



Gemeinde Walzbachtal

Ortsteil Jöhlingen Einfacher Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Jöhlinger Straße 4"

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endfassung

10.10.2017

Planungsrechtliche Festsetzungen Hinweise



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46

www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07WAZ16065

Gemeinde Walzbachtal

Einfacher Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Jöhlinger Straße 4“ in Jöhlingen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch die aufgeführte planungsrechtliche Festsetzung beschränkt. Darüber hinaus haben sich Vorhaben gemäß § 34 BauGB hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Einzelhandel ist nur mit überwiegend nahversorgungsrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Walzbachtaler Liste“ zulässig. Der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten gemäß darf, gemessen nach Verkaufsfläche, nicht mehr als 10 % betragen. Anderer Einzelhandel ist von der Zulässigkeit ausgenommen.

2 Hinweise

2.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

2.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

2.3 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebietes Schmalenstein und Pfalzwiesen der Gemeinden Weingarten und Walzbachtal. Auf die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 10.03.2003 wird hingewiesen.

Anhang: Sortimente der „Walzbachtaler Liste“ (Stand Oktober 2017)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren
- Getränke
- Reformwaren
- Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetik
- Apothekenwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
- Schnittblumen

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher
- Bürobedarf
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sanitätswaren, Orthopädie
- Oberbekleidung
- Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren
- Sportartikel (inkl. Bekleidung)
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe
- Uhren, Schmuck
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, u. ä.
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Briefmarken, Münzen

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Lebende Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Großteilige Baby-/Kinderartikel
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
- Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Elektrogroß- (Haushalts)geräte (nur weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Computer, Geräte der Telekommunikation
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Antiquitäten
- Matratzen, Bettwaren
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
- Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Sportgroßgeräte wie Surfboards, Campingartikel, Angelbedarf, Golfbedarf, Pferdesportbedarf

- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Kfz-/Motorradzubehör
- Musikinstrumente und Musikalienhandel
- Erotikartikel
- Sonder-/Restposten