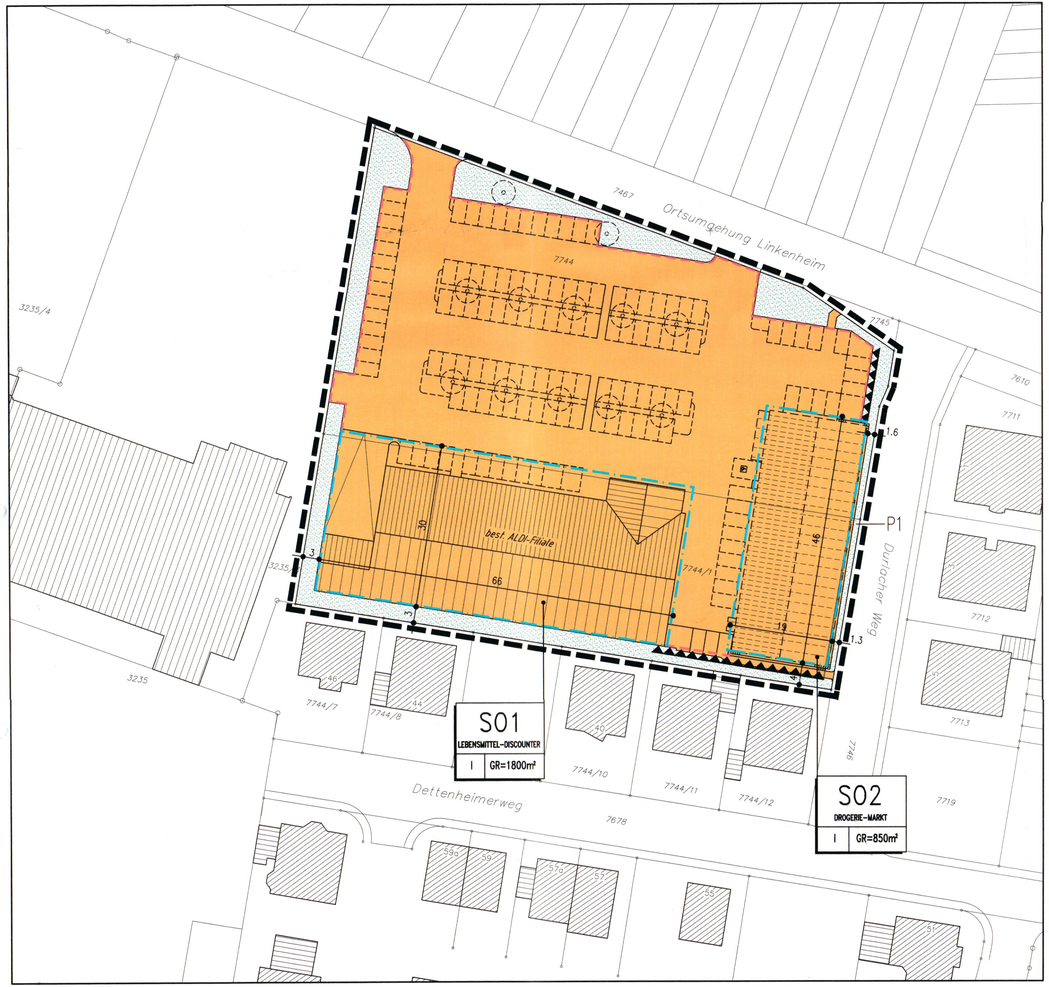
GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"EINZELHANDELSMÄRKTE DURLACHER WEG 2"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1–7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (Zweckbestimmung gemäß Planeintrag)

S01, S02 Bezeichnung der Teilflächen

Maß der baulichen Nutzung

GR Grundfläche, maximal

I Zahl der Vollgeschosse, maximal

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten

Grünflächen

Private Grünflächen

P 1 Bezeichnung der Grünflächen

Fläche für Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzwand

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

C. Hinweise

Gebäude vorhanden

Gebäude geplant
anzupflanzender Baum, Standort unverbindlich, vgl. textl. Festsetzungen

Flurstücksgrenze vorhanden

7744 Flurstücksnummer vorhanden

20 Maßangabe in Meter

Baum, Bestand

Abgrenzung der Stellplätze (unverbindlich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
   (1) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
   (2) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche SO 1 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 970 m² zulässig. Als Sortimente sind zulässig die Hauptsortimente Lebensmittel und Getränke sowie die Ergänzungssortimente Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren. Neben diesen Sortimenten sind wechselnde Sortimente ohne Beschränkung (Aktionswaren) auf einer Verkaufsfläche von maximal 250 m² zulässig.
   (3) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche SO 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 630 m² zulässig. Als Hauptsortimente sind Drogeriewaren und Kosmetik zulässig. Weiterhin zulässig sind Ergänzungssortimente wie insbesondere Lebensmittel, Fotowaren, Bekleidung und Haushaltswaren.
   (4) Zulässig sind zudem die den Einzelhandelsgeschäften zugeordneten Stellplätze und ihre Zufahrten.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
   Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt
   in der überbaubaren Grundstücksfläche SO 1: 9,00 m
   in der überbaubaren Grundstücksfläche SO 2: 7,50 m
   Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK Gehweg des Durlacher Wegs und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. **Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Nebenanlagen**
   (1) Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der "Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
   (2) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

4. **Lärmschutz**
   In den Flächen für Lärmschutzmaßnahmen ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,00 m über angrenzendem Gelände (Stellplatzseite) zu errichten.

5. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**
   (1) Je 8 Stellplätze ist mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16–18 cm) zu pflanzen.
   (2) Die private Grünfläche P 1 ist dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen (2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm) zu bepflanzen.
   (3) Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.
   (4) Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

Örtliche Bauvorschriften

6. **Dächer**
   Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°.

HINWEISE

Denkmalpflege
Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium, Referat 25 – Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Karlsruhe zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1.DSchG).

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993

PlanzVO: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Ausfertigungsvermerk:
Der vorhabensbezogene Bebauungsplan „Einzelhandelsmärkte Durlacher Weg 2" wurde als Satzung unter Beachtung der Verfahrensvorschriften am 20.07.2007 beschlossen.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Linkenheim-Hochstetten, 23.07.2007

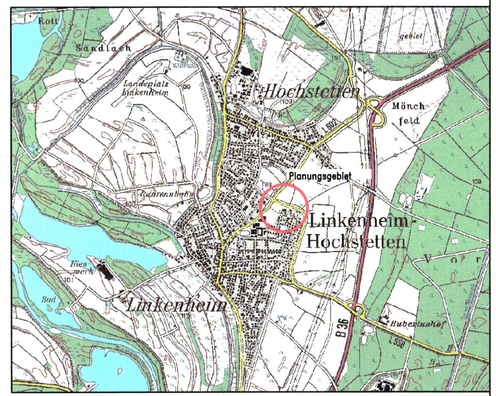
Johs, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Planaufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	23.03.2007
1.1	Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	29.03.2007
2.	Gemeinderatsbeschluss über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	23.03.2007
2.1	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	29.03.2007
2.2	Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	17.04.2007
3.	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung § 3 Abs. 2 BauGB	am	11.05.2007
4.1	Ortsübliche Bekanntmachung hiervon	am	24.05.2007
4.2	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	11.06.2007 13.07.2007
4.3	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (üb.Pkt. 4.2)	am	25.05.2007
4.4	Abwägung des Gemeinderates	am	20.07.2007
5.	Satzungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 10 BauGB (§ 74 LBO)	am	20.07.2007
6.	Inkrafttreten des Vorhaben– und Erschließungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	02.08.2007

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.



NORD

BAUH.	GEMEINDE LINKENHEIM–HOCHSTETTEN	PROJ.NR.	0716
PROJEKT	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "EINZELHANDELSMÄRKTE DURLACHER WEG 2"	BEARB.	VI
		GEZ.	JS
PLAN	BEBAUUNGSPLAN	BL.GR.	95/44
BAUH.		PLAN NR.	BP
		MASSTB	1:500
		DATUM	10.05.07

ARCHITEKTEN PISKE
DIPLOM-INGENIEURE · LANDSCHAFTSARCHITEKTEN · STADTPLANER
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER