

GEMEINDE JESTETTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum 2. Änderung des Bebauungsplans „SCHAFFHAUSER STRASSE - SAARSTRASSE“

(Bereich Aldi, Grundstücke Flst. Nr. 434/4, 434/5, 445/6)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 SONDERGEBIET § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

Im Sondergebiet ist zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahrungs- und Genußmitteln
mit einer Verkaufsfläche von max. 1 100 m².

Der Anteil von Waren anderer Branchen darf max. 10 %, aber nicht mehr als 100 m² betragen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag durch:

- die Größe der Grundfläche (GR) als Höchstwert
- Höhe des Gebäudes:
Gesamthöhe der baulichen Anlage max. 10 m,
Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand - Oberkante Dachhaut) max. 4,5 m,
jeweils im Mittel gemessen über der angrenzenden geplanten Geländehöhe.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. BAUWEISE § 22 BauNVO

Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb als Abweichende Bauweise festgesetzt, d.h., daß ein Gebäude mit einer Länge größer 50 m in der offenen Bauweise zulässig ist.

5. NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

5.1 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung eines WC-Gebäudes zulässig. Der Standort wird im Bebauungsplan eingetragen.

- 5.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind max. 2 überdachte Einkaufswagenabstellboxen zulässig.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig; zur Gestaltung der Stellplätze siehe Ziff. 2 der Örtlichen Bauvorschriften.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

7.1 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen getroffen. Die Bäume sind als Hochstämme in einer Größe von mind. 18/20 cm in der auf die Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

Die Artenauswahl soll gemäß den im Bepflanzungsplan angegebenen Arten (oder vergleichbare Arten) erfolgen.

Im Bereich der Stellplätze sind die Bäume gemäß Planeintrag in mind. 1,0 m breite Pflanzstreifen zu pflanzen. Die Pflanzstreifen sind gemäß den im Bepflanzungsplan angegebenen Arten (oder vergleichbare Arten) zu begrünen.

7.2 ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Im Bebauungsplan sind zu begrünende Flächen festgesetzt.

Im Bepflanzungsplan sind die vorgesehenen Anpflanzungen von Sträuchern, Kletterpflanzen und Stauden dargestellt. Sie dienen als Vorgabe für die vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen in der auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode.

Entlang der Saarstraße ist gemäß den Darstellungen im Bepflanzungsplan eine zu schneidene Hecke zu pflanzen. Empfohlen wird eine Hainbuchenhecke.

Die Hecke ist mind. 3 m vom Straßenrand zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist zu begrünen.

Die Hecke muß eine Höhe von mind. 1,80 m haben und soll die Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

7.3 PFLEGE UND ENTWICKLUNG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (siehe örtliche Bauvorschriften). Bei Verlust einzelner Bäume oder Sträucher sind Ersatzpflanzungen entsprechend den Angaben des Bepflanzungsplanes vorzunehmen.

8. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- 8.1 Im Bebauungsplan ist die Erhaltung der Bepflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Wenn altersbedingt ein Entfernen der Bäume oder Sträu-


cher notwendig sein sollte, sind entsprechende Ersatzpflanzungen am gleichen Standort vorzunehmen.
Abgrabungen, Aufschüttungen oder Versiegelungen im Traufbereich sind unzulässig.

**9. FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG
VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

- 9.1 Im Bebauungsplan sind Flächen für die Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt. Die Versickerungsflächen sind als Rasenmulden anzulegen und mit Röhrichtarten gemäß Bepflanzungsplan zu bepflanzen.
- 9.2 Das gesamte Niederschlagswasser aus dem Änderungsgebiet ist den Versickerungsmulden bzw. -becken zuzuführen.

Jestetten, den 23.06.2000 / 27.07.2000


.....
Brohammer, Bürgermeister



GEMEINDE JESTETTEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zur 2. Änderung des Bebauungsplans „SCHAFFHAUSER STRASSE - SAARSTRASSE“

(Bereich Aldi, Grundstücke Flst. Nr. 434/4, 434/5, 445/6)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

Reflektierende und glänzende Materialien sind zur Oberflächengestaltung des Gebäudes (Dach und Fassade) unzulässig.

Grelle und phosphorisierende Fassaden sind unzulässig.

Dachform: Satteldach, 15° - 20° Neigung.

Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel oder Betondachpfannen in Rottönen zulässig.

Dachgauben sind unzulässig.

2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigem Pflaster auf drainfähiger Schotterlage herzustellen.

Die Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen (siehe Ziff. 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen), die in mind. 1 m breite Pflanzstreifen zu pflanzen sind.

3. REGENWASSERVERSICKERUNG § 74 (3) Nr. 2 LBO

3.1 Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Änderungsgebietes oberflächlich zu versickern. Es ist den im Bebauungsplan festgesetzten Versickerungsmulden zuzuführen.

3.2 Es ist sicherzustellen, daß den Mulden keine Wasserschadstoffe zugeleitet werden.

3.3 Die fachgerechte Anlage der Versickerungsmulden sowie die Zuleitungen und Muldenüberläufe sind im Rahmen des Entwässerungsgesuchs nachzuweisen.

4. WERBEANLAGEN § 74 (1) Nr. 2 LBO

4.1 Werbeanlagen sind auf dem Dach unzulässig.

4.2 Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Anlagen mit Lasertechnik oder ähnliche lichtstarke Einrichtungen sind unzulässig.

4.3 Im übrigen sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 2 m² allgemein zulässig. Als Ausnahmen können größere Werbeanlagen zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe und Anbringungsort in die Fassaden- und Grundstücksgestaltung einfügen.

5. ZU BEGRÜNENDE FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE**§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

- 5.1 Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, die gemäß den Angaben des Bepflanzungsplanes gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen sind.

Jestetten, den 23.06.2000 / 18.07.2000


Brohammer, Bürgermeister

