

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

als Bestandteil der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße"

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Höhe der baulichen Anlagen gem. Eintrag in der Planzeichnung.

2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind maximal 800 qm Verkaufsfläche und 400 qm sonstige Fläche (Lager-, Büro- und Sozialraum) zulässig.

2.3 Die Firsthöhe wird durch das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut bestimmt. Bei überdachten Freibereichen ist der Schnittpunkt mit einer gedachten Außenwandfläche unterhalb der Firstlage maßgebend. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Flachdach-Attika maßgebend. Die zulässigen Höhen ergeben sich aus der Planzeichnung.

3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens muß zwischen 178,90 m und 179,10 m über NN liegen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

4.2 Einkaufswagen-Boxen sind auch außerhalb der in der Planzeichnung als überbaubar gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Elektrische Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, zur Zeit weder in der Anzahl noch vom Einbauort festzulegen sind, dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche anzulegen (z. B. Rasengitterstein, Pflaster mit offenen Fugen o. ä.).

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Für die in der Planzeichnung dargestellten Baum-Pflanzgebote kommen ausschließlich folgende Arten in Frage:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Hoch- und Halbstämme von Obstbäumen wie:
Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle, Zwetschge u. a.

6.2 Für die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebote für Büsche und Sträucher kommen ausschließlich folgende Arten in Frage:

Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
roter Holunder	Sambucus racemosa
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rotdorn	Crataegus laevigata
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
wolliger Schneeball	Viburnum lantana
gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Weinrose	Rosa rubiginosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

- 6.3 Die Pflanzgebote sind von den jeweiligen Eigentümern des Verbrauchermarktgrundstücks anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind gem. den o. a. Pflanzlisten zu ersetzen. Die Pflanzungen sind spätestens 1/4 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme anzulegen.
- 6.4 Die o. a. Festsetzungen gelten, im Einvernehmen mit der Gemeinde Walzbachtal, ebenso für die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebotsflächen, welche sich außerhalb der eigentlichen Verbrauchermarktgrundstücks, auf gemeindeeigener Fläche befinden. Aufgrund der dort befindlichen unterirdischen Leitungen sind die Pflanzungen mit den Leitungsträgern abzustimmen.

7 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3046 ist per Grunddienstbarkeit das Recht einzuräumen, die zur jeweiligen Versorgung des berechtigten Grundstücks mit Gas, Strom und Breitbandkabel erforderlichen Leitungen über das Grundstück Flst. Nr. 3046/1 unterirdisch zu führen, zu belassen und zu erhalten sowie das Grundstück Flst. Nr. 3046/1 zu diesem Zweck zu betreten oder durch Dritte betreten zu lassen.
- 7.2 Das Grundstück Flst. Nr. 3046/1 ist mit einer Dienstbarkeit für die Gasversorgung Süddeutschland in Stuttgart und einer Dienstbarkeit zugunsten der Badenwerk AG zur Errichtung und Unterhaltung einer Gasdruckregelstation belastet. Die auf dem Grundstück Flst. Nr. 3046/1 mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmen sowie Pflanzungen im Bereich dieser Flächen können nur im Einvernehmen mit der Gasversorgung Stuttgart bzw. der Badenwerk AG gestattet werden.

8 Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3046/3 ist per Grunddienstbarkeit das Recht einzuräumen, das Grundstück Flst. Nr. 3046/1 zu begehen und mit Fahrzeugen jeder Art, insbesondere auch Kraftfahrzeuge zu befahren, um auf das Grundstück Flst. Nr. 3046/3 zu gelangen.

- 8.2 Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3046 sowie insbesondere den Mitgliedern und Besuchern des Turn- und Sportvereins (TV) Wössingen ist das Recht einzuräumen, außerhalb der Ladenöffnungszeiten das Grundstück Flst. Nr. 3046/1 zu begehen und mit Fahrzeugen jeder Art, insbesondere auch Kraftfahrzeuge zu befahren. Das Recht schließt auch die Nutzung der Stellplätze ein. Sofern eine berechtigte Person von dem Recht Gebrauch macht, übernimmt der TV Wössingen die Verkehrssicherungspflicht.

9 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 9.1 Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
- 9.2 Der 6,00 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut freizuhalten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und des Fernmeldesteuerkabels vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die Gasversorgung Süddeutschland GmbH, Betriebsstelle Ettlingen, Mörscher Straße 7, 76275 Ettlingen (Tel. 0724/372-0 / Fax - 372-2149).

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestaltung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muß für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb der Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschbepflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, daß in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über die Achse der Gasfernleitungen zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschpflanzungen freigehalten wird.


Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muß rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte GVS-Betriebsstelle verständigt werden.

Gemeinde Walzbachtal, den 3. Juni 1997

- Mahler -
Bürgermeister

1. Ausgefertigt / Mehrgefertigt in Übereinstimmung mit dem Gemeinderatsbeschuß vom ~~14. AUG. 1997~~


Walzbachtal, den 29. Aug. 1997


- Mahler -
Bürgermeister



2. Lt. Schreiben des Landratsamtes Karlsruhe vom 18. SEP. 1997 wurde keine Rechtsverletzung geltend gemacht.


Walzbachtal, den 22. SEP. 1997


- Mahler -
Bürgermeister



3. Öffentlich bekanntgemacht und Inkraftgetreten am 25. SEP. 1997

Walzbachtal, den 26. SEP. 1997


- Mahler -
Bürgermeister

