



ZEICHENERKLÄRUNG

- 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
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO)**
 - 2.1 **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl
 - 2.2 **0,8** 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** 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: Anfahrtschneise

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

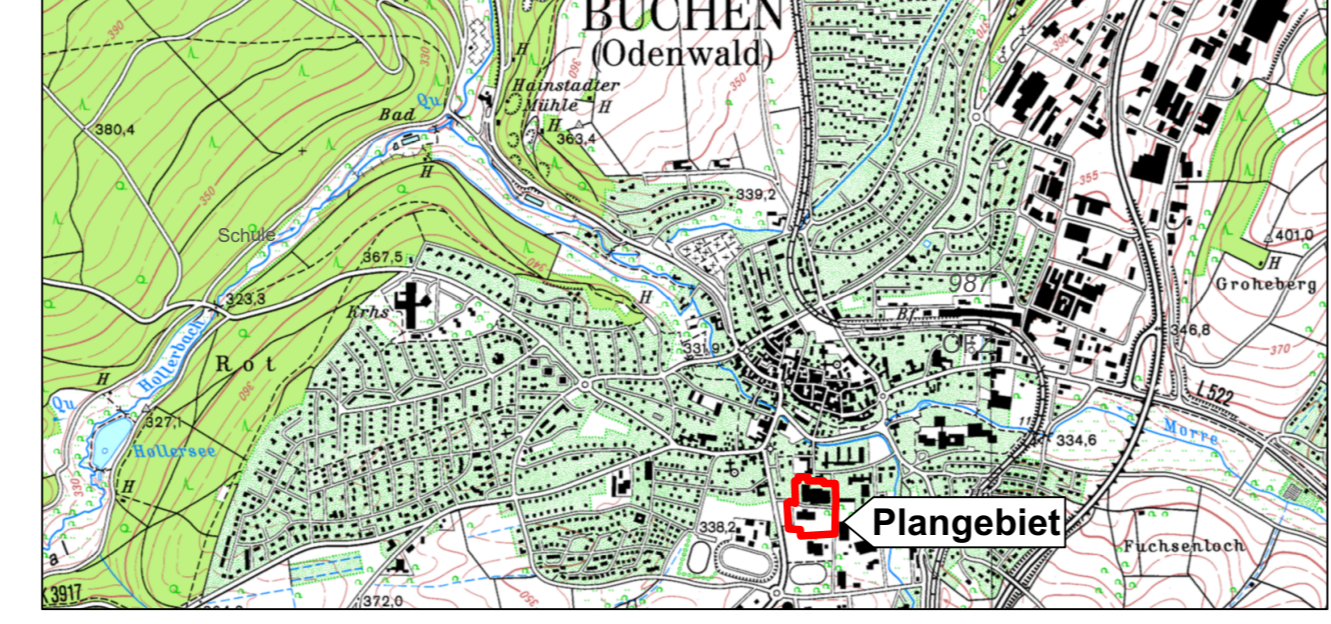
8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

- 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 wegfällende 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.

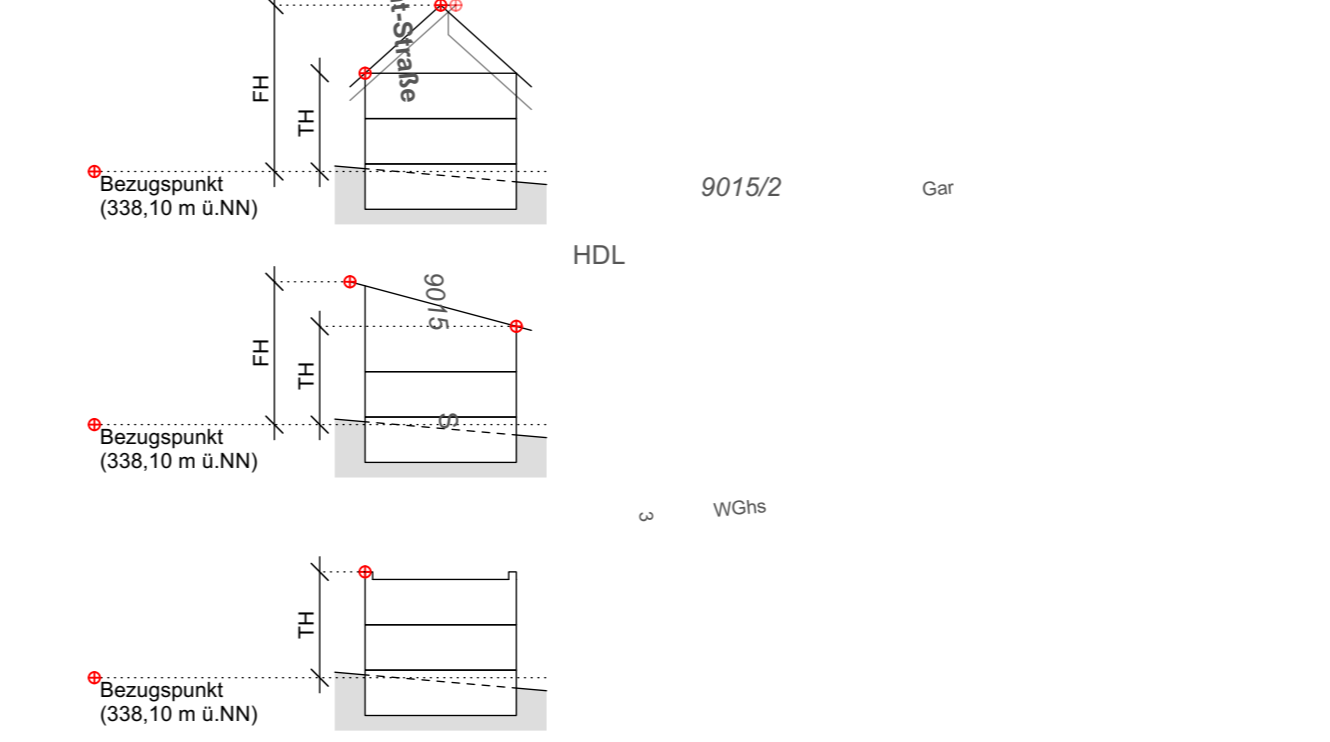
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

- 2.1 **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Lebensmittelmarkt LM1**
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts 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 4.700 m².
- Im Sondergebiet LM1 ist Lebensmittel Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche 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.
- 2.2 **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Lebensmittelmarkt LM2**
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts 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 Lebensmittel Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche 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^{23a} 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 Dachkante. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen. Bei Flachdächern bemisst sich die Traufhöhe an der obersten Außenwandkante (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 abgeschränkt werden.
- 3.6 Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig

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 10-38° 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)

- Innere der Sondergebietsflächen sind keine Einfriedigungen zulässig.

3. DACHBEGRIENUNG

- 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.

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

- 4.1 Sichtweckflächen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtweckflächen 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 BÖDEN, 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 Bauleitung) 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 Bau- und Erschließungsbereich vor dem Baubeginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.
- 5.2 **Beleuchtung des Gebiets**
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.

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

- 6.1 **Beleuchtung des Gebiets**
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.

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.W.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.

Planzeichnungsverordnung (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

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB am
- Bekanntmachung / Behördenbeteiligung vom bis
- Satzungsbeschluss nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 10 (1) BauGB am
- 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 Treiber Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbH
 Eisenbahnstraße 25, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de

bearbeitet	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	2
28.09.2021	Gla			Projekt Nr.	3460
gezeichnet	28.09.2021	Lan			

Stadt: Buchen
 Stadtteil: Buchen
 Projekt: Bebauungsplan Sondergebiet Einzelhandel - 1. Änderung Erneute Offenlegung
 Plan: Erneute Offenlegung
 Maßstab: 1 : 500

Die Stadt: Buchen, den
 Der Bürgermeister