

Der

Markt Flachslanden

beschließt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 21.06.2013

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. Fassung vom 14.08.2007 (GVB I, S. 588), zuletzt geändert am 11.12.2012 (GVB I, S. 677) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVB I, S. 797, Bay. RS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVB I, S. 366)

die

2. Änderung des Bebauungsplanes „Kellerfeld“

als

SATZUNG

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Kellerfeld“ in Flachslanden gilt die vom Ingenieurbüro Christofori und Partner ausgearbeitete Planzeichnung vom 20.06.2006, zuletzt überarbeitet am 10.12.2013, die zusammen mit den nachfolgenden weiteren Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet, Mischgebiet und Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Sinne der § 6, 8 und 11 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), festgesetzt. Unzulässig sind reine Lagerplätze.
2. Für das Mischgebiet sind nur Nutzungen nach § 6 Abs. (2) Ziffer 2 und 4 zulässig. Die Abgrenzung geht aus dem Planteil hervor.
3. Für das Gewerbegebiet gelten folgende flächenbezogene Schalleistungspegel

| | | |
|-------|----------------|--------------------------|
| Tag | (6.00 – 22.00) | 60 dB (A)/m ² |
| Nacht | (22.00 – 6.00) | 50 dB (A)/m ² |
4. Im Sondergebiet ist großflächiger Einzelhandel mit den zulässigen Sortimenten für Lebensmittel und den üblichen Randsortimenten zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten für das Mischgebiet, das Gewerbegebiet und die Sondergebiete die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich in Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschossezahlen sowie den Grundstücksgrößen nicht ein geringes Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Im Bereich an der Staatsstraße 2253 – Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet – sind die Gebäude und deren Gestaltung gemäß architektonischen und ortsprägenden Gesichtspunkten mit der Marktverwaltung und dem Landratsamt abzustimmen.

§ 4 Grundstücksgröße

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 1.500 m² festgelegt.

§ 5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante der jeweiligen Gebäude wird zur Bestimmung der max. zugelassenen Traufhöhe von 8,00 m bzw. 12,00 m mit max. 0,50 m über der zutreffenden Höhe der jeweiligen Verkehrsfläche festgesetzt.

In den Bauanträgen sind jeweils nachweisbare, vorhandene Geländeprofile einzutragen, die sowohl den derzeitigen als auch den zukünftigen Geländeverlauf erkennen lassen. Angaben sind auf Normalnull zu beziehen.

Im Bereich der St 2253 kann eine höhenmäßige Abstufung der Gebäude aus architektonischen und ortsprägenden Gesichtspunkten verlangt werden.

§ 6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die max. zulässige Zaunhöhe beträgt 2,00 m. Die Ausführung muss in hellgrauem Maschendraht erfolgen. An den Straßenfronten können Ausnahmen in Bezug auf Zaunart zugelassen werden.

Reflektierende Dächer und Fenster, außer Sonnenkollektoren, sind unzulässig.

§ 7 Grünordnung

1 Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Sämtliche festgesetzten Bepflanzungen sind während des Anwachsens fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

1 a Öffentliche Grünflächen

Für eine wirksame Ein- und Durchgrünung des Sonder-, Misch- und Gewerbegebietes werden folgende Maßnahmen auf öffentlichen Flächen festgesetzt:

- Die Eingrünung der Ränder des Gebietes zur freien Landschaft und zur Staatsstraße 2253 mit einer 2-reihigen Hecke (Artenauswahl nach der beiliegenden Pflanzenliste); diese Pflanzung erfolgt in direktem Zusammenhang mit der gleichartigen privaten Grundstückseingrünung; Breite des öffentlichen Pflanzstreifens: 5,00 m
- Die Bepflanzung der Erschließungsstraße mit großkronigen Straßenbäumen (Artenauswahl nach der beiliegenden Pflanzenliste) als Hochstämme, Stammumfang mind. 16/18
- Die naturnahe Gestaltung und Bepflanzung des vorgesehenen Rückhaltebeckens mit der Schaffung einer Flachwasserzone mit Röhricht
- Pflanzung einer Obstwiese auf der nördlich zwischen allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet angrenzenden Fläche (nördlich der verlegten Kreisstraße AN 21)
- Wiesennutzung der nördlich angrenzenden Fläche zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet in extensiver Wirtschaftsweise

1 b Private Grünflächen

Für eine wirksame Durchgrünung des Sonder-, Misch- und Gewerbegebietes werden folgende Maßnahmen auf privaten Flächen festgesetzt:

- **Durchgrünung**
Entlang der Grundstücksgrenzen benachbarter Gewerbeflächen und zum Rand des Misch- und Gewerbegebietes (ohne Sondergebiet) ist beiderseits eine jeweils 2-reihige Gehölzpflanzung in einer Mindestbreite von jeweils 3,00 m anzulegen und entsprechend der beiliegenden Pflanzliste zu bepflanzen.
Diese Pflanzungen müssen vom äußeren Rand der Grundstücke lückenlos bis zur Erschließungsstraße verlaufen. In diesen Pflanzstreifen können auch die Gräben zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Belagsflächen (siehe § 8) angeordnet werden (z. B. als Mulden-Rigolen-Systeme).
- **Parkplatzbegrünung**
Parkplätze im Gewerbegebiet und Mischgebiet sind mit Hochstamm-Bäumen (3 x verschult, Stammumfang 16/18) zu begrünen. Dabei ist mindestens ein Baum pro fünf Stellplätze vorzusehen.
- **Wandbegrünung**
Fensterlose Wandflächen im Gewerbegebiet und Mischgebiet von mehr als 30 m² sind mit Kletterpflanzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste zu begrünen. Dabei ist eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandlänge zu verwenden.

2 Bodenversiegelung, Oberflächenwasser

Die öffentlichen und privaten PKW-Stellplätze im Gewerbegebiet und Mischgebiet sind mittels wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) zu befestigen, soweit die entwässerungsrechtlichen Vorschriften dies zulassen.

3 Freiflächenplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan (im Maßstab des Bauplanes) mit der Darstellung der geforderten grünordnerischen Maßnahmen, einschließlich der Abstimmung mit den Nachbarn, beizufügen.

§ 8 **Rückhaltung/Trennung von Oberflächenwasser**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Freiflächen ist von der Schmutzwasserkanalisation getrennt über offene Grabensysteme zur Versickerung und Verdunstung bis zur Grundstücksgrenze (Außenbereich) zu führen und in den Vorflutgraben zu den Rückhaltebecken und Gräben einzuleiten.

§ 9 **Rechtskraft**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom tritt mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 20.06.2006, 07.05.2007,
18.07.2007, 05.08.2013, 10.12.2013

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. (FH) Erwin Christofori
Beratender Ingenieur und Stadtplaner

Flachslanden, den **18. Feb. 2014**

Markt Flachslanden
Hans Henninger
Erster Bürgermeister