

Bebauungsplan „Nahversorgung Hauptstraße 4“ Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

I. Sachverhalt und Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.02.2023 die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgung Hauptstraße 4“ beschlossen. Anlass war eine wesentliche Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes von einer derzeitigen Verkaufsfläche von 350 m² auf künftig ca. 1.100 m² (inkl. Bäckerei und Metzgerei). Das Vorhaben verfolgt die Intention, die Nahversorgung in unserer Gemeinde langfristig zu sichern.

Verbunden mit der Erweiterung des Marktes ist die Neuanlage eines Parkplatzes auf der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Grünfläche in Richtung Schönbach. Im Rahmen der durch die Verwaltung im vergangenen Jahr durchgeführten inoffiziellen Anhörung der Fachbehörden wurde von der Straßenverkehrsbehörde aufgrund des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens auf der Ortsdurchfahrt aus Richtung Oberflacht eine Linksabbiegespur gefordert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet sowohl den Parkplatz mit 64 Stellplätzen sowie die Zufahrt und den Bereich der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) mit der Umgestaltung der Bushaltestellen. Er umfasst 8.563 m².

II. Einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festzulegen, da Lebensmittelmärkte in dieser Größenordnung im Mischgebiet nicht mehr zulässig sind.

Die maximale Höhe des Gebäudes ist auf 7,0 m begrenzt.

Als Dachform ist ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach (max. 5 Grad Dachneigung) vorgesehen. Als Dachaufbauten sind nur technisch notwendige Aufbauten und Anlagen für die Erzeugung regenerativer Energien zulässig.

Die nicht überdeckten Dachflächen sind als extensives Gründach auszuführen.

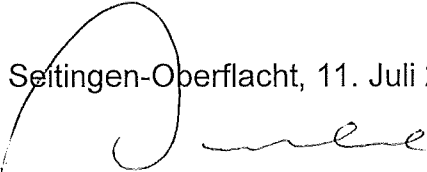
Das Niederschlagswasser muss entweder auf dem Grundstück versickert werden oder einem Gewässer (Bach) zugeführt werden.

III. Weitere Verfahrensschritte

Im nächsten Schritt des Bebauungsplanverfahrens ist entsprechend § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans nebst örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.06.2023
2. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



Seitingen-Oberflacht, 11. Juli 2023

Buhl, Bürgermeister

Anlagen:

- (1) Frühzeitige Beteiligung
- (2) Übersichtsplan (Geltungsbereich) vom 30.06.2023
- (3) Bebauungsplan und Planfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften vom 30.06.2023
- (4) Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.06.2023
- (5) Umweltbericht zum Bebauungsplan (Büro Modus Consult)
- (6) Fachbeitrag Artenschutz (Büro Modus Consult)
- (7) Planungsstand Umgestaltung Bushaltestellen