

ENTWURF

Stadt Bonndorf im Schwarzwald

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan

„Blattert Mühle“,

Gemarkung Wellendingen

-im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB-

Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3	Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	3
2.4	Flächen, die von einer Bebauung und anderen Nutzung freizuhalten sind	4
2.5	Flächen für Leitungsrechte	4
2.6	Umgrenzung von Schutzgebieten/ Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	4
3.	Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise	
3.1	Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub	5
3.2	Denkmalschutz	5

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 1.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 BauGB und 1 – 23 BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 1 - 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Blattert Mühle“ festgesetzt.

Das Sondergebiet „Blattert Mühle“ dient der Unterbringung eines Gewerbebetriebes zur Verarbeitung, Herstellung, Lagerung, Vertrieb und Verkauf vorwiegend von Produkten auf Getreidebasis.

Planbereich I:

Innerhalb des Sondergebiets „Blattert Mühle“ (**Planbereich I**) sind bauliche Anlagen und Nutzungen aus folgenden Betriebszweigen zulässig:

- Mühle und Getreideverarbeitung (z.B. Mühlenanlagen, Produktion, Siloanlagen),
- Bäckerei und Herstellung von Lebensmitteln,
- Lagerräume/ -hallen für den Mühlenbetrieb,
- Verwaltung und Betriebsführung (z.B. Verwaltungsgebäude, Besucher(Infopoint)-/ Konferenz- und Seminarräume, betriebliche Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen),
- Wohnungen für Personal und
- Lagerräume/~~Ausstellungsräume~~ für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Planbereich II:

Innerhalb des Sondergebiets „Blattert Mühle“ (Planbereich II) sind bauliche Anlagen und Nutzungen aus folgenden Betriebszweigen zulässig:

- *Verkaufsstätten (Mühlenladen) bis max. 800 m² VK. Verkaufsstätten sind mit folgendem Sortiment zulässig:*

(Auszug aus der Bonndorfer Liste vom 15.05.2013 – Einzelhandelskonzept Bonndorf i. Schw., Seiten 77-78; Stand: 15.05.2013; BBE Handelsberatung GmbH):

Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente):

- Lebensmittel, Getränke
- Reformwaren, Naturkost
- Tiernahrung

Beispielhaft für das Sortiment der „Blattert Mühle“ ist die derzeitige Sortimentenliste (Futtermittel + Getreideprodukte). Diese ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt. Erweiterungen des Sortiments innerhalb des oben für zulässig erklärten nahversorgungsrelevanten Sortiments sind zulässig.

- Mühle und Getreideverarbeitung (z.B. Mühlenanlagen, Produktion, Siloanlagen),
- Bäckerei und Herstellung von Lebensmitteln,
- Lagerräume/ -hallen für den Mühlenbetrieb,
- Verwaltung und Betriebsführung (z.B. Verwaltungsgebäude, Besucher(Infopoint)/ Konferenz- und Seminarräume, Bistro und Café, betriebliche Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen),
- Wohnungen für Personal und
- Lagerräume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine max. Höhe der baulichen Anlagen (siehe zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 Abs. 1 und 19 BauNVO)

Der zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl ist im Plangebiet festgesetzt auf GRZ = 0,8.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

Planbereich I:

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt 753,50 m über NN.

Planbereich II:

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt 758,50 m über NN.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Siloanlagen und untergeordnete betrieblich bedingte, unverzichtbare Einzelbauteile bis 5,00 m sind zulässig.

2.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 – 23 BauNVO)

2.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Planeintrag.

Im gesamten Plangebiet wird „abweichende“ Bauweise festgesetzt. Es gilt die abweichende Bauweise in dem Maße, dass auch Gebäude mit einer Länge über 50 m errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen, überdachte Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Flächen, die von einer Bebauung und anderen Nutzung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder im Ein- und Ausfahrtsbereich auf die Konstantin-Fehrenbach-Straße gekennzeichnet.

In diesen Flächen sind sichtbehindernde Nutzungen, Bepflanzungen, sonstige bauliche Anlagen, Einrichtungen, Stellplätze und Aufschüttungen in Höhe von über 0,80 m unzulässig.

2.5 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Rechte gelten zugunsten der Stadt Bonndorf im Schwarzwald zur Einlegung und Unterhaltung einer Kanalisation. Sie dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Abweichungen hiervon können im Einzelfall mit der Zustimmung der Stadt Bonndorf zugelassen werden.

2.6 Umgrenzung von Schutzgebieten/ Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzzone/ Gewässerrandstreifen

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Gewässer. Das Gewässer ist *ltd. FFH-Verordnung* als FFH-Gebiet „Blumberger Pforte und Mittlere Wutach“ kartiert. Zudem befindet sich um das Gewässer herum ein kartiertes Offenlandbiotop (Feldhecken, Feldgehölze).

Hinsichtlich Veränderungen in diesem Bereich wird auf das BNatSchG und das NatSchG Baden-Württemberg verwiesen. Im Gewässerrandstreifen sind zudem die Beschränkungen von § 29 Abs. 2 und 3 WG sowie § 38 Abs. 4 WHG zu beachten.

3. Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub:

- Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren werden, ist dies ohne vorherige Untersuchung des Bodens nur zulässig, wenn der Erdaushub auf die Erdaushubdeponie (DK0) des Landkreises Waldshut in Münchingen verbracht wird.
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren und soll nicht auf die genannte Erdaushubdeponie (DK0) verbracht werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Bonndorf i. Schw., *21. Januar 2019*

Scharf, Bürgermeister

~~-Streichungen zum Aufstellungsbeschluss~~
- Änderungen zum Aufstellungsbeschluss