 23.03.2012

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 15.09.2009
Änderungsbeschluss – Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB		am 13.12.2011
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am 13.12.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am 21.12.2011
Öffentliche Auslegung (in der Fassung vom 06.12.2011)	gem. § 3 (2) BauGB	vom 02.01.2012 bis 03.02.2012
Einholung der Stellungnahmen, Schreiben mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme	gem. § 4 (2) BauGB	vom 14.12.2011 bis 03.02.2012
Erörterung der Stellungnahmen und Anregungen aus der Beteiligung nach § 3(2) + § 4(2) BauGB		am 17.04.2012
Satzungsbeschluss in der Fassung vom 23.03.2012	gem. § 10 (1) BauGB	am 17.04.2012

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplan-Änderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmen.

Elzach, den 02.05.2012



..... i.V.
Holger Krezer
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB am 02.05.2012

Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen'

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 (Gbl. S. 793, 962)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - hat der Stadtrat der Stadt Elzach in seiner Sitzung am 17.04.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 23.03.2012 maßgebend.

Änderungsinhalte

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' betrifft die planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen), insbesondere zur Art der baulichen Nutzung.

Änderungen im zeichnerischen Teil

Der zeichnerische Teil der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' grenzt den Geltungsbereich für die 2. Änderung ab und enthält die Änderungsinhalte des zeichnerischen Teils, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung. Im übrigen gelten die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' durch Planeintrag getroffenen Festsetzungen unverändert. Hinsichtlich der Grundflächenzahl, die ebenfalls unverändert bleibt, wird in den ergänzten textlichen (planungsrechtlichen) Festsetzungen eine Überschreitung mit bestimmten baulichen Anlagen zugelassen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Klösterlewießen" zu Art der baulichen Nutzung (Ziff. 1.1 der textlichen Festsetzungen, Planeintrag) werden wie folgt geändert:

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 15 BauNVO):
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1 bis GEE4)**

1.1.1 Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.

1.1.2 Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf der nachfolgend aufgeführten zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Elzacher Sortimentsliste:
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren
 - Apotheken, pharmazeutischer Bedarf, Drogerieartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, Reinigungs- und Pflegemittel
 - Damen-, Herren- und Kinderbekleidung (ohne Sportbekleidung), Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung (Stoffe), Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wolle
 - Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren (Koffer, Taschen, Schirme, Kleinteile)
 - Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügelseisen etc.), Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videorecorder, unbespielte Tonträger etc.), bespielte Tonträger, Videospiele
 - Personal Computer, Peripheriegeräte etc., Software, Computerspiele, Telekommunikation Mobiltelefone (Handys), Telefon- und Telefaxgeräte etc., Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc.,
 - Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel
 - Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen, Mineralien
 - Brillen, Kontaktlinsen u. Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.), Hörgeräte
 - Spiele, Spielzeug, Musikinstrumente, Bastelbedarf, Münz-, Briefmarken- u.a. -sammlungen etc., Sportbekleidung und -schuhe, Outdoorbekleidung, kleinteilige Sportgeräte und -artikel
 - Uhren und Schmuck, Modeschmuck
 - Blumen
 - zoologischer Bedarf
 - Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Haus- und Tischwäsche), Bilder, Bilderrahmen, Kunst.

1.1.3 Internet- und Versandhandel ist ohne Sortimentseinschränkung zulässig, sofern für die unter 1.1.2 genannten Sortimente kein Verkaufsraum vorgesehen wird.

- 1.1.4 Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Anlagen für sportliche Zwecke
 - Unselbständige Verkaufsstätten für die in Ziff. 1.1.2 genannten Sortimente, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen, sofern ihre Geschossfläche maximal 20 % der Brutto-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 150 m² im Einzelfall nicht überschreitet (Handwerkerprivileg).
- 1.1.5 Für die Baugebietsteilflächen GEE 2, GEE 3 und GEE 4 gilt nach § 1(10) BauNVO zusätzlich Folgendes:
- Erneuerungen der Anlagen der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe sind allgemein zulässig.
 - Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe sind allgemein zulässig
 - im GEE 2 bis zu einer Größe der Gesamtverkaufsfläche von maximal 850 qm für die Sortimente Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren und Reformwaren; zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente (Non-Food I und Non-Food II) sind bis zu einem Anteil von maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
 - im GEE 3 bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 110 qm als unselbständige, einer Tankstelle untergeordnete Verkaufsstätte („Tankstellenshop“) für die Sortimente Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Zeitschriften, Zeitungen, Blumen;
 - im GEE 4 bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 420 qm für die Sortimente Damen-, Herren- und Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung (Stoffe) und Kurzwaren.

(Ziffer 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen gilt unverändert.)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Klösterlewieesen" (Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen, Planeintrag) werden wie folgt ergänzt:

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 1.3.1 Die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung. Festgesetzt werden Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- 1.3.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird
 - Balkone, Loggien und Terrassen
 - sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand oder sonstige Abstandsflächen) zulässig sind
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Bestandteile der Änderungssatzung

Zeichnerischer Teil (Abgrenzung des Geltungsbereichs)

in der Fassung vom 23.03.2012

Anlagen zur Änderungssatzung

Begründung

in der Fassung vom 23.03.2012

Gesonderte Anlagen zur Änderungssatzung

Einzelhandelskonzept

in der Fassung vom November 2011

Inkrafttreten

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrats übereinstimmen.

Elzach, den 02.05.2012

I.V.

.....
Holger Krezer
Bürgermeister



Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium Freiburg einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Altlasten**

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen ist unverzüglich das Landratsamt Emmendingen zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.