

**Gemeinde Brigachtal**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet Lebensmittelmarkt Beim Kalkwerk“**  
**mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

**Teil B**

**Schriftliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden in Ergänzung zur gemeinsamen Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Festsetzungen (I) und die (textlichen) örtlichen Bauvorschriften (II) festgesetzt.

Planungsträger: Gemeinde Brigachtal

Brigachtal, den 20.07.2021

## I. Planungsrechtliche Grundlagen

### *Rechtliche Grundlage*

- Baugesetzbuch (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).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 d.G. vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert d. Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209).

### **1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)**

Sondergebiet für Lebensmittelmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zur Sicherung der Grundversorgung.
- 1.2 Zulässig ist im Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> (einschließlich Backshop), eine Cafeteria und andere ergänzende gastronomischen Nutzungen, sowie die betriebsnotwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut, Sozialräume, Verwaltungsräume, Technikräume, Mitarbeiter und Kundentoiletten, Einkaufswagensammelstellen und die zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen einschließlich Fahrradständer, Anlieferungsrampen.

Zulässig sind ferner:

- Ø Werbeanlagen an der Gebäudefassade
- Ø Eine freistehende Werbeanlage (Pylon)
- Ø Ein werbendes Zufahrtsschild.

- 1.3 Der Anteil an Non-Food-Sortimenten an der Verkaufsfläche ist auf maximal 25% begrenzt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)**

- 2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

### **2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,6 festgelegt.

Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,95 überschritten werden.

### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Trauf- bzw. Wandhöhe der Gebäude wird auf max. 11,50m festgelegt. Im Plangebiet dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) die festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten. Als Höhenbezugspunkt gilt die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Firsthöhe wird auf max. 13,00m ab EFH festgesetzt.

### **2.4 Höhe von Werbeanlagen**

Die Höhe von Werbeanlagen (z.B. Pylone, Einfahrtstehlen) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von isolierten / freistehenden Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)**

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von >50 m.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; § 23 BauNVO)**

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch im Plan festgesetzte Baugrenzen festgelegt.
- 4.2 Auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Außerdem sind auf diesen Flächen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig.
- 4.3 Auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtfeldern sind keine baulichen Anlagen zulässig.

**5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14, § 21a, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 5.1 Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.1 Minimierung von Bodenaustausch
- Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ober (Humus)- und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2.00 m und Breite von 5.00 m nicht überschreiten. Es ist die DIN 18917 zu beachten.
- 6.2 Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, sind zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässig zu befestigen. LKW- Abstell- und Ladefläche sowie ggf. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- 6.3 An Arbeitsbereiche, Zufahrten und Lagerflächen angrenzende Gehölze (Wurzelbereich, Kronenbereich) sind gemäß DIN 18920 zu schützen.
- 6.4 Der Vorhabensträger hat die Umweltbelange und den Artenschutz unter Beachtung der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu beachten und vor Beginn der Abriss-

und Bauarbeiten eine Relevanzprüfung von einer fachkundigen Person durchführen zu lassen.

- 6.5 Rodungsarbeiten im Plangebiet dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
- 6.6 Falls Gebäudebrüter vorhanden sein sollten (u. a. Haussperling, Hausrotschwanz ggf. an Gebäudesimsen, Balken, Schadstellen), darf der Gebäudeabriss nur außerhalb der Brut und Fortpflanzungszeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
- 6.7 Außenbeleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind in insektenschonender Bauweise zu errichten und mit einem für Insekten nicht anlockenden Lichtspektrum (Farbtemperatur max. 3000 Kelvin) auszustatten.
- 6.8 Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metaldachflächen einfordern

## **7. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 Der Vorhabensträger hat im Vorfeld ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Da an allen gewählten Immissionsorten die Vorgaben der TA Lärm eingehalten wurden, besteht keine Notwendigkeit organisatorische Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen. Da sich jedoch die Planung des Gebäudes seither verändert hat wird das Lärmgutachten derzeit fortgeschrieben und im Rahmen der Entwurfsoffenlage nachgereicht.

## II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

### *Rechtliche Grundlage*

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

### **1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 1.1 Als Dachformen sind Sonderdachformen zulässig. Dachformen, die die Wirkung eines Flachdaches entfalten, sind in untergeordneten Bereichen, deren Gesamtarrondierung 5% der Gebäudegrundfläche nicht übersteigen, zulässig.
- 1.2 Die Dachneigungen sind von 0° bis 40° zulässig.

### **2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, ausgenommen sind Hinweisschilder mit Richtungsangaben bis max. 0,5 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Werbeanlagen, die auf bzw. an den Dachflächen angebracht werden sollen, sind nur ausnahmsweise zulässig; die Gestaltung ist mit dem Bauamt der Gemeinde Brigachtal abzustimmen.
- 2.3 Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Anlagen mit Laser oder ähnliche lichtstarke Objekte sind unzulässig.
- 2.4 Im Bereich der Straße ist eine Gefährdung des Verkehrs durch die Werbeanlagen auszuschließen, insbesondere eine mögliche Blendwirkung.
- 2.5 An der Fassade über dem Eingang sind Einzelwerbeanlagen bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> allgemein zulässig. Zusätzlich sind Einzelwerbeanlagen an der Fassade bis zu einer Größe von 5 m<sup>2</sup> zulässig. Als Ausnahmen können größere Werbeanlagen an der Fassade oder freistehend zugelassen werden, sofern sie sich in die Fassaden- bzw. Grundstücksgestaltung einfügen, mit der Gemeinde abgestimmt sind sowie das Einvernehmen der Gemeinde und der Straßenbaulastträger vorliegt.
- 2.6 Im Einfahrtsbereich ist zusätzlich ein gesonderter Werbepylon mit einer max. Werbe- fläche von 4,50 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.7 Werbepylone müssen zu begeh- und befahrbaren Flächen einen Abstand von mindestens 1 m und ausreichend große Sichtwinkel zu Ein- und Ausfahrten einhalten. Der Standort und die Gestaltung ist mit dem Bauamt der Gemeinde Brigachtal abzustimmen.

### **3. Stellplätze (§ 37 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 3.1 Die Oberfläche von Stellplätzen / Parkplätzen ist mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad zu gestalten (max. 0,6).

### **4. Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 4.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)
- 4.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch gemäß §21a NatSchG insektenfreundlich anzulegen und zu unterhalten.
- 4.3 Grundstückszufahrten bzw. Straßeneinmündungen sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 4.4 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.
- 4.5 Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50m vom Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein), zurückzuschneiden.
- 4.6 Eine geplante Bepflanzung (z.B. Baumreihen) im Bereich der klassifizierten Straßen muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des kritischen Abstandes gemäß RPS 2009 sind unzulässig.

### **5. Entwässerungsanlagen (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

- 5.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.
- 5.2 Neu zu verlegende Entwässerungsleitungen sind so auszuführen, dass Schmutzwasser und Niederschlagswasser bis zur Übergabestelle an den Bestand getrennt abgeleitet werden.
- 5.3 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll so weit wie möglich innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden. Die Konzeption ist unter Beachtung der Ausführungen der LUBW zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Bauantragsunterlagen darzulegen
- 5.4 Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- 5.4.1 Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
  - 5.4.2 befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
  - 5.4.3 öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen,
  - 5.4.4 beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.
- 5.5 Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Niederschlagswasser von Flächen nach Absatz 1 Nr. 1 „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.
- 4.6 Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat. Die Wasserbehörde hat den Eingang der Anzeige zu bestätigen. Mit dem Vorhaben darf nicht vor Ablauf eines Monats nach Eingang der Anzeige begonnen werden.

## **6. Anlagen für regenerative Energien**

- 5.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

### **III. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 5 BauGB und gem. § 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **1. Baugrund und Boden**

- 1.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Mittleren Muschelkalkes. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Baugrunduntersuchungen mit analytischer Bewertung sind vor Bauausführung durchzuführen. Dabei sind auch die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch (Aufenthaltsraum bzw. Lagerraum für Lebensmittel) zu berücksichtigen.
- 1.2 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Vor Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.
- 1.3 Überschüssiger Bodenaushub ist möglichst zu vermeiden. Zur Geländegestaltung ist soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 1.4 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.
- 1.5 Anfallender Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll soweit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben.
- 1.6 Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV- Bodenmaterial / Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- 1.7 Bevor eine Entsorgung des nicht verwertbaren Aushubs auf eine Deponie in Betracht gezogen wird, ist die Verwertung z.B. in anderen Baumaßnahmen zu prüfen.
- 1.8 Die Verwendung von anfallendem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) ist nicht zulässig.
- 1.9 Wird für Auffüllungen zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 des VwV-Bodenmaterials einhält, , oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. Schädliche Bodenveränderungen

und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind nicht zulässig. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

- 1.10 Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW–Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).
- 1.11 Nicht notwendige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen).

## **2. Entwässerung**

- 2.1 Bei Unterkellerung wird empfohlen, den Keller bis auf OK freies Drainniveau wasserdicht auszubilden.
- 2.2 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen empfohlen. Falls das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden soll, ist die Errichtung der Zisterne bzw. die Nutzung des Regenwassers der Gemeinde gesondert anzuzeigen. Dies gilt, auch wenn die Brauchwassernutzung im Nachhinein erfolgt.
- 2.3 Die Kanalisation der Gemeinde liegt höhenmäßig so, dass die freie Entwässerbarkeit vom Schmutzwasser für Bauwerke ohne Unterkellerung möglich ist. Bei Unterkellerungen besteht kein Anspruch, dass das Kellerniveau im Freispiegel entwässert werden kann.
- 2.4 Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Wasserrechtsantrag ist mit dem Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz abzustimmen und die Gestattung vor Beginn der Maßnahme einzuholen.

## **3. Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.

## **4. Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche**

- 4.1 Es besteht bereits eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche (Straße „Beim Kalkwerk“).

## **5. Denkmalschutz (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m §20 Denkmalschutzgesetz)**

- 5.1 Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich

fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 26 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Brigachtal, den ..... (Schmitt, Bürgermeister)

## Präambel zum Verfahrensgang

### **Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Beim Kalkwerk“, mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

#### **Gemeinde Brigachtal, Schwarzwald-Baar-Kreis**

1. Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss, den Verfahrensgang im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchzuführen, durch den Gemeinderat am 08.12.2020.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 17.12.2020.
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am 08.12.2020.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit/über Schreiben vom 18.12.2020.
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1), 1 BauGB über Planaufgabe des Vorentwurfs vom 18.12.2020 bis zum 29.01.2021 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Planaufgabe im Bauamt Brigachtal wurde ortsüblich am 17.12.2020 bekannt gemacht.
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4 und 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 23.03.2021.
7. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat am 23.03.2021.
8. Beschluss des Gemeinderates zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften in öffentlicher Sitzung am 23.03.2021.
9. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 31.03.2021
10. Mitteilung der Öffentliche Auslegung an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom 12.04.2021.
11. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes sowie des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften erfolgt(e) in der Zeit vom 12.04.2021 bis zum 14.05.2021 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden.
12. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB sowie zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, Nachbargemeinden sowie Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am .....
13. Satzungsbeschluss des Gemeinderats über den Bebauungsplan, sowie über die örtlichen Bauvorschriften in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am .....

14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats über den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften und Mitteilung der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist am .....

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Brigachtal, den .....  
.....(*Schmitt, Bürgermeister*)  
*(Datum, Stempel, Unterschrift)*

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Brigachtal, den .....  
.....(*Schmitt, Bürgermeister*)  
*(Datum, Stempel, Unterschrift)*