B. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

1.1 Das Baugebiet wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zum Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (SO für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
Die Festsetzungen von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

1.2 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

Als Sortimente sind zulässig, die Hauptsortimente Lebensmittel und Getränke, sowie die Ergänzungssortimente Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren. Neben diesen Sortimenten sind wechselnde Sortimente ohne Beschränkung (Aktionsware) auf einer Verkaufsfläche von max. 250 qm zulässig.

Discounter
Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit insgesamt max. 1450 qm Geschossfläche und max. 1000 qm Verkaufsfläche.

Vollsortimenter
Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit insgesamt max. 2150 qm Geschossfläche und max. 1500 qm Verkaufsfläche.

2. Nebenanlagen

2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1+ 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

3. Allgemeines

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzungen der überbaubaren Flächen (Baugrenzen).

4. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

4.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

Sondergebiet = So für großflächigen Einzelhandel

Zahl der Vollgeschosse	I als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (=GRZ)	0,6
Geschossflächenzahl (=GFZ)	0,6

Die Zulässigkeit der Verkaufsflächen, Geschossflächen und Sortimente wird unter Punkt 1.2 festgelegt.

4.2 In der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Dach- und Kellergeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (gemäß § 20, Abs. 3 BauNVO).

4.3 Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen werden.

4.4 Grundstücksteilungen sind nicht zulässig.

4.5 Nach § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5. Bauweise

5.1 Für die Stellung der Gebäude gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.

C. Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Einkaufszentrum“ gemäß § 74 LBO

IV. Baugestaltung

6. Gestaltung der Bauten

6.1 Für die geplanten, nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässigen Gebäude, wird die Traufhöhe (als Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und UK Sparren definiert) wie folgt festgesetzt:
Maxim. Höhe 5,00 m ab Gehwegshinterkante
Dachneigung: 15 – 25 Grad für SD, sowie geneigtes Dach.

6.2 Für die Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zulässig.

6.3 Zu Flurstücks Nummer 7744/7 sind keine Öffnungen zulässig.

7. Einfriedigung

7.1 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an öffentlichen und privaten Straßen und Wegen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten (gemessen von der OK der Straßenachse in Grundstücksmitte).

Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken kann mit Buschgruppen, evtl. in Verbindung mit Maschendrahtzaun, höchstens 1,50 m hoch, erfolgen.
Die Errichtung von Mauern über 1,00 m hoch zwischen den Grundstücken ist unzulässig.

8. Gestaltung der Außenanlagen

8.1 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen.

9. Verkehrssicherheit

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichneten Sichtfelder, Einmündungen in die Teilortsumgehungsstraße, sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einfriedungen und dergleichen nicht mehr als 0,70 m über die Straßenoberkante (Achse) hinausragen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten.

10.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem mit Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz.