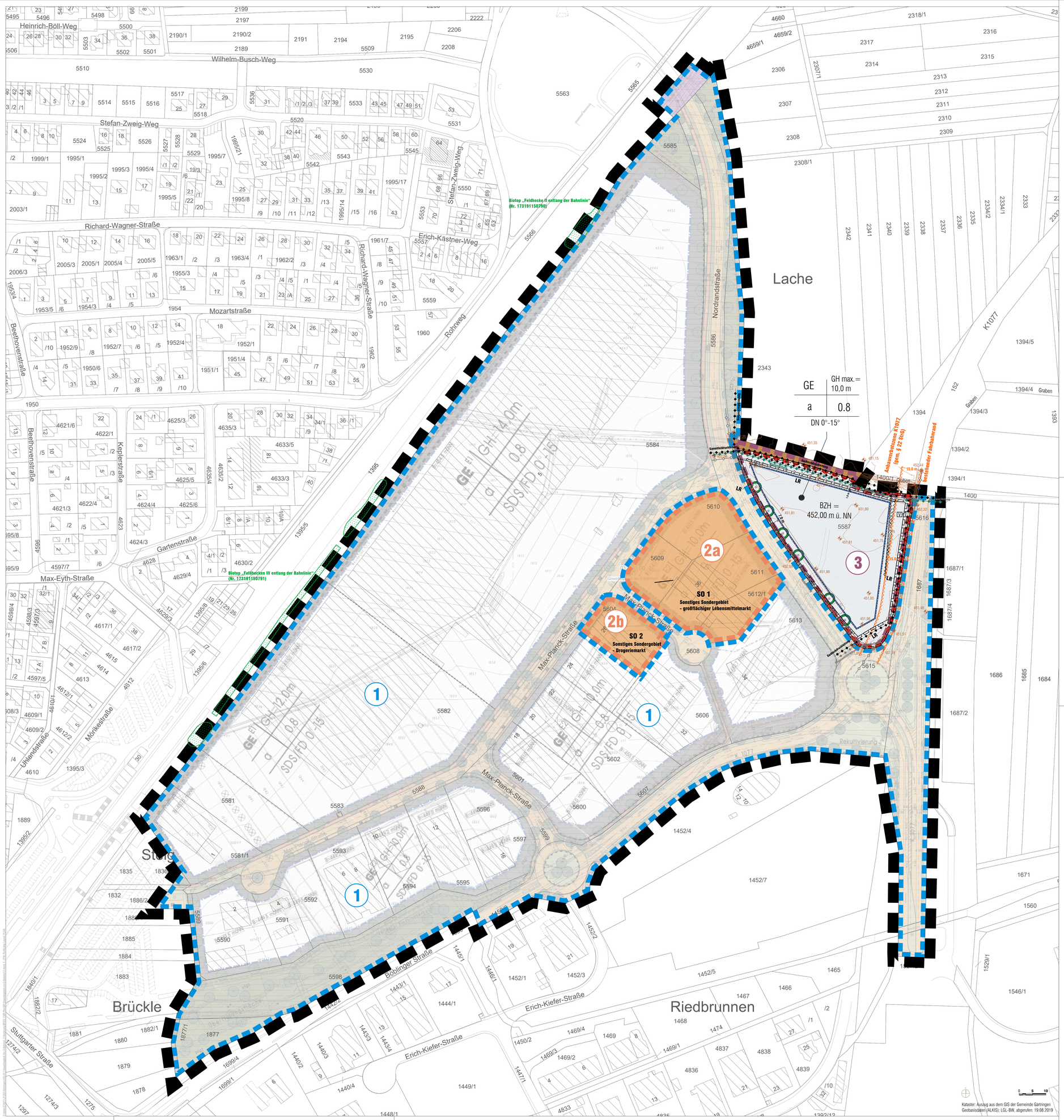
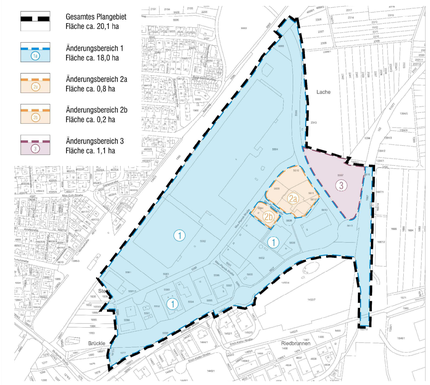


Änderungsbereiche

- Gesamtes Plangebiet Fläche ca. 20,1 ha
- Änderungsbereich 1 Fläche ca. 18,0 ha
- Änderungsbereich 2a Fläche ca. 0,8 ha
- Änderungsbereich 2b Fläche ca. 0,2 ha
- Änderungsbereich 3 Fläche ca. 1,1 ha



Zeichenerklärung

Gesamtes Plangebiet

Planungsrechtliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am S-Bahnhof, 2. Änderung" (§ 9 Abs. 7 BauGB) *(entspricht der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am S-Bahnhof", in Kraft getreten am 02.09.1999 und „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof, 1. Änderung", in Kraft getreten am 06.08.2020)*

Grenze des Änderungsbereichs 1

Grenze des Änderungsbereichs 2 (bestehend aus 2a und 2b)

Grenze des Änderungsbereichs 3

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am S-Bahnhof", in Kraft getreten am 02.09.1999

Biotop „Feldhecke II entlang der Bahnlinie" (Nr. 173191150790), Biotop „Feldhecken III entlang der Bahnlinie" (Nr. 173191150791), (grofflinis außerhalb des Geltungsbereichs)

Änderungsbereich 1

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

GEE - Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Im Änderungsbereich 1 sind, im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO **Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.**

Handwerkerprivileg
Untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für Handwerks- und Dienstleisterbetriebe sowie Betriebe des produzierenden / verarbeitenden Gewerbes für am Betriebsstandort selbst produzierte Waren oder - bei Handwerks- und Dienstleisterbetrieben - eingekauften, in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit des Betriebs stehende Waren, können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen bzw. der geplanten Geschossfläche darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 10% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, hochstens jedoch max. 150 m² Verkaufsfläche.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof", in Kraft getreten am 02.09.1999 und „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof, 1. Änderung", in Kraft getreten am 06.08.2020, gelten fort.

Sonstige Planzeichen

Grenze des Änderungsbereichs 1

Änderungsbereich 2 (bestehend aus 2a und 2b)

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

SO 1 — Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Lebensmittelmarkt *(Änderungsbereich 2a)* (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmittelmarkt" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind:
- Großflächige Lebensmittelmärkte mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke sowie Drogeriewaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,1595 (entspricht 1.300 m² Verkaufsfläche (VKF))
- sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden
- Packstationen

Weiterhin im Sondergebiet SO1 zulässig sind dem Einzelhandel zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

SO 2 — Sonstiges Sondergebiet - Drogeriemarkt *(Änderungsbereich 2b)* (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Drogeriemarkt" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind:
- Großflächige Drogeriemärkte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,3983 (entspricht 800 m² Verkaufsfläche (VKF)).
- Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Weiterhin im Sondergebiet SO 2 zulässig sind dem Einzelhandel zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

Definition Verkaufsfläche (VKF):
Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, sowie diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt, mit Ausnahme der Kundenzonalräume (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04).

Definition Verkaufsflächenzahl (VKZ):
Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstücksfläche gem. § 19 BauNVO zulässig sind.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof", in Kraft getreten am 02.09.1999 und „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof, 1. Änderung", in Kraft getreten am 06.08.2020, gelten fort.

Sonstige Planzeichen

Grenze des Änderungsbereichs 2 (bestehend aus 2a und 2b)

Änderungsbereich 3

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

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

BZH — Bezugshöhe in Metern ü. NN
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

GH max. — maximale Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

0.8 — Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (siehe Textteil)

überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Wirtschaftsweg

Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe Textteil)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

IV — Verkehrsgrünflächen
(§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzzwang 1 (pz 1) - Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des Änderungsbereichs 3

Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

0°-15° — Dachneigung (DN)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Am S-Bahnhof, 2. Änderung" Änderungsbereich 3

Hinweise

10.0 m — Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich

Gashochleitung (Bestand), mit Schutzstreifen (beidseitig 3.00 m)

Wasserleitung (Bestand)

Regenwasserleitung (Bestand)

Kabel / Elektroleitungen (Bestand)

289.10 — Bestandshöhen Gelände/Straße

Bestandshöhenlinien (20 cm -Schritte)

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind: Anbauverbotszone Kreisstraße (15 m) (§ 22 StG BW)

Beispiel Nutzungsschablone

GE	GH max.
a	0.8
0°-15°	

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Grund-flächenzahl
Dachneigung	

Gesetzliche Grundlagen:
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. 2023 S. 422) geändert worden ist.

Fläche:

Gesamtes Plangebiet	ca. 20,1 ha
Änderungsbereich 1	ca. 18,0 ha
Änderungsbereich 2a	ca. 0,8 ha
Änderungsbereich 2b	ca. 0,2 ha
Änderungsbereich 3	ca. 1,1 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	13.10.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	22.10.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit: § 3 Abs. 1 BauGB	12.08.2022 - 19.09.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 4 Abs. 1 BauGB	12.08.2022 - 14.10.2022
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet durch den Gemeinderat: § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet: § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs: § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 3 Abs. 2 BauGB; § 4 Abs. 2 BauGB; § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW	.....
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Gärtringen, den Thomas Reisch, Bürgermeister	.....
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

Maßstab im Original: 1:1000
Planformat im Original: DIN A0 1189 x 841 mm
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM

Gemeinde GÄRTRINGEN

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Gewerbegebiet am S-Bahnhof,
2. Änderung"

Entwurf vom 26.03.2024

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer Prof. Dr. Ing. Karl Baldauf
Schickardstraße 27 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de - info@baldaufarchitekten.de