

Interkommunaler Gewerbepark Odenwald

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan**

**" I 8 - Lange Föhren -
Elektrofachmarkt /
Küchenstudio "**

einschließlich

Örtlicher Bauvorschriften

Buchen, den 19.12.2008

Anlage 2. I

Es sind nachfolgende Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften maßgeblich:

a) Baugesetzbuch	(BauGB)	vom	27.08.1997
b) Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom	23.01.1990
c) Landesbauordnung	(LBO)	vom	08.08.1995
d) Planzeichenverordnung	(PlanzV)	vom	18.12.1990

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN nach dem BAUGESETZBUCH (BauGB) und der BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) sowie PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV) zu den zeichnerischen Festsetzungen

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Sondergebiet (SO)

(§ 11 Abs.3 BauNVO)

1.1.1 Zweckbestimmung des Sondergebietes (SO) ist ein "Elektrofachmarkt mit Küchenstudio".

1.1.2 Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.800 m²; die Gesamtverkaufsfläche teilt sich auf in:

Elektrofachmarkt: max. 1.400 m²

Küchenstudio max. 400 m²

1.2 Der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird beim Elektrofachmarkt in der Summe auf eine Verkaufsfläche von max. 800 m² begrenzt. Beim Küchenstudio sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig.

Das vorgesehene Sortiment umfasst folgende Bereiche und gliedert sich wie folgt auf:

a) Elektrofachmarkt

- Hifi, TV und Unterhaltungselektronik, Elektroartikel
- Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware"), Herde, Öfen
- PC / IT - Systeme und Zubehör
- Software / Ton-, Bild- und Datenträger
- Telekommunikation / Mobilfunk
- Fotoartikel / -zubehör, Optik

b) Küchenstudio

- Elektro - Einbaugeräte/ Großgeräte ("Weiße Ware"), Herde, Öfen
- Küchenmöbel

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente dürfen dabei beim Elektrofachmarkt eine max. Verkaufsfläche von 800 m² einnehmen.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind:

- Hifi, TV und Unterhaltungselektronik, Elektroartikel
- PC / IT - Systeme und Zubehör
- Software / Ton-, Bild- und Datenträger
- Telekommunikation / Mobilfunk
- Fotoartikel / -zubehör, Optik

- 1.3 In dem Sondergebiet sind darüber hinaus die der Zweckbestimmung dienenden Nutzungen und baulichen Anlagen wie z. B. Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze, Büros und Sozialräume zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,85. (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

- 2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 1 (I) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- 2.3 Im Baugebiet wurde die Höhe baulicher Anlagen nach oben begrenzt.
Die Traufhöhe ergibt sich von der EFH-Höhe bis zur Oberkante der Attika.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

TH = 7,00 m Traufhöhe max. 7,00 m zulässig (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe; siehe Eintrag im Plan

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Abweichende offene Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
Es wird eine abweichende offenen Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäudelänge auf max. 70m festgelegt wird. Zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen ist der nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Grenzabstand einzuhalten.

- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
(§ 23 Abs.1 BauNVO)

- 3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nur Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO und Stellplätze zugelassen. Garagen und überdachte Stellplätze sind außerdem noch auf den gekennzeichneten Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

- 3.4 Für die Stellung baulicher Anlagen gilt:
Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zulässig.

4.0 Grünplanung

Pflanzgebote des VEP mit integriertem Grünordnungsplan

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) " Pflanzung von gebietsheimischen Laubbäumen"

Zur Gliederung der Stellplatzanlagen ist entsprechend der Plandarstellung des Vorhabens- und Erschließungsplans ein hochstämmiger, gebietsheimischer Laubbaum je 6 Stellplätze zu pflanzen.

In den Pflanzgebotsflächen Pfg 1 sind insgesamt 17 hochstämmige, einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von mindestens 16 - 18, gemessen in m Höhe über dem Boden, in einer Pflanzfläche von mind. 10 m² zu pflanzen.

Die Unterpflanzung ist mit standortgerechten bodenbedeckenden und aufrecht wachsenden Sträuchern und/oder durch die Einsaat einer Landschaftsrasenmischung vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

Pflanzliste 1

Empfohlene Baumarten	
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus petraea 'Fastigiata'	Stielsäuleneiche
Sorbus aria 'Magnificia'	Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde
Crataegus laevigata	Zweiggrifflige Weißdorn

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) " Pflanzung von bodenbedeckenden oder aufrecht wachsenden Sträuchern"

Die in der im Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellten Grünflächen (Pfg1 und Pfg2) von insgesamt 1.000 m² sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

Die Pflanzung von standortgerechten, bodenbedeckenden und aufrecht wachsenden Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 ist heckenartig auf mindestens 5 % der Grundstücksfläche vorzunehmen. Die Pflege soll durch auf-den-Stock-setzen erfolgen. Der Schwerpunkt der Strauchanpflanzungen soll an den Grundstücksgrenzen liegen.

Pflanzliste 2

Empfohlene Straucharten	
Corylus avellana	Hasel
Sarothamnus scoparius	Ginster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Ackerrose
Euonymus alatus	Europäisches Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Crataegus laevigata	Zweiggrifflige Weißdorn
Bodenbedeckende Zwergsträucher	
Calluna vulgaris	Besenheide
Lavandula officinalis	Lavendel
Berberis buxifolia 'Nana'	Polster-Berberitze
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispeln

Hinweis: Die Umsetzung der Pflanzgebote muss innerhalb eines Jahres nach
Baufertigstellung bzw. Aufnahme des Geschäftsbetriebes erfolgen.

**5.0 Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB**

- 5.1 Sofern bauplanungsrechtlich zum Erhalt festgesetzte Bäume aus bautechnischen
Gründen nicht erhalten werden können, sind entsprechende Ersatzpflanzungen
vorzunehmen.

Buchen, den 19.12.2008

Für den Zweckverband IGO:

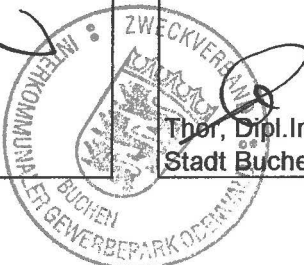


Roland Burger
Bürgermeister und
Verbandsvorsitzender

Für die Planaufstellung:



Thor, Dipl.Ing. (FH)
Stadt Buchen, Fachbereich Bauen



Anlage 2. II

Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan " I 8 - Lange Föhren / Elektrofachmarkt / Küchenstudio "

B. Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

Rechtsgrundlagen:			
a)	Baugesetzbuch	(BauGB)	vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I, S. 137)
b)	Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133)
c)	Landesbauordnung	(LBO)	vom 08.08.1995 (BGBl. 95, Nr.24, S.617)
d)	Planzeichenverordnung	(PlanzV)	vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

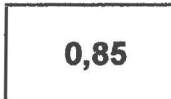


Sondergebiet

(§ 11 Abs.3 BauNVO)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)



0,85

Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)



1

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
(Höchstgrenze)

(§ 20 BauNVO)

TH 7,00 m

Traufhöhe, bezogen auf EFH

(§ 16 und 18 BauNVO)

EFH = 353,30 m

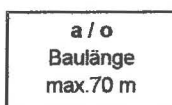
Erdgeschossfußbodenhöhe

(§ 16 und 18 BauNVO)

siehe schriftliche Festsetzungen (Höhe ü.NN)

3.0 BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, i.V.m. §§ 22 BauNVO)



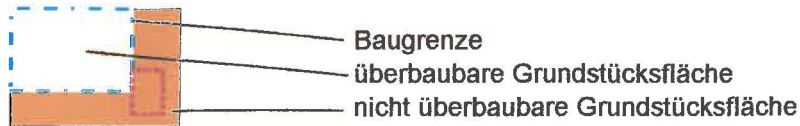
a / o
Baulänge
max.70 m

abweichende, offene Bauweise, max. Baulänge 70 m

(§ 22 Abs.2 BauNVO)

4.0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



5.0 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Privates Grün

6.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen von Bäumen

Pfg 1

Pflanzgebot 1

Pfg 2

Pflanzgebot 2

7.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
hier: Zweckbestimmung Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

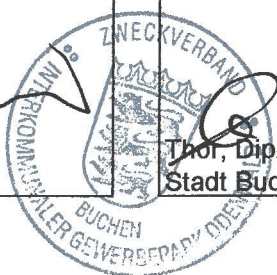
Buchen, den 19.12.2008

Für den Zweckverband IGO:

Roland Burger
Bürgermeister und
Verbandsvorsitzender

Für die Planaufstellung:

Thor, Dipl.Ing. (FH)
Stadt Buchen, Fachbereich Bauen

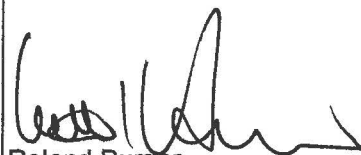


III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

- 1.0 Dachneigung: Zulässig sind flach geneigte Dächer bis max. 3 % Gefälle mit umlaufender Attika.
- 2.0 Einfriedigungen: Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante. In den Bereichen der Anlieferzone und Freiverkaufsflächen sind max. 4,00 m hohe Einfriedigungen in der beschriebenen Form zulässig.
- Lebende Einfriedigungen in Form von Hecken o.ä. sind ebenfalls grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen nur eine maximale Höhe von 1,20 m einnehmen.
- 3.0 Begrünungen: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der zulässigen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 4.0 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind in den nicht überbaubaren Flächen sowie an der Fassade und auf dem Gebäude (auch beleuchtet) zulässig. Dies beinhaltet auch Fahnenmasten und Einfahrtspylen.
- 5.0 *Hinweis: Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Elektrofachmarkt / Küchenstudio " werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches überplant.*

Buchen, den 19.12.2008

Für den Zweckverband IGO:



Roland Burger
Bürgermeister und
Verbandsvorsitzender

Für die Planaufstellung:



Thorsten, Dipl.-Ing. (FH)
Stadt Buchen, Fachbereich Bauen

