

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- 1.1 **SO_{LM1+2}** Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel: Lebensmittelcounter (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 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 **abw.** abweichende Bauweise, bei der Gebäudelängen bis 100 m zulässig sind
3.2 **Baugrenze**

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

- 4.1 **von der Bebauung freizuhalten Flächen:** Anfahrtschneise

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 5.1 **Straßenverkehrsfläche**
5.2 **Wegeflächen** (Gehweg, Fußweg, Feldweg)
5.3 **Straßenbegrenzungslinie**

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

- 6.1 **Lärmschutzwall**

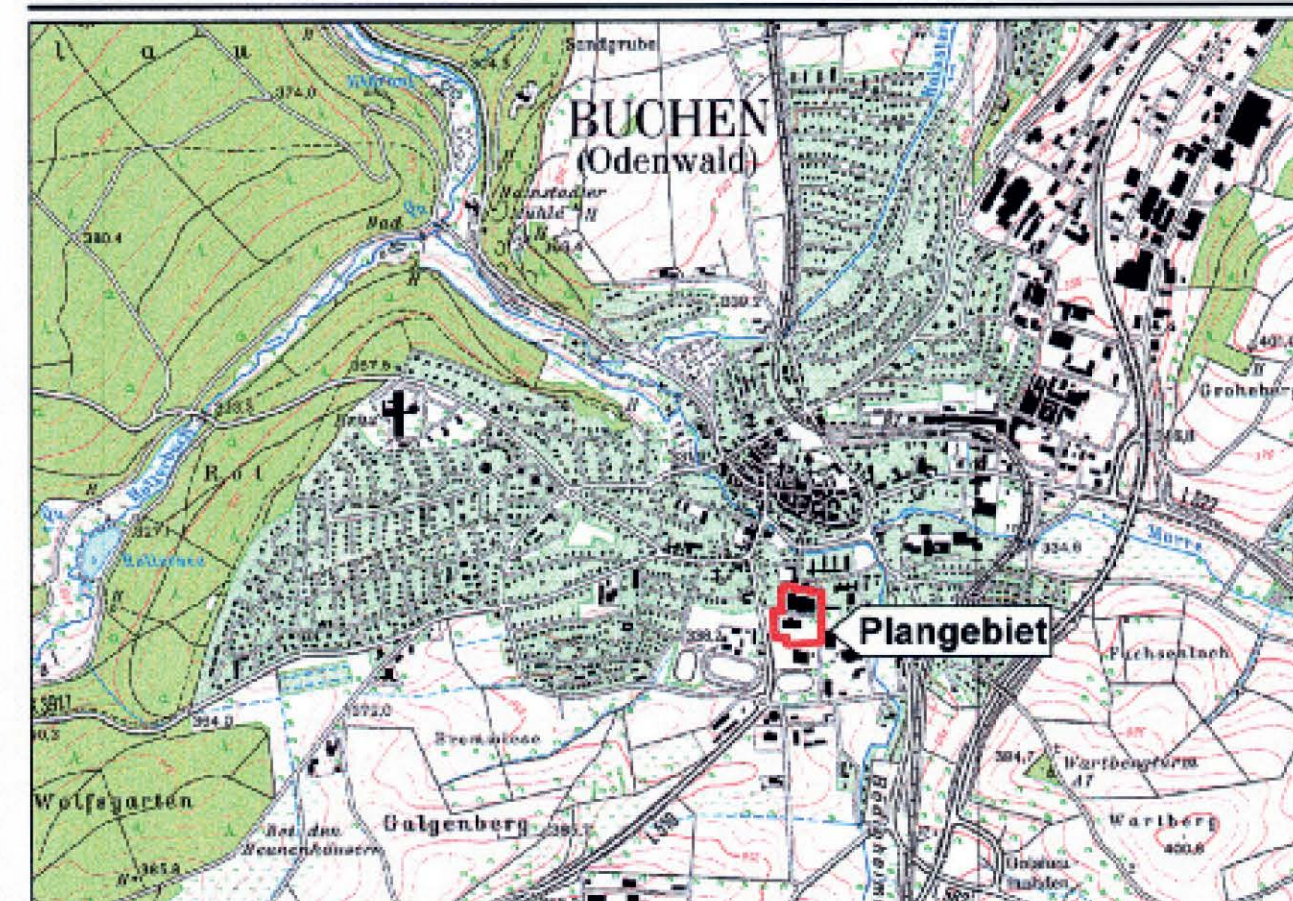
7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

- 7.1 **Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 8.1 **Flurstücksgrenzen - Bestand**
8.2 **Gebäude - Bestand**
8.3 **Gebäude - 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 m² bzw. 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.
1.1.2 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Lebensmitteldiscounter LM2
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters (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 m² 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
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 Baulänge festgesetzt. Die maximal zulässige Baulänge 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 FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BauGB)

- 4.1 **Sichwinkelflächen**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung 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 **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 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 Sondergebietsflächen sind keine Einfriedigungen 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 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 18.03.2011 |
| 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 • STÄDTBAU				IKK INGENIEURE	
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak		Dipl.-Ing. Jürgen Glaser			
Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner		Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblin			
Eisenbahnstraße 26, 74621 Mosbach		For 06281/2290-0 • Fax 06281/2290-44		info@ikk-mosbach.de • www.ikk-mosbach.de	
bearbeitet	Datum	Zeichen	Gefertigt	Anlage	2
gezeichnet	24.02.2014	Kra		Projekt Nr.	2392
	24.02.2014	PH			

Stadt: Buchen
Stadtteil: Buchen
Projekt: Vorhaben- und Erschließungsplan
Sondergebiet Einzelhandel

Plan: Satzung
Maßstab: 1 : 500

Die Gemeinde:

Buchen, den 26.02.2014
Di.-Ing. Heuck, Beigeordneter

