

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung" der Stadt Aulendorf	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB 13.11.20 – 21.12.20 Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB 13.11.20 – 21.12.20 Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen		Aufgestellt: 29.01.2021 Kasten Architekten Stadtplaner 88326 Aulendorf
Behörde	Stellungnahme	Erläuterungen	Beschlussvorschlag
Landratsamt Ravensburg			
Bauleitplanung Vorgaben	Es bestehen keine Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. <u>Plan</u> Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, der Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) ist ebenfalls mit einer Knötellinie abzugrenzen. Im Mischgebiet gibt es hierzu unterschiedliche Festsetzungen. Die gemeinsame Baugrenze ersetzt keine Knötellinie. Beim Bauquartier Ghs 27 ist noch die Nutzungsschablone zu ergänzen (Grundsatz der Planklarheit). <u>Legende</u> Die bestehenden Gebäude sind lt. Legende grau hinterlegt. Dies ist im Geltungsbereich nicht so dargestellt. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Dachform: Da es im MI keine unterschiedlichen Festsetzungen zur Dachform gibt, kann das Planzeichen gestrichen werden. Es ist nicht klar, welche Planzeichen verbindlich sein sollen, z.B. Eintrag der Stellplätze, die Sichtwinkel, bitte klarstellen,	Die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommene Darstellung der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Zahl der Vollgeschosse mittels Baugrenzen wird durch Knötellinien ersetzt. Der Bereich des bestehenden Getränkemarktes wird als Mischgebiet festgesetzt. (siehe Erläuterung Seite 3). Die zugehörige Nutzungsschablone wird ergänzt. Die bestehenden Gebäude sind grau hinterlegt. Im Papierausdruck wurde dies z.T. durch die Flächenfarbe der Art der Nutzung überdeckt. Wird redaktionell berichtigt. Im MI ist im Bereich südlich der Randbebauung an der Allewindenstraße neben Satteldach auch Flachdach zulässig, auf dem Flst.Nr. 1685/1 nur Satteldach. Deshalb ist die Abgrenzung erforderlich. Die Darstellung der geplanten Stellplätze ist unter den Hinweisen aufgeführt, nicht unter den Festsetzungselementen und	Kenntnisnahme Die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommene Darstellung der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Zahl der Vollgeschosse mittels Baugrenzen wird durch Knötellinien ersetzt. Der Bereich des bestehenden Getränkemarktes wird als Mischgebiet festgesetzt. Die zugehörige Nutzungsschablone wird ergänzt. Die in der Erläuterung aufgeführten redaktionellen Berichtigungen und Ergänzungen zum Plan- und Textteil, sowie zur Begründung werden in den BPlan aufgenommen.

	<p>z.B. durch die Ergänzung verbindlich bzw. unverbindlich.</p> <p>Unterhalb der Erläuterung der Nutzungsschablone sind die örtlichen Bauvorschriften entsprechend als solche zu kennzeichnen. Es handelt sich nicht um planungsrechtliche Festsetzungen.</p> <p>Das Planzeichen für den Geltungsbereich muss auch in der Legende schwarz dargestellt werden.</p> <p>Bei Änderung eines Bebauungsplanes muss der verbleibende Bebauungsplan mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt werden. Auch das Interesse und Vertrauen Betroffener auf den Fortbestand einer Planung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Wir bitten Sie daher, den gültigen Bebauungsplan als Plangrundlage in geeigneter Weise beizufügen. Nur so kann berücksichtigt werden, dass jenseits der Grenzen des ersetzenden Planes der ursprüngliche Bebauungsplan als Regelung der städtebaulichen Ordnung für den von der Neuplanung nicht erfassten Teil des Plangebietes auch sinnvoll fortbestehen kann. Die Karte auf S. 5 der Begründung ist zu klein abgedruckt und daher nicht lesbar.</p>	<p>daher unverbindlich. Dies wird redaktionell deutlicher hervorgehoben.</p> <p>Die Bereiche der Sichtfelder, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, sind mit Planzeichen als von der Bebauung freizuhalten- de Flächen festgesetzt. Die Sichtfelder außerhalb des Geltungsbereichs liegen auf Straßengrund und sind nur als Hinweis dargestellt.</p> <p>Wird redaktionell berichtet. Die örtlichen Bauvorschriften werden in den Nutzungsschablonen entsprechend gekennzeichnet.</p> <p>Wird redaktionell berichtet.</p> <p>Im Planteil sind der Geltungsbereich und die Nutzungsschablonen des rechtskräftigen BPlans dargestellt. Die übrigen Festsetzungen (Baugrenzen, Pflanzgebote etc. werden als Schwarz-Weiß-Fassung ergänzt. Der Begründung wird der bisher gültige BPlan als Abbildung im Format DIN A3 beigefügt. Der Änderungsbereich wird darin farbig gekennzeichnet.</p>	<p>Die Darstellungen des gültigen BPlans außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung werden im Planteil in SW-Darstellung ergänzt.</p> <p>Der Begründung wird der bisher gültige BPlan als Abbildung im Format DIN A3 beigefügt. Der Änderungsbereich wird darin farbig gekennzeichnet.</p>
--	---	---	---

	<p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> <u>Nr. 2.1.2:</u> Die Rechtsgrundlage § 11 Abs. 3 BauNVO sollte noch ergänzt werden. Bitte tragen sie vor „...ab dem ersten Obergeschoss...“ einen Spiegelstrich, bzw. danach einen Doppelpunkt ein (Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm).</p> <p>Verkaufsflächenbeschränkung: Die Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche für 2 Einzelhandelsbetriebe als Gesamtsumme ist nicht zulässig (sog. Windhundrennen, da 1 Betrieb die gesamte Verkaufsfläche für sich nutzen kann). Es stellt sich die Frage, ob ein Lösungsweg wäre, den Getränkemarkt ins Mischgebiet einzubeziehen. Dies müsste noch mit der Raumordnungsbehörde beim RPT abgestimmt werden.</p> <p><u>2.2.3</u> Die Berechnung der EFH ist noch zu definieren.</p> <p><u>2.7</u> Es ist nicht klar, weshalb Sie § 1a Abs. 3 BauGB als Rechtsgrundlage aufführen. Handelt es sich hierbei um einen Ersatz von entfallenden Ausgleichsmaßnahmen? Bitte in Begründung näher erläutern.</p> <p><u>2.7.1</u> Die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25b ist hier zu ergänzen, auch in Hinblick auf § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.</p>	<p>Rechtsgrundlage § 11(3) BauNVO wird redaktionell ergänzt. Die Festsetzung 2.1.2 wird ergänzt: „Innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen abgegrenzten Teilfläche mit zwingend zweigeschossiger Bebauung sind ab dem ersten Obergeschoss auch Räume i.S. § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sowie Büronutzung zulässig.“</p> <p>Nach Rücksprache mit der Raumordnungsbehörde im RPT wird der Vorschlag des Landratsamtes aufgenommen. Das Grundstück des Getränkemarktes Flst.Nr. 1685/9 und des geplanten Mitarbeiterstellplatzes Flst.Nr. 1685/& werden in das Mischgebiet aufgenommen. Die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt im Sondergebiet wird auf 1400 m² beschränkt. Siehe Erläuterung zur Stellungnahme des RPT Seite 8</p> <p>Die EFH-Höhen werden bereichsweise, abgestimmt auf die Höhe des bestehenden Geländes bzw. des Gebäudebestandes im BPlan festgesetzt.</p> <p>§ 1a (3) BauGB wurde irrtümlich als Rechtsgrundlage aufgeführt. Ausgleichsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich. Dies wird redaktionell berichtigt.</p> <p>Die Rechtsgrundlage § 9 (1) 25b BauGB ist unter der Überschrift Nr. 2.7 aufgeführt. Wird redaktionell zusätzlich zu 2.7.1 ergänzt.</p>	<p>Die Rechtsgrundlage § 11(3) BauNVO wird ergänzt. Die Festsetzung 2.1.2 wird ergänzt: „Innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen abgegrenzten Teilfläche mit zwingend zweigeschossiger Bebauung sind ab dem ersten Obergeschoss auch Räume i.S. § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sowie Büronutzung zulässig.“</p> <p>Die EFH-Höhen werden bereichsweise abgestimmt auf die Höhe des bestehenden Geländes bzw. des Gebäudebestandes festgesetzt.</p> <p>Die Rechtsgrundlage § 1a (3) BauGB wird gestrichen.</p> <p>Die Rechtsgrundlage § 9 (1) 25b BauGB wird zusätzlich zu 2.7.1 ergänzt.</p>
--	---	---	--

	<p><u>2.7.2</u> Das Zeitfenster für das Pflanzgebot ist zu den Hinweisen zu nehmen. In § 9 BauGB gibt es hier keine Ermächtigungsgrundlage.</p> <p><u>2.9.1</u> Statt „Maßnahme 1“ sollte es entspr. der verwendeten Abkürzung „LSM“ im Plan, auch hier Lärmschutzmaßnahme (LSM) 1“ heißen. Der Begriff passive Schallschutzmaßnahme taucht in der Legende nicht auf. Bitte ergänzen: „...gegen den Außenlärm der Allewindenstraße...“, da sonst ggf. nicht sofort klar ist, welches die lärmabgewandte Seite ist.</p> <p><u>3.1.3</u> Dachbegrünung: Lt. Begründung handelt es sich um eine Vorschrift nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Rückhaltung von Niederschlagswasser), diese ist zum Planungsrecht zu nehmen.</p> <p><u>3.2</u> Dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, ist keine Vorschrift der Gestaltung.</p>	<p>(§ 213 (1) 3 BauGB bestimmt, dass ordnungswidrig handelt, wer Bäume, Sträucher etc., für die im BPlan ein Erhaltungsgebot nach § 9 (1) 25b festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört).</p> <p>Der Umsetzungszeitraum für die Pflanzgebote wird unter den Hinweisen Nr. 4.6 eingefügt: „Pflanzgebot: Die Anpflanzung der mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude erfolgt sein.“ (Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde die Eigentümer durch Bescheid verpflichten, die Pflanzgebote innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen).</p> <p>2.9.1 wird geändert in „Aktive Lärmschutzmaßnahme LSM 1 bzw. 2“ 2.9.2 wird geändert in „Passive Lärmschutzmaßnahme“ In der Legende wird zum Planzeichen ergänzt: „Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm von der Allewindenstraße -Passive Lärmschutzmaßnahme“</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2.7 wird ergänzt: „Rückhaltung von Niederschlagswasser – Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen sind zur Verbesserung der Rückhaltungswirkung zu begrünen.“ Satz 2 der örtlichen Bauvorschrift 3.1.3 wird geändert: „Dachbegrünung ist zulässig.“</p> <p>In der örtlichen Bauvorschrift 3.2 Satz 1 wird der Zusatz „... an der Stätte der Leistung...“ gestrichen.</p>	<p>Der Umsetzungszeitraum für die Pflanzgebote wird unter den Hinweisen Nr. 4.6 eingefügt: „Pflanzgebot: Die Anpflanzung der mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude erfolgt sein.“</p> <p>2.9.1 wird geändert in „Aktive Lärmschutzmaßnahme LSM 1 bzw. 2“ 2.9.2 wird geändert in „Passive Lärmschutzmaßnahme“ In der Legende wird zum Planzeichen ergänzt: „Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm von der Allewindenstraße -Passive Lärmschutzmaßnahme-“</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2.7 wird ergänzt: „Rückhaltung von Niederschlagswasser – Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen sind zur Verbesserung der Rückhaltungswirkung zu begrünen.“ Satz 2 der örtlichen Bauvorschrift 3.1.3 entfällt.</p> <p>In der örtlichen Bauvorschrift 3.2 Satz 1 wird der Zusatz „... an der Stätte der Leistung...“ gestrichen.</p>
--	---	---	--

<p>Bedenken und Anregungen</p>	<p>Diese Vorgabe ist zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zu nehmen.</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> <u>2.2.1</u> Mischgebiet und Nr. 5.2 Begründung: Die Eigenart eines Mischgebietes als Baugebietstyp wird gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll. Das gleichwertige nebeneinander der beiden Hauptnutzungsarten bedeutet, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll; sie müssen nicht nur qualitativ i.S. einer Gebietsverträglichkeit sondern auch quantitativ gemischt sein. In der Begründung fehlt noch die Bestätigung, dass die ausreichende Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben derzeit im Mischgebiet tatsächlich vorliegt.</p>	<p>Die Ansichtsflächen der einzelnen Werbeanlagen sind auf 4 m² beschränkt. Dies schließt großflächige Werbeanlagen aus. Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt ist am Marktgebäude zusätzlich eine Werbeanlage mit max. 8 m² zugelassen. Hier sind jedoch nur die unter 2.1.2 aufgeführten Nutzungen zulässig. Werbeanlagen, die Fremdwerbung zum Ziel haben, sind eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung und damit im Sondergebiet Lebensmittelmarkt nicht zulässig.</p> <p>Es wird deshalb vorgeschlagen, auf eine planungsrechtliche Festsetzung zum Ausschluss von Anlagen zur Fremdwerbung im Mischgebiet zu verzichten.</p> <p>Die als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind derzeit mit zwei Wohngebäuden und einer gewerblichen Lagerhalle bebaut. Die bisher bestehende Scheune wurde zwischenzeitlich abgebrochen und durch ein Garagengebäude ersetzt. Das Grundstück Flst.Nr. 1685/4 angrenzend an die Alleenstraße und eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 1686/1, die derzeit als Zufahrt zu den Garagen und zum Lagergebäude genutzt wird, sind noch unbebaut. Die Festsetzung als Mischgebiet soll hier sowohl Wohnnutzung, als auch gewerbliche Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 2-4 BauNVO und Anlagen nach § 6 (2) Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ermöglichen. Dies ist mit dem Eigentümer abgestimmt. Konkrete Planungsabsichten des Eigentümers bestehen derzeit nicht. Die Grundstücke des bestehenden Getränkemarktes und des geplanten Mitarbeiterparkplatzes werden in das Mischgebiet aufgenommen. Die Durchmischung ist damit im Bestand gegeben.</p>	<p>Eine planungsrechtliche Festsetzung zum Ausschluss von Anlagen zur Fremdwerbung im Mischgebiet wird nicht aufgenommen.</p> <p>Die Begründung wird unter Nr. 5.2, ergänzt: „Für den nördlichen Teilbereich, Grundstücke Flst.Nr. 1686, 1686/1, 1685/4, 1685/2 und 1685/1, sowie für das Grundstück des bestehenden Getränkemarktes Flst.Nr. 1685/9 wird diese Festsetzung beibehalten. Für das Grundstück Flst.Nr. 1685/6 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist die Errichtung eines Parkplatzes für die Mitarbeiter des Lebensmittel- und des Getränkemarktes geplant. Das Grundstück Flst.Nr. 1685/6 wird deshalb in den Bereich des Mischgebietes aufgenommen. Im Mischgebiet befinden sich im Bestand zwei Wohnhäuser, eine gewerbliche Lagerhalle, ein Garagengebäude und das Betriebsgebäude eines EDEKA-Getränkemarktes. Die erforderliche Nutzungsmischung ist im Bestand gegeben. Bei Nutzungsänderungen und Neubauten auf den derzeit noch unbebauten Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 1685/4,</p>
--------------------------------	--	---	--

	<p><u>2.8</u> Bitte ergänzen sie noch „...und der Allgemeinheit...“ damit auch Besucher, Versorgungsfahrzeuge und Zustelldienste das Grundstück andienen können.</p>	<p>Auf die ausreichende quantitative Durchmischung der Nutzungen muss bei zukünftigen Einzelplanungen der Eigentümer geachtet werden. Die Begründung wird unter Nr. 5.2 entsprechend ergänzt.</p> <p>2.8 wird ergänzt: „Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Grundstücks Flst.Nr. 1685/1 und der Allgemeinheit zu belastenden Flächen.“</p>	<p>1686/1 und 1686 ist eine ausgewogene Mischung zwischen Wohnen und den sonstigen im Mischgebiet zulässigen Nutzungen zu beachten.“</p> <p>2.8 wird ergänzt: „Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Grundstücks Flst.Nr. 1685/1 und der Allgemeinheit zu belastenden Flächen.“</p>
<p>Gewerbeaufsicht Verkehr Grundwasser Altlasten Bodenschutz</p>	Keine Anregungen	--	--
Gewerbeabwasser	Für den Neubau/Erweiterung kann ein wasserrechtliches Verfahren notwendig werden.	Die Frage, ob ein wasserrechtliches Verfahren für die Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich ist, wird vom Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landratsamt geklärt.	--
<p>Naturschutz Vorgaben</p>	<p><u>Artenschutz</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, sofern die im Umweltkonzept vom 02.02.2020 durch Frau Irg aufgeführten artenschutzfachlichen Maßnahmenempfehlungen vollumfänglich umgesetzt werden. Die Hinweise im BPlan sind unter Ziff. 4.5 Artenschutz zu ergänzen, da brütende Vögel, wie z.B. Haussperling oder Hausrotschwanz an Gebäuden nicht gänzlich auszuschließen sind: Der Gebäudeabriss sollte außerhalb der Vogelbrutsaison zwischen 1. September und 31. März erfolgen. Außerhalb dieser Zeit ist ein Nachweis zu erbringen, dass keine Vögel betroffen sind.</p>	<p>Der Hinweis Ziff. 4.5 wird ergänzt. „Der Abbruch von Gebäuden darf nur außerhalb der Vogelbrutsaison zwischen 1. September und 31. März erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Vögel von der Abbruchmaßnahme betroffen sind.“</p> <p>Der Abbruch der Scheune auf dem Flst.Nr. 1686/1 wurde im Dezember 2020 ausgeführt.</p>	<p>Der Hinweis Ziff. 4.5 wird ergänzt: „Der Abbruch von Gebäuden darf nur außerhalb der Vogelbrutsaison zwischen 1. September und 31. März erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Vögel von der Abbruchmaßnahme betroffen sind.“</p>

<p>Oberflächengewässer</p> <p>Hinweise</p>	<p>Keine Bedenken</p> <p><u>Oberirdische Gewässer</u> Im Plangebiet liegen keine Gewässer II. Ordnung oder Überflutungsflächen des Hochwassergefahrenkarten.</p> <p><u>Oberflächenwasserabfluss</u> Grundsätzlich darf sich durch die Neuversiegelung aus dem Plangebiet das Hochwasserabflussverhalten für die nachfolgende Bebauung in der Ortslage durch zeitliche Erhöhung und Beschleunigung des Wasserabflusses nicht nachteilig auswirken (§5 Abs. 1 WHG). Durch die geplante Notentlastung über den Mischwasserkanal kann dies gewährleistet werden.</p> <p><u>Starkregenrisikoversorge</u> Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind möglich Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB und § 7 WHG). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten, etc. kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Weiterführende Informationen erhalten Sie im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg.“</p>	<p>--</p> <p>Im Plangebiet werden eine Reihe von Vorkehrungen getroffen, um den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren, bzw. zu verlangsamen, z.B. Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern und von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze. Bei Neubauten oder Änderungsvorhaben muss das anfallende Niederschlagswasser versickert oder in Retentionsräumen zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Da im Bestand bisher keine Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser stattfindet, wird sich der Oberflächenwasserabfluss mit der Umsetzung der Planung nicht erhöhen.</p> <p>Unter den Hinweisen Ziff. 4.2 wird ergänzt: „Aus den privaten Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen bzw. ihnen zugeführt werden.“</p>	<p>--</p> <p>Unter den Hinweisen Ziff. 4.2 wird ergänzt: „Aus den privaten Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen bzw. ihnen zugeführt werden.“</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen</p>			
<p>Raumordnung Bauleitplanung</p>	<p>Keine Einwendungen</p>	<p>--</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Raumordnung Einzelhandel</p>	<p>Gem. den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Aulendorf die 2. Änderung des BPlanes „Allewinden-Hasengärtlestraße“ um dem bestehenden Edeka-Lebensmittelmarkt die Sanierung und den Umbau des Gebäudes, sowie die Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung sollen Mischgebiet (§6 Abs.1 und 2 BauNVO), sowie Sondergebiet Lebensmittelmarkt (§11 Abs.2 BauNVO) festgesetzt werden. Bereits im Vorfeld war mit dem RPT abgestimmt worden, dass grundsätzlich keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bez. der Vergrößerung der Verkaufsfläche bestehen. An dieser Einschätzung hält das RPT grundsätzlich fest.</p> <p>Die Abstimmung bezog sich jedoch lediglich auf die Vergrößerung eines Lebensmittelmarktes von 900 m² Verkaufsfläche um ca. 375 m² auf ca. 1.275 m².</p> <p>Die nun geplante Festsetzung der Verkaufsfläche auf 1.900 m² dürfte dem zusätzlichen Getränkemarkt, sowie der im Vergleich zur Abstimmung etwas umfangreicheren Vergrößerung des Lebensmittelmarktes geschuldet sein. Um der Festsetzung der Verkaufsfläche auf 1.900 m² zustimmen zu können, regt das RPT an, die Verkaufsflächen auszu-differenzieren und damit die konkrete Abstimmung in den textlichen Festsetzungen abzubilden. So könnte z.B. eine Sortimentenregelung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden (Lebensmittelmarkt ohne Getränke max. 1.400 m², Getränkemarkt max. 500 m²).</p> <p>Weiter weisen wir auf Plansatz 2.7.1 Z(4) des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben mit Stand 23.10.2020 hin.</p>	<p>Der Festsetzung des gesamten Bereichs EDEKA Lebensmittel- und Getränkemarkt als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel lag die Überlegung zugrunde, dass, da beide Märkte durch einen Unternehmer betrieben werden und die Grundstücke in der Hand eines Eigentümers sind, von <u>einem</u> Einzelhandelsbetrieb auszugehen ist. Nach Auffassung des RPT und des Landratsamtes sind dort jedoch zwei getrennte Betriebe möglich, da sowohl im Grundstückseigentum als auch in der Betreiberstruktur unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen Veränderungen eintreten können.</p> <p>Auf dem Grundstück des bestehenden Getränkemarktes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb aufgrund der geringen Grundstücksgröße (ca. 1.200 m²) und der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der Nutzung (GRZ 0,6 und 1 Vollgeschoss) nicht möglich.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem RPT, dem Landratsamt und EDEKA-Südwest wird deshalb vorgeschlagen, die Grundstücke des Getränkemarktes Flst.Nr. 1685/9 und des Mitarbeiterparkplatzes Flst.Nr. 1685/6 in das Mischgebiet aufzunehmen und die Festsetzung des Sondergebietes auf die Grundstücke des Lebensmittelmarktes Flst.Nr. 1685/5 und 1685/8 Teilfläche sowie des erweiterten Kundenparkplatzes Flst.Nr. 1685 und 1686/1 Teilfläche zu beschränken. Die Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel Lebensmittelmarkt wird auf 1.400 m² beschränkt.</p> <p>In die Begründung werden Ausführungen zu den Darstellungen des Entwurfs des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben und</p>	<p>Die Grundstücke des Getränkemarktes Flst.Nr. 1685/9 und des geplanten Mitarbeiterparkplatzes Flst.Nr. 1685/6 werden in das Mischgebiet aufgenommen. Die Festsetzung des Sondergebietes wird auf die Grundstücke des Lebensmittelmarktes Flst.Nr. 1685/5 und 1685/8 Teilfläche sowie des erweiterten Kundenparkplatzes Flst.Nr. 1685 und 1686/1 Teilfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel Lebensmittelmarkt wird auf 1.400 m² beschränkt.</p> <p>Die Begründung wird unter Nr. 4 ergänzt: „Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans der Region Bodensee-Oberschwaben vom 23.10.2020 werden im Plansatz 2.7 Schwerpunkte für Einzelhandelsgroßprojekte, sowie Grundsätze und Ziele für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandels- und sonstigen Handelsbetrieben für Endverbraucher festgelegt. Aulendorf ist in der Strukturkarte des Regionalplanes als Unterzentrum ausgewiesen. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist hier grundsätzlich zulässig. In Plansatz 2.7.1 des Entwurfs zum Regionalplan sind Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. In Aulendorf umfasst das Vorranggebiet den zentralen innerstädtischen Bereich entlang der Hauptstraße, der Kolpingstraße, der Bachstraße und der Kornhausstraße.“</p>
--	---	---	---

	<p>Es wird darum gebeten, in der Begründung des BPlans Ausführungen hierzu aufzunehmen.</p> <p>Wir weisen schließlich darauf hin, dass die momentan geplante Festsetzung eine gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze (Sondergebiet Lebensmittelmarkt) beinhaltet. Gem. der Rechtsprechung des BVerwG sind jedoch baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig (BVerwG Urteil vom 03.04.2008 Az. 4 CN 3/07, juri Rn 16f; BVerwG Beschluss vom 09.02.2011 Az. 4 BN 43/10, juris Rn 6). Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze ist nur dann zulässig, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist, da dann die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist (BVerwG Beschluss vom 09.02.2011 Az 4 BN 43/10, juris Rn 7; BVerwG Beschluss vom 06.08.2013 Az 4 BN 24/13, juris Rn 4). Allerdings lässt sich dies nach neuer Rechtsprechung der BVerwG Urteil vom 17.03.2019 Az. 4 CN 8(18, insb. Rn 34ff) nicht mehr über eine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Vorhaben regeln. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1.2 setzt die Unterbringung eine großflächigen Einzelhandelbetriebes fest und widerspricht damit dieser Rechtsprechung. Ein unzulässige Verkaufsflächenbeschränkung lässt sich jedoch dann planerhaltend als zulässige grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung auslegen, wenn es nur ein für die Art der Nutzung geeignetes Baugrundstück gibt.</p>	<p>ein Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte für den Bereich Aulendorf aufgenommen.</p>	<p>Nach den Vorgaben in Nr. 2.7.1 Z (4) des Regionalplanes sind Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung dienen, ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete möglich, wenn sie innerhalb von, oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten liegen und zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind. Dies trifft auf den Standort des Lebensmittelmarktes an der Hasengärtlestraße zu (siehe Begründung Nr. 5.2.2. Seite 12).“</p>
--	--	--	---

	<p>Nach den textlichen Festsetzungen dient das gesamte Sondergebiet (also inkl. des Grundstücks für den kleinflächigen Getränkemarkt) der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmart). Das RPT bittet um Überprüfung, ob das Grundstück Flst.Nr. 1685/9 für großflächigen Einzelhandel geeignet wäre. Soweit ersichtlich, werden auf Flst.Nr. 1686/1 nur Stellplätze ermöglicht. Auf den VGH-Beschluss vom 12.08.2020 – 3 S 1113/20, welcher Möglichkeiten zur Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet darlegt wird verwiesen. In Betracht kommt z.B. eine Verschmelzung der geeigneten Grundstücke. Das RPT bittet um Anpassung der textlichen Festsetzungen und steht für Rückfragen hierzu gerne zur Verfügung. Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>		
<p>Straßenwesen</p>	<p>Das RPT -Abteilung Straßenwesen und Verkehr- erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten BPlan. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von BPlänen zu beachten. Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landstraßen beträgt der Schutzstreifen gem. § 22 StrG einheitlich 10 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an einmün-</p>	<p>Die Grundstücke beidseits der Allewindenstraße sind durchgehend bebaut. Die Gebäude wurden ab dem Ende des 19. Jh. und überwiegend in den 1920er Jahren errichtet. Die Grundstücke Flst.Nr. 1403/2 und 1679/20 wurden erst in jüngster Zeit bebaut. Die Abstände der bestehenden Gebäude zum Fahrbahnrand der Allewindenstraße betragen zwischen 2,85 m (Flst.Nr. 1674) und 9,70 m (Flst.Nr. 2106). Aus städtebaulichen Gründen (Raumbildung im innerstädtischen Straßenverlauf) wird im BPlan mit den Baugrenzen ein Abstand von 6,50 m bzw. 8,50 m vom Fahrbahnrand eingehalten. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Allewindenstraße wird durch eine weitere Bebauung auf Flst.Nr. 1685/4 daher nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Der im BPlan eingetragene Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der Allewindenstraße und den Baugrenzen wird aus städtebaulichen Gründen wie dargestellt beibehalten.</p>

	<p>denden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort, wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegungen oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren.</p> <p>Unabhängig hiervon bedarf es bei der künftigen Anlage neuer Anschlüsse/ Grundstückszufahrten jeweils im Einzelfall einer verkehrstechnischen Prüfung und Zustimmung durch den Straßenbaulastträger bzw. durch die Verkehrs- und Polizeibehörde. Ein höherer Ziel- und Quellverkehr an einmündenden Ortsstraßen ist als Neuanschluss zu werten. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Landesstraße nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind.</p> <p>Hinweise</p> <p>Die im BPlan-Entwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 285, insb. im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 285 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p> <p>Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>	<p>Die Straßenbaubehörde wird bei Bauanträgen im Bereich der Landstraße gehört. Die Zustimmung der Straßenbaubehörde bzw. der Verkehrsbehörde auch für evtl. notwendig werdende neue Grundstückszufahrten wird mit dem Bauantrag eingeholt.</p> <p>Unter den Hinweisen Nr. 4.8 kann ergänzt werden:</p> <p>“Die Anlage neuer Grundstückszufahrten von der Allewindenstraße L 285 aus bedarf der verkehrstechnischen Prüfung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers bzw. der Verkehrsbehörde.“</p> <p>Die Einmündung der Hasengärtlestraße in die Allewindenstraße ist im Bestand ausgebaut. Angrenzend an den Einmündungsbereich ist aufgrund der Festsetzungen im BPlan keine näher an den öffentlichen Straßenraum heranrückende Bebauung möglich. Im Einmündungsbereich ist für das Grundstück Flst.Nr. 1686 ein Zufahrtsverbot festgesetzt.</p> <p>Die erforderlichen Sichtfelder werden im BPlan nachrichtlich eingetragen.</p>	<p>Unter den Hinweisen Nr. 4.8 wird ergänzt: “Die Anlage neuer Grundstückszufahrten von der Allewindenstraße L 285 aus bedarf der verkehrstechnischen Prüfung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers bzw. der Verkehrsbehörde.“</p> <p>Die erforderlichen Sichtfelder werden im BPlan nachrichtlich eingetragen.</p>
--	---	--	--

<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Hinweise</p>	<p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieur-geologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird allenfalls die Übernahme folgender geotechnischer Hinweise in den BPlan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern ungekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde durch das Fachbüro HPC AG Ravensburg Bodengutachten erstellt. Der geotechnische Bericht vom 23.10.2020 lag den ausgelegten Unterlagen bei. In der Begründung wurde unter Nr. 7.1 Niederschlagswasser auf den Geotechnischen Bericht verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	--	--	----------------------

	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage der LGRB entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotopkataster, welches im Internet abgerufen werden kann.</p>		
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben Ravensburg	Der Regionalverband bringt zu o.g. Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.	--	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Ulm	Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ ist die Art der Nutzung für den Planbereich, mit Ausnahme des Grundstücks Flst.Nr. 1685/6, als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Für den nördlichen Teilbereich, d.h. für die Grundstücke Flst.Nr. 1686, 1686/1, 1685/4, 1685/2 und 1685/1 wird diese Festsetzung beibehalten. Die Nutzungen nach § 6(2) 1.-5. Sind allgemein zulässig.	Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes befinden sich im Bestand zwei Wohnhäuser und eine gewerbliche Lagerhalle. Das ältere Lagergebäude an der Hasengärtlestraße wurde zwischenzeitlich abgebrochen und durch ein Gebäude mit neun größeren Garagen ersetzt. Auf den bisher unbebauten Flächen sind entlang der Allewindenstraße Gebäude mit zwei bis drei, im rückwärtigen Bereich mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.	Für die als Mischgebiet festgesetzten Bereiche ist eine quantitativ ausgewogene Nutzungsmischung städtebaulich gewünscht.

	<p>Bei der Ausweisung von Baugebieten als Mischgebiet ist darauf zu achten, dass die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben tatsächlich möglich und zumindest auch zu erwarten ist. Demgegenüber stellt es einen Etikettenschwindel dar, wenn ein im Wesentlichen nur zu Wohnzwecken genutzter und künftig zu nutzender Bereich, etwa im Einwirkungsbereich hoch belasteter Verkehrswege oder emittierender gewerblicher Nutzungen, nur aus Gründen geringerer Schutzansprüche der an sich nur vorhandenen und/oder geplanten Wohnbebauung als Mischgebiet festgesetzt wird. Die Handwerkskammer Ulm hebt ihre Erwartung hervor, dass in dem Mischgebiet auch verbrauchernahe, nicht störende bis nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe einen neuen Standort finden können. Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>	<p>Die Gebäude können sowohl zu Wohnzwecken, oder gewerblich (Büros, Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, sonstiges nicht störendes Gewerbe), als auch für kirchliche, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke genutzt werden. Der Anteil der Wohnnutzung und der sonstigen zulässigen Nutzungen muss dabei auch quantitativ ausgewogen sein. Die überbaubaren Flächen sind großzügig ausgelegt, sodass auch größere gewerbliche Gebäude möglich sind. Für den rückwärtigen Teilbereich sind in den örtlichen Bauvorschriften deshalb auch Flachdächer zugelassen. Für den bisher unbebauten Teilbereich bestehen derzeit noch keine konkreten Planungen. Die Beibehaltung der Festsetzung als Mischgebiet ist mit dem Eigentümer abgestimmt.</p>	
Deutsche Telekom Technik GmbH, Reutlingen	<p>Keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Diese bestehen aus Hausanschlüssen und Grundstücksvorstreckungen. Sofern diese Anlagen berührt werden, sind wir 3 Monate vor Beginn der Bauarbeiten zu informieren.</p>	<p>Die Bauherren werden entsprechend informiert.</p>	<p>Die Bauherren werden entsprechend informiert.</p>
Netze BW Biberach	<p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4 kV Kabel und 0,4 kV Leitungen und ein Kabelverteilerschrank. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.</p>	<p>Die Bauherren werden entsprechend informiert.</p>	<p>Die Bauherren werden entsprechend informiert.</p>

	Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen. Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren.		
Gemeinde Altshausen	Keine Einwendungen	--	Kenntnisnahme
Beteiligung der Öffentlichkeit			
Eigentümer Flst.Nr. 1686/1	<p>Der Eigentümer plant entlang des Kundenparkplatzes auf dem Grundstück Flst.Nr.1686/1 bis zur östlichen Baugrenze Richtung Hasengärtlestraße überdachte Stellplätze. Die Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen soll hier verlängert werden, die Bepflanzung auf eine Länge von ca. 20 m entfallen.</p> <p>Im Anschluss, bis ca. 5 m vor der Hasengärtlestraße, soll eine ca. 2 m hohe Mauer ab dem Niveau des EDEKA-Parkplatzes als optische Abgrenzung und zum Lärmschutz möglich sein. Es wird gebeten die Darstellungen des BPlans entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Fläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Flst.Nr. 1686/1 kann entlang der Abgrenzung zum Sondergebiet um 19 m bis zur östlichen Baugrenze verlängert werden. Die östlich Baugrenze ist zum Schutz der bestehenden Bäume (Erhaltungsgebot) Die neue Umgrenzung ist im BPlan Stand 29.01.21 dargestellt.</p> <p>Einfriedungen im Innenbereich sind gem. Anhang zu § 50 (1) Nr. 7a verfahrensfreie Vorhaben. (Einfriedungen sind Vorrichtungen, die dazu dienen ein Grundstück oder einen Grundstücksteil abzugrenzen oder abzuschirmen.) Im BPlan sind keine örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen erlassen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.</p> <p>Bei Einfriedungen an der Grundstücksgrenze ist das Nachbarrecht § 11 NRG zu beachten.</p>	<p>Die Fläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Flst.Nr. 1686/1 wird bis zur östlichen Baugrenze um 19 m verlängert.</p>
EDEKA-Südwest, Offenburg	Die zwischenzeitlich durchgeführte vermessungstechnische Bestandsaufnahme hat ergeben, dass die Traufhöhe des bestehenden Gebäudes Hs.Nr. 27 (Getränkemarkt) 5,50 m, des zweigeschossigen Teils des bestehenden Gebäudes Hs.Nr. 10 (Lebensmittelmarkt) 7,30 m beträgt.	Die zulässige Traufhöhe im Bereich des Gebäudes Hs.Nr. 27 wird auf 5,60 m, im Bereich des Gebäudes Hs.Nr. 10 (zweigeschossiger Teil) auf 7,50 m angepasst.	Die zulässige Traufhöhe im Bereich des Gebäudes Hs.Nr. 27 wird auf 5,60 m, im Bereich des Gebäudes Hs.Nr. 10 (zweigeschossiger Teil) auf 7,50 m angepasst.

	<p>Es wird gebeten, die zulässigem Traufhöhen auf 5,60 m bzw. 7,50 m anzupassen.</p> <p>Es wird weiterhin gebeten, die zulässige Überschreitung der Grundfläche über die Obergrenze von 0,8 GRZ hinaus, auf eine max. GRZ von 0,9 (nur für nicht vollflächig versiegelte Stellplätze) auch für die Grundstücke des nun im Mischgebiet liegenden Getränkemarktes und des geplanten Mitarbeiterparkplatzes zu zulassen.</p>	<p>Wegen des erhöhten Stellplatzbedarfs für den Lebensmittelmarkt im Sondergebiet und die Einzelhandels- und sonstigen zulässigen gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusätzlich zu den Vorgaben des § 19(4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9, zugelassen werden. Die zusätzliche Überschreitung sollte jedoch nur mit nicht vollflächig versiegelten Stellplätzen möglich sein. Bisher war diese zusätzliche Überschreitung nur im Sondergebiet zulässig. Textteil und Begründung werden entsprechend angepasst.</p>	<p>Im Geltungsbereich wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die in § 19(4) BauNVO vorgegebene Grenze von 0,8 GRZ auf max. 0,9 GRZ zugelassen. Die zusätzliche Überschreitung gilt jedoch ausschließlich für nicht vollflächig versiegelte Stellplätze. Textteil und Begründung sind entsprechend anzupassen.</p>
Öffentlichkeit	<p>Von der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurde kein weiterer Gebrauch gemacht. Es wurden keine weiteren Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben.</p>	--	Kenntnisnahme