

Gemeinde Gosheim
Bebauungsplan „Wehinger Straße“
Sondergebiet für Lebensmittelmarkt
mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Teil B

Schriftliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden in Ergänzung zur gemeinsamen Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Festsetzungen (I) und die (textlichen) örtlichen Bauvorschriften (II) festgesetzt.

Planungsträger: Gemeinde Gosheim

Gosheim, den 29.04.2019

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)

Sondergebiet für Lebensmittelmarkt „Wehinger Straße“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zur Sicherung der Grundversorgung.
- 1.2 Zulässig ist im Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m² (einschließlich Backshop), eine Cafeteria und andere ergänzende gastronomischen Nutzungen, sowie die betriebsnotwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut, Sozialräume, Verwaltungsräume, Technikräume, Mitarbeiter und Kundentoiletten, Einkaufswagensammelstellen und die zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen einschließlich Fahrradständer, Anlieferungsrampen.
- Zulässig sind ferner:
- Ø Werbeanlagen an der Gebäudefassade
 - Ø Eine freistehende Werbeanlage (Pylon)
 - Ø Ein werbendes Zufahrtsschild.
- 1.3 Der Anteil an Non-Food-Sortimenten an der Verkaufsfläche ist auf maximal 25 % begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,6 festgelegt.

Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,95 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Trauf- bzw. Wandhöhe der Gebäude wird auf max. 826,00 m+NN. festgesetzt (nachrichtlich: Dies entspricht bei einer EFH von 818,00 m+NN einer ab EFH gemessenen Wandhöhe von 8,00m). Im Plangebiet dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) die festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten.

Eine Firsthöhe wird nicht festgesetzt, es sind Flachdächer auszubilden.

2.3 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von >50 m.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch im Plan festgesetzte Baugrenzen festgelegt.

4.2 Auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Außerdem sind auf diesen Flächen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig.

4.3 Auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtfeldern sind keine baulichen Anlagen zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14, § 21a, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1 Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen – Pflaster, Schotterrasen) auszuführen.

6.2 Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, sind zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässig zu befestigen. LKW- Abstell- und Ladefläche sowie ggf. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

6.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte 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.

6.4 Rodungsarbeiten im Plangebiet dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

7. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: In einem vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sind zur Konfliktbewältigung folgende Regelungen aufzunehmen:

- Die Betriebszeiten sowie die An- und Ablieferungen durch Lastkraftwagen und Kleintransporter > 2,80 to Nutzlast einschl. deren Ladetätigkeiten sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen.
- Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sind An- und Ablieferungen ausschließlich mittels Kleintransporter (≤ 2,8 t) zulässig.

8. Pflanzgebote für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Hochstamm-bäume (Pflanzqualität = Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 18-20 cm) und Gehölzhecken (Pflanzqualität Strauch = 3 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können mit entsprechender Begründung auch bis zu 5,0 m verschoben werden. Abgängige oder gefällte Bäume sind zu ersetzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Die nachfolgende Pflanzliste zum Bebauungsplan ist zu beachten.

8.2 Anzahl der zu pflanzenden Bäume

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind je angefangene 400 m² nicht überbauter Freifläche je 1 standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige und gefällte Gehölze sind zu ersetzen. Die im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünflächen festgesetzten Pflanzgebote sind hierauf anrechenbar.

8.3 Bäume in Stellplatzanlagen

Nicht überdachte Stellplatzanlagen sind nach den Pflanzvorschriften mit Bäumen zu überstellen. Für je 10 Pkw – Stellplätze ist 1 standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder gefällte Gehölze sind zu ersetzen.

8.4 Fertigstellung

Die Begrünungsmaßnahmen müssen jeweils spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) abgeschlossen sein.

9. Pflanzlisten zum Bebauungsplan „Wehinger Straße“, Sondergebiet für Lebensmittelmarkt

Bäume:

| | |
|--------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz – Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Roteiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Malus communis | Wildapfel |
| Pyrus sylvestris | Wildbirne |

Sträucher:

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhut |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa rubrifolia | Hechtrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rosa spinosissima | Bibernellrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Ribes alpinum | Wildjohannisbeere |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtliche Grundlage

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Als Dachformen ist das Flachdach zulässig.
- 1.2 Die Dachneigungen sind von 0° bis 5° zulässig.
- 1.3 Begrünte Flachdächer werden empfohlen, nicht zwingend vorgeschrieben.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, ausgenommen sind Hinweisschilder mit Richtungsangaben bis max. 0,5 m². Insoweit sind Werbeanlagen allgemein zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen, die auf bzw. an den Dachflächen angebracht werden sollen, sind nur ausnahmsweise zulässig; die Gestaltung ist mit dem Bauamt der Gemeinde Gosheim abzustimmen.
- 2.3 Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Anlagen mit Laser oder ähnliche lichtstarke Objekte sind unzulässig.
- 2.4 Im Bereich der Wehinger Straße L433 ist eine Gefährdung des Verkehrs durch die Werbeanlagen auszuschließen, insbesondere eine mögliche Blendwirkung auszuschließen.
- 2.5 An den Fassaden sind Einzelwerbeanlagen bis zu einer Größe von 2 m² allgemein zulässig. Als Ausnahmen können größere Werbeanlagen an der Fassade oder frei-stehend in Abstimmung mit dem Bauamt der Gemeinde Gosheim zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe und Anbringungsort in die Fassaden- bzw. Grundstücksgestaltung einfügen.
- 2.6 Die Bündelung mehrerer Werbeanlagen ist möglich (z.B. Werbepylon). Werbepylone müssen zu begeh- und befahrbaren Flächen einen Abstand von mindestens 1 m und ausreichend große Sichtwinkel zu Ein- und Ausfahrten einhalten. Der Standort und die Gestaltung ist mit dem Bauamt der Gemeinde Gosheim abzustimmen.

3. Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)
- 3.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.3 An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 3.4 Grundstückszufahrten bzw. Straßeneinmündungen sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 3.5 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.
- 3.6 Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50m vom Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein), zurückzuschneiden.

4. Entwässerungsanlagen (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 4.1 Grundstücksentwässerungen sind an die bereits vorhandenen Entwässerungssysteme bzw. Hausanschlüsse anzuschließen.
- 4.2 Neu zu verlegende Entwässerungsleitungen sind so auszuführen, dass Schmutzwasser und Niederschlagswasser bis zur Übergabestelle an den Bestand getrennt abgeleitet werden. Ziel ist, dass bei zukünftigen Veränderungen bei der kommunalen Entwässerung die Möglichkeit besteht, das Mischwassersystem später in ein Trennsystem aufzusplitten.
- 4.3 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll so weit wie möglich innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefaßt und genutzt werden. Die Konzeption ist unter Beachtung der Ausführungen der LUBW zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Bauantragsunterlagen darzulegen

- 4.4 Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:
- 4.4.1 Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
 - 4.4.2 befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
 - 4.4.3 öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen,
 - 4.4.4 beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.
- 4.5 Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Niederschlagswasser von Flächen nach Absatz 1 Nr. 1 „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der orts-nahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.
- 4.6 Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat. Die Wasserbehörde hat den Eingang der Anzeige zu bestätigen. Mit dem Vorhaben darf nicht vor Ablauf eines Monats nach Eingang der Anzeige begonnen werden.

5. Anlagen für regenerative Energien

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

III. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 5 BauGB und gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Baugrund und Boden

- 1.1 Als Baugrund stehen voraussichtlich unter Deckschichten unbekannter Mächtigkeit Mergelsteine und Kalksteine des Braunen Jura an. Hanginstabilitäten können nicht ausgeschlossen werden. Es wird frühzeitige Baugrundberatung empfohlen.
- 1.2 Baugrunduntersuchungen mit analytischer Bewertung sind vor Bauausführung durchzuführen. Dabei sind auch die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch (Aufenthaltsraum bzw. Lagerraum für Lebensmittel) zu berücksichtigen.
- 1.3 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Vor Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.
- 1.4 Überschüssiger Bodenaushub ist möglichst zu vermeiden. Zur Geländegestaltung ist soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 1.5 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.
- 1.6 Anfallender Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll soweit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben.
- 1.7 Aufgrund der geogen bedingten Arsengehalte in den Oberböden auf Gemarkung Gosheim ist bei einer etwaigen Wiederverwendung im Bereich von Wohnbauflächen oder Entsorgung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Gosheim mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.
- 1.8 Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV- Bodenmaterial / Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- 1.9 Die Verwendung von anfallendem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) ist nicht zulässig.
- 1.10 Wird für Auffüllungen zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 des VwV-Bodenmaterials einhält, , oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. Schädliche Bodenveränderungen

und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind nicht zulässig. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

- 1.11 Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW–Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).
- 1.12 Nicht notwendige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen).

2. Entwässerung

- 2.1 Bei Unterkellerung wird empfohlen, den Keller bis auf OK freies Drainniveau wasserdicht auszubilden und / oder eine separate Drainagepumpe vorzusehen.
- 2.2 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen empfohlen. Falls das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden soll, ist die Errichtung der Zisterne bzw. die Nutzung des Regenwassers der Gemeinde gesondert anzuzeigen. Dies gilt, auch wenn die Brauchwassernutzung im Nachhinein erfolgt.
- 2.3 Die Kanalisation der Gemeinde liegt höhenmäßig so, dass die freie Entwässerbarkeit vom Schmutzwasser für Bauwerke ohne Unterkellerung möglich ist. Bei Unterkellerungen besteht kein Anspruch, dass das Kellerniveau im Freispiegel entwässert werden kann.

3. Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.

4. Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche L 433

Die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche / L 433 ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen und nach dessen Vorgaben auszuführen.

5. Denkmalschutz (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m §20 Denkmalschutzgesetz)

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 26 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Gosheim, den (Kielack, Bürgermeister)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan „Wehinger Straße“, Sondergebiet für Lebensmittelmarkt mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde Gosheim, Landkreis Tuttlingen

1. Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss, den Verfahrensgang im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchzuführen, durch den Gemeinderat am 19.02.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 01.03.2018
3. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat am 19.09.2018.
4. Beschluss des Gemeinderates zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften in öffentlicher Sitzung am 19.09.2018.
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können am 27.09.2018.
6. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes sowie des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften erfolgt(e) in der Zeit vom 08.10.2018 bis zum 09.11.2018 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden.
7. Mitteilung der Öffentliche Auslegung an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom 08.10.2018.
8. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB sowie zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, Nachbargemeinden sowie Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am 28.01.2019.
9. Beschluss des Gemeinderates zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften in öffentlicher Sitzung am 28.01.2019.
10. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können am 31.01.2019.
11. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes sowie des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften erfolgt(e) in der Zeit vom 11.02.2019 bis zum 15.03.2019 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden.
12. Mitteilung der erneuten, öffentliche Auslegung an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom 11.02.2019.

13. Behandlung und Abwägung der zur erneuten Entwurfsoffenlage des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB sowie zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, Nachbargemeinden sowie Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am 29.04.2019.
14. Satzungsbeschluss des Gemeinderats über den Bebauungsplan, sowie über die örtlichen Bauvorschriften in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 29.04.2019.
15. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats über den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften und Mitteilung der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist am 09.05.2019.

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.05.2019 in Kraft.

Gosheim, den

.....(*Kielack, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Gosheim, den

.....(*Kielack, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)