ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 MI — Mischgebiet

1.2 SOLM1+2 — Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel: Lebensmittel~~discounter~~markt (LM) nach § 11 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

2.1 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl

2.2 z.B. (0,8) — maximal zulässige Geschossflächenzahl

2.3 II — maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

2.4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Bauweise (a = abweichende)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 a — abweichende Bauweise (ohne Längenbeschränkung)

3.2 a Baulänge 100m — abweichende Bauweise, bei der Gebäudelängen bis 100 m zulässig sind. Eine Grenzbebauung ist zulässig (s. planungsrechtliche Festsetzungen).

3.3 Baugrenze

4. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BauGB)

4.1 von der Bebauung freizuhaltende Flächen: Anfahrsichtweite

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Wegeflächen (Gehweg, Fußweg, Feldweg)

5.3 Straßenbegrenzungslinie

5.4 Privatstraße

5.5 privater Fußweg

5.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.1 anzupflanzender Einzelbaum

7. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELT-EINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

7.1 Lärmschutzwall

8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

8.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel - 1. Änderung"

8.2 Grenzen der Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

9.1. Flurstücksgrenzen - Bestand

9.2 Gebäude - Bestand

9.3 Gebäude - Planung

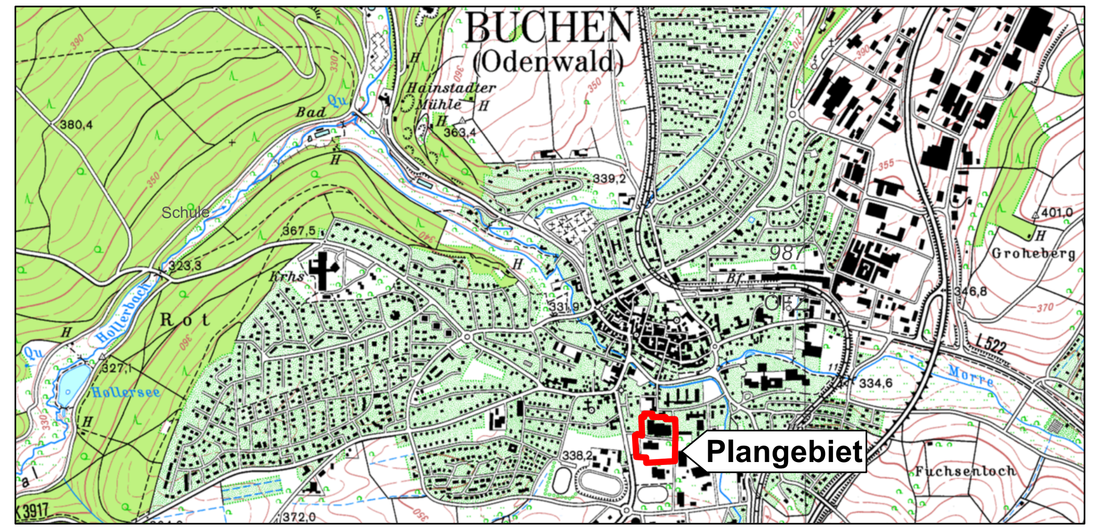
9.4 Baugrenze außerhalb des Plangebiets

9.5 wegfallende Festsetzungen

9.6 geplanter Gebäudeabbruch

9.7 geplante Böschungen

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 und 6 BauNVO)

1.1 **Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO:

1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Regelung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

1.2 **Sonstige Sondergebiete** gem. § 11 BauNVO:

1.2.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Lebensmittelmarkt LM1
Das Sondergebiet dient der Unterbringung ~~eines großflächigen Lebensmittelmarkts~~ von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel ~~(LM)~~ im Sinne von § 11 (3) BauNVO. ~~Im Einzelnen ist zulässig:~~
~~Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² und einer maximalen Geschossfläche von 1.700 m².~~
Im Sondergebiet LM1 ist Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² und einer maximalen Geschossfläche von 2.100 m² pro 6.000 m² Grundstücksfläche zulässig.
Der Anteil von zeitlich befristeten Aktionswaren (Sonderposten, Saisonwaren und Werbemaßnahmen mit wechselndem, kurzfristigem Warenangebot) wird auf maximal ~~90 m² bzw.~~ 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

1.2.2 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Lebensmittelmarkt LM2
Das Sondergebiet dient der Unterbringung ~~eines großflächigen Lebensmitteldiscounter~~ von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel ~~(LM)~~ im Sinne von § 11 (3) BauNVO. ~~Im Einzelnen ist zulässig:~~
~~Ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² und einer maximalen Geschossfläche von 1.700 m².~~
Im Sondergebiet LM2 ist Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² und einer maximalen Geschossfläche von 2.100 m² pro 6.000m² Grundstücksfläche zulässig.
Der Anteil von zeitlich befristeten Aktionswaren (Sonderposten, Saisonwaren und Werbemaßnahmen mit wechselndem, kurzfristigem Warenangebot) wird auf maximal ~~90m² bzw.~~ 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 (3) und § 17 BauNVO entsprechend Planeintrag.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. §16 (3) und §20 BauNVO entsprechend Planeintrag - Höchstgrenze.

2.3 Geschossflächenzahl gem. §16 (3) und §20 BauNVO entsprechend Planeintrag.

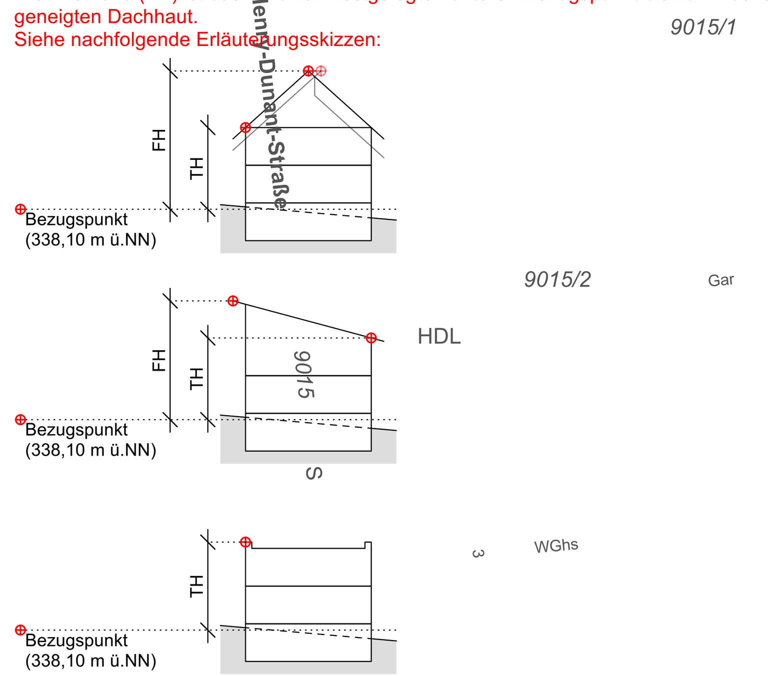
2.4 Im Baugebiet wurde die Höhe baulicher Anlagen auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

2.5 Dabei gilt:

2.5.1 Maximale Traufhöhe 9,0 m (unterer Bezugspunkt 338,10 m ü.NN)

2.5.2 Maximale Firsthöhe 11,0 m (unterer Bezugspunkt 338,10 m ü.NN)

2.5.3 Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen:
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß vom festgelegten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt von aufgehender Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen. Bei Flachdächern bemisst sich die Traufhöhe an der obersten Außenwandbegrenzung (Attika).
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom festgelegten unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante der geneigten Dachhaut.
Siehe nachfolgende Erläuterungsskizzen:



2.5.4 Von den maximal zulässigen Bauhöhen können Ausnahmen nach oben zugelassen werden soweit diese aus betriebstechnischen Gründen eine größere Höhe erhalten müssen und dadurch das Stadtbild nicht gestört wird. (§ 16 (2) BauNVO)

3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 (2) BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise
Die Bauweise wird abweichend von der in der offenen Bauweise maximal zugelassenen Baulänge gemäß Planeintrag festgesetzt. ~~Die maximal zulässige Baulänge beträgt 100 m.~~
Im nördlichen Baufenster ist entlang der Flurstücksgrenze des Flurstücks 1001/1 zu den benachbarten Flurstücken 1001 und 1001/6 eine Grenzbebauung auf max. 50 m Länge zulässig.

3.2 Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen bestimmt. (§ 23 (3) BauNVO)

3.3 Auf den hinteren, nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksflächen, sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nur bis zu einer Größe von 15 m² zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)

3.4 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO werden im Bebauungsplangebiet als Ausnahmen zugelassen, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

3.5 Stellplätze dürfen zur Verkehrsfläche hin nicht abgeschrankt werden.

3.6 Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig

4. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BauGB)

4.1 Sichtwinkelflächen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,7m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten.

5. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 und (1a) BauGB)

5.1 Baufeldräumung und Gehölzrodung
Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

5.2 Beleuchtung des Gebiets
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

6. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.2 Baumpflanzungen im Bereich der neuen Zufahrt
An den gem. Planeintrag gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
Die Bäume sollen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm haben. Sie sind in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig.

7. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

7.1 Lärmschutzwall
Der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwall ist in einer Höhe von 1,5 m auszuführen und zu bepflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform
Es sind flache und geneigte Dächer zulässig.

1.2 Dachneigung
Die Dachneigung wird gemäß Planeintrag auf 10-38° im Mischgebiet, auf ~~10~~ 0-38° im SO_{LM1} und ~~10~~ 0-30° im SO_{LM2} begrenzt.

1.3 Dachdeckung
Es dürfen auf den geneigten Dächern nur naturrote bis rotbraune, kleinformatige Dachplatten verwendet werden.

2. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 Innerhalb der Sondergebietsflächen sind keine Einfriedigungen zulässig.

III. HINWEISE

1. Grundwasserschutz

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden. Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

2. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Oberen Röttone, die nahezu vollständig von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Dachbegrünung

Es wird empohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer mindestens extensiv zu begrünen.
Die Dachbegrünung von Gebäuden wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und dient der Retention und Verdunstung von Regenwasser.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020

Landesbauordnung (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010,357, 358, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. BW S.313) m.W.v. 01.08.2019

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I S.1057)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB — am
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB — am
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB — am
4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss — am
6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
   6.1 Bekanntmachung — am
   6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung — vom bis
7. Satzungsbeschluss nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 10 (1) BauGB — am
8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB — am

Änderung sind in ROT dargestellt !

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak — Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner
IFK INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de

	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	2
bearbeitet	22.06.2021	Gla		Projekt Nr.	3460
gezeichnet	22.06.2021	Lan			

Stadt: Buchen

Stadtteil: Buchen

Projekt: Bebauungsplan **Sondergebiet Einzelhandel - 1. Änderung**

Plan: Entwurf

Maßstab: 1 : 500

Die Stadt:

Buchen, den

Der Bürgermeister