



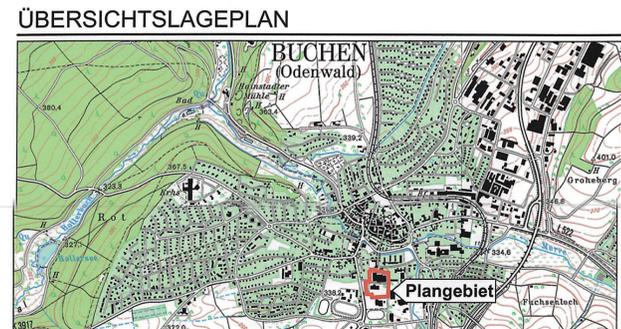
ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.1 **MI** Mischgebiet
 - 1.2 **SO_LM1+2** Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel: Lebensmitteldiscountermarkt (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 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: Anfahrtsbreite
- 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 anzapflanzender 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 wegfällende Festsetzungen
 - 9.6 geplanter Gebäudeabbruch
 - 9.7 geplante Böschungen



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 Bürgebäude,
 - 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,
 - Vergnügungsbetriebe 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 Lebensmittelmarktes von großflächigem Einzelhandel (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 Lebensmittel Einzelhandel mit einer Verkaufsflächengröße von maximal 20,94% der Grundstücksfläche im Plangebiet zulässig.
Der Anteil von zeitlich befristeten Aktionswaren (Sonderposten, Saisonwaren und Werbemaßnahmen mit wechselndem, kurzfristigem Warenangebot) wird auf maximal 90m² bzw. 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.
 - 1.2.2 **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Lebensmittelmarkt LM2**
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes von großflächigem Einzelhandel (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 LM2 ist Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsflächengröße von maximal 13,04% der Grundstücksfläche im Plangebiet 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.
Ergänzend wird gem. § 19 (4) Satz 3 bestimmt, dass im Sondergebiet LM1 die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,89 überschritten werden darf.
 - 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 Baulenster 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 Überbautenflächen wurden durch Baugrenzen bestimmt. (§ 22 (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.

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

- 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 0,7 m 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 Gehölze in den von Baumaßnahmen betroffenen Flächen sind vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen.
Auch Umbaumaßnahmen oder der Abriss von Gebäuden dürfen grundsätzlich nur im genannten Zeitraum erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraums sind Umbau- oder Abrissarbeiten nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass aktuell keine Vögel am Gebäude brüten und/oder Fledermäuse keine Quartiere im oder am Gebäude haben. Dies ist von einer fachkundigen Person (im Sinne einer ökologischen Baubegleitung) zu überprüfen.
Alternativ können auch mögliche Brut- oder Quartierstrukturen im Vorfeld geplanter Arbeiten schon im Winter entfernt oder verschlossen werden.
Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mählen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.
 - 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 geplanten 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.

- 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)**
- Dachform**
Es sind flache und geneigte Dächer zulässig.
- 1.1 Dachneigung**
Die Dachneigung wird gemäß Planeintrag auf 10-38° im Mischgebiet, auf 10-38° im SO_LM1 und 10-30° im SO_LM2 begrenzt.
- 1.2 Dachdeckung**
Es dürfen auf den geeigneten Dächern nur naturrote bis rotbraune, kleinformatige Dachplatten verwendet werden.
- 2. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)**
- Innerhalb der Sondergebietsflächen sind keine Einfriedigungen zulässig.
- 2.1 III. HINWEISE**
- 1. Grundwasserschutz**
- Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden. Grundwasserertrags- 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 Rötone, die nahezu vollständig von Lösslehme 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 vorrangiger 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 Bodenkenntwerten, 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 empfohlen, 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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.V.v. 01.08.2019

BauNutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanZV
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 06.05.2019
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 14.03.2020 FN / 13.03.2020 RNZ
- 3. frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB am 04.01.2021 bis 12.02.2021
- 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss am 05.07.2021
- 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
- 5.1 Bekanntmachung am 17.07.2021 FN / RNZ
- 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 26.07.2021 bis 03.09.2021
- 6. erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
- 6.1 Bekanntmachung am 15.10.2021 FN / RNZ
- 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 25.10.2021 bis 30.11.2021
- 7. Satzungsbeschluss nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 10 (1) BauGB am 24.01.2022
- 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

Änderung sind in **ROT** dargestellt !

KOMMUNALPLANUNG - TIEFBAU - STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lyslak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06281/9290-0 • Fax 06281/9290-44 • info@ik-mosbach.de • www.ik-mosbach.de

bearbeitet	01.12.2021	Gla	Gefertigt:		Anlage	2
gezeichnet	01.12.2021	lan			Projekt Nr.	3460

Stadt: **Buchen**

Stadtteil: **Buchen**

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

Plan: **Satzung**

Maßstab: **1 : 500**

Die Stadt:

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 24.01.2022 überein.

Buchen, den 28.01.22

Der Bürgermeister