

ZEICHENERKLÄRUNG

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

1.1 **SO_{LM1+2}** Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel: Lebensmitteldiscounter (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. 0,6** maximal zulässige Geschossflächenzahl

2.3 **II** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

2.4 Füllschema der Nutzungsschablonen

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** Baulänge 100m abweichende Bauweise, bei der Gebäudeängen bis 100 m zulässig sind

3.2 **b** Baugrenze

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

4.1 von der Bebauung freizuhaltende Flächen: Anfangsweite

5. VERKEHRSFÄLCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Wegeflächen (Gehweg, Fußweg, Feldweg)

5.3 Straßenbegrenzungslinie

6. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

6.1 Lärmschutzwand

7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPANS (§ 9 (7) BauGB)

7.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

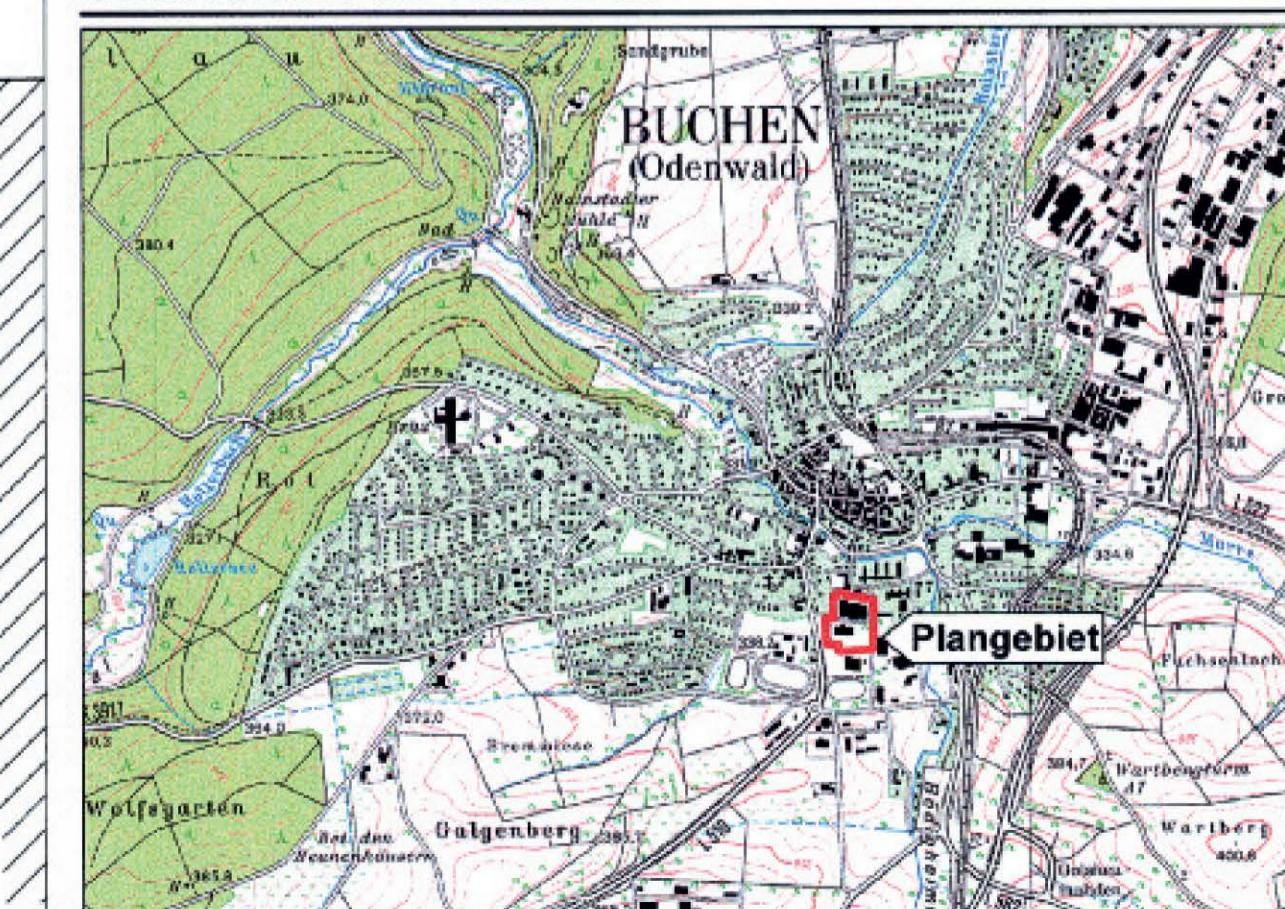
8.1 Flurstücksgrenzen - Bestand

8.2 Gebäu - Bestand

8.3 Gebäu - Planung

8.4 Baugrenze außerhalb des Plangebiets

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO:

1.1.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Lebensmittelmarkt LM1
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts (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.
Der Anteil von zeitlich befristeten Aktionswaren (Sonderposten, Saisonwaren und Werbemaßnahmen mit wechselndem, kurzfristigem Warenangebot) wird auf maximal 90 % bzw. 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

1.1.2 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Lebensmitteldiscounter LM2
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounter (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.
Der Anteil von zeitlich befristeten Aktionswaren (Sonderposten, Saisonwaren und Werbemaßnahmen mit wechselndem, kurzfristigem Warenangebot) wird auf maximal 90 % 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 Baugelände wurde die Höhe baulicher Anlagen auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

2.5 Dabei gilt:

2.5.1 Maximale Traufhöhe 9,0 m

2.5.2 Maximale Firsthöhe 11,0 m

2.5.3 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 Bauhöhe festgesetzt.
Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 100 m.

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 abgeschränkt werden.

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

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

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

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

5.1 Lärmschutzwand
Der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand 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 geneigte Dächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird gemäß Planeintrag auf 10-38° im SO_{LM1} und 10-30° 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 Sondergebietesflächen sind keine Einfriedungen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 14.04.2010
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 30.04.2010
- 3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 14.02.2011
- 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss am 28.02.2011
- 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB am 18.03.2011
- 6.1 Bekanntmachung vom 28.03. bis 03.05.2011
- 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 28.03. bis 03.05.2011
- 7. Satzungsbeschluss nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 10 (1) BauGB am 24.02.2014
- 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 07.03.2014

KOMMUNALPLANUNG - TIEFBAU - STÄDTEBAU	
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysikat	Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein	
Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner	
Eiserbachstraße 26, 7482 Mosbach	Fon 06261/5280-0 • Fax 06261/5280-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de
bearbeitet 24.02.2014 Kra	gezeichnet 24.02.2014 PH
Anlage 2	Projekt Nr. 2383

Buchen

Buchen

Vorhaben- und Erschließungsplan
Sondergebiet
Einzelhandel

Satzung

1 : 500

Die Gemeinde:

