

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil unter Ziffer 1.1.1 werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großflächiger Lebensmittelmarkt und Winzergenossenschaft“ wie folgt neugefasst.

1.1.1 **Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ SO1 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.683 m². Innerhalb dieser max. Verkaufsfläche sind folgende Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| ▪ Lebensmittelfläche | max. 986 m ² |
| ▪ Drogeriefläche | max. 221 m ² |
| ▪ Non Food Fläche | max. 119 m ² |
| ▪ Getränkemarkt | max. 297 m ² |
| ▪ Bäckerei/Verkauf | max. 35 m ² |
| ▪ Windfang | max. 25 m ² |

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil unter Ziffer 1.4 werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großflächiger Lebensmittelmarkt und Winzergenossenschaft“ wie folgt neugefasst.

1.4 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

1.4.1 Im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ SO1 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.4.2 Im Sondergebiet „Winzergenossenschaft“ SO2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,87 überschritten werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden um die Ziffer 1.12.10 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großflächiger Lebensmittelmarkt und Winzergenossenschaft“ wie folgt ergänzt.

- 1.12.10 Innerhalb des Sondergebiets „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ SO1 ist für den wegfallenden Baum als Ersatz ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

4 HINWEISE

Die Hinweise im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großflächiger Lebensmittelmarkt und Winzergenossenschaft“ um die folgenden Ziffern 4.13 und 4.14 ergänzt.

4.13 Unbebaute Flächen

Gemäß § 21a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

4.14 Arbeiten am Dach

Da Vogelbruten an den Bestandsgebäuden nicht ausgeschlossen werden können, sollten Arbeiten an den Dach- und Fassadenflächen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September stattfinden. Sollten dennoch Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden, muss zuvor eine Überprüfung einer möglichen Brut erfolgen, um ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

Schallstadt, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Sebastian Kiss
Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Deckblatts und der Bebauungsvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Schallstadt übereinstimmen.

Schallstadt, den ____.

Sebastian Kiss
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Schallstadt, den ____.

Sebastian Kiss
Bürgermeister