



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb"

Im sonstigen Sondergebiet ist ein großflächiger Lebensmittel-, Getränke- und Drogerieeinzelhandelsbetrieb einschließlich Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.100 qm zulässig. Zum Lebensmittelmarkt gehörende Lager-, sonstige Betriebsflächen und Nebenanlagen sind im sonstigen Sondergebiet zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

2.2 Gebäudehöhen (GH max.)
Die maximale Gebäudehöhe ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt für die Gebäudehöhe. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dr. Werner-Freyberg-Straße gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO) sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

4.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen
Im sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung von Stellplätzen nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

5.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Private Grünflächen
Innerhalb privater Grünflächen ist die Errichtung von Versickerungsmulden in Form von flach geneigten, begrünten Erdbecken zulässig.

5.2 Öffentliche Grünflächen
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Artenschutzmaßnahmen im Hinblick auf die örtliche Amphibienpopulation durchzuführen (s. textliche Festsetzung 6.2 und 6.3).

6.0 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Oberflächen von Stellplätzen
Die Oberflächen von Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Dränpflaster) zu befestigen.

6.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die festgesetzte Fläche ist im Hinblick auf den Amphibienschutz zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) einzusäen und mit einer ein- bis zweimal jährlichen Mahd zu unterhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

6.3 Amphibienleiteinrichtung
Gemäß Planeintrag ist eine stationäre Amphibienleiteinrichtung herzustellen. Im südlichen Abschnitt ist ein Anschluss an die vorhandene Leiteinrichtung an der Dr.-Werner-Freyberg-Straße / K 4229 herzustellen. Im Nordwesten ist am Ende der Amphibienleiteinrichtung eine Umkehrschleife einzubauen.

7.0 PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen
Gemäß Planeintrag sind Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist nur die Anpflanzung einheimischer Laubbäume zulässig. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu verwenden. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4,00 qm betragen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 2,0 m abgewichen werden.

7.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) einzusäen und mit einer ein- bis zweimal jährlichen Mahd zu unterhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Die Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern ist zulässig.

8.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Ein- und Ausfahrtbereich
Ein- und Ausfahrten in und aus dem sonstigen Sondergebiet sind nur in dem gemäß Planeintrag festgesetzten Bereich zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 9 BauGB

1.0 EINFRIEDUNGEN

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

2.0 WERBEANLAGEN

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets ist die Errichtung eines Werbepylons bis zu einer Höhe von 6,00 m, bezogen auf den unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzung 2.2) zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Laudenbach hat am 21.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 13.06.2014.

Gemeinde Laudenbach,
Bürgermeister Hermann Lenz

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Gemeinderat der Gemeinde Laudenbach hat am 21.03.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 13.06.2014. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 23.06.2014 bis 22.07.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Laudenbach,
Bürgermeister Hermann Lenz

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.06.2014 in der Zeit vom 06.06.2014 bis 09.07.2014.

Gemeinde Laudenbach,
Bürgermeister Hermann Lenz

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die öffentliche Bekanntmachung zur erneuten Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans erfolgte am 15.08.2014. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat erneut vom 25.08.2014 bis 08.09.2014 § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.08.2014 in der Zeit vom 21.08.2014 bis 08.09.2014.

Gemeinde Laudenbach,
Bürgermeister Hermann Lenz

SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Laudenbach hat am 14.11.2014 über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Laudenbach,
Bürgermeister Hermann Lenz

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Laudenbach,
Bürgermeister Hermann Lenz

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb" (s. textliche Festsetzung 1.1)
VKF = Verkaufsfläche

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,35
GH max. 7,00 Gebäudehöhe als Höchstwert in Meter, hier: max. 7,00 m

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

EIN- BZW. AUSFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzung 6.2)

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Amphibienleiteinrichtung (s. textliche Festsetzung 6.3)

PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Anpflanzen von Bäumen, hier:

einheimischer Laubbaum (s. textliche Festsetzung 7.1)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Vermaßung, hier: 10,00 m

Informativ Darstellung: Parkplätze

HINWEISE

1. Artenschutz

Die Schädigungs- und Störverbote des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Während der Bauphase ist entlang der Ostgrenze des Plangebiets zum Schutz der Ausgleichsfläche K 4229 ein Bauzaun zu errichten. An der Nordgrenze des Plangebiets ist der Bauzaun nach Westen am Rand der hier vorhandenen Baumhecke weiter zu führen. Entlang des Bauzauns ist zusätzlich ein mobiler Amphibienschutzzaun zu errichten.

Die Unterhaltungsmaßnahmen auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind inhaltlich und zeitlich mit den CEF-Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche K 4229 abzustimmen.

2. Grundwasser

Im gesamten Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

3. Lärmschutz

Die dem schalltechnischen Gutachten (s. Anlage 6 der Begründung zum Bebauungsplan "Herlichsgärten") zugrunde liegenden Maßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind zu beachten.

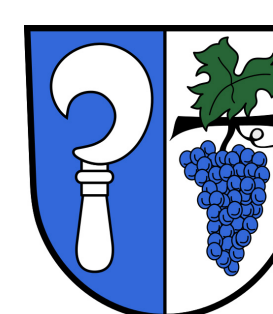
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

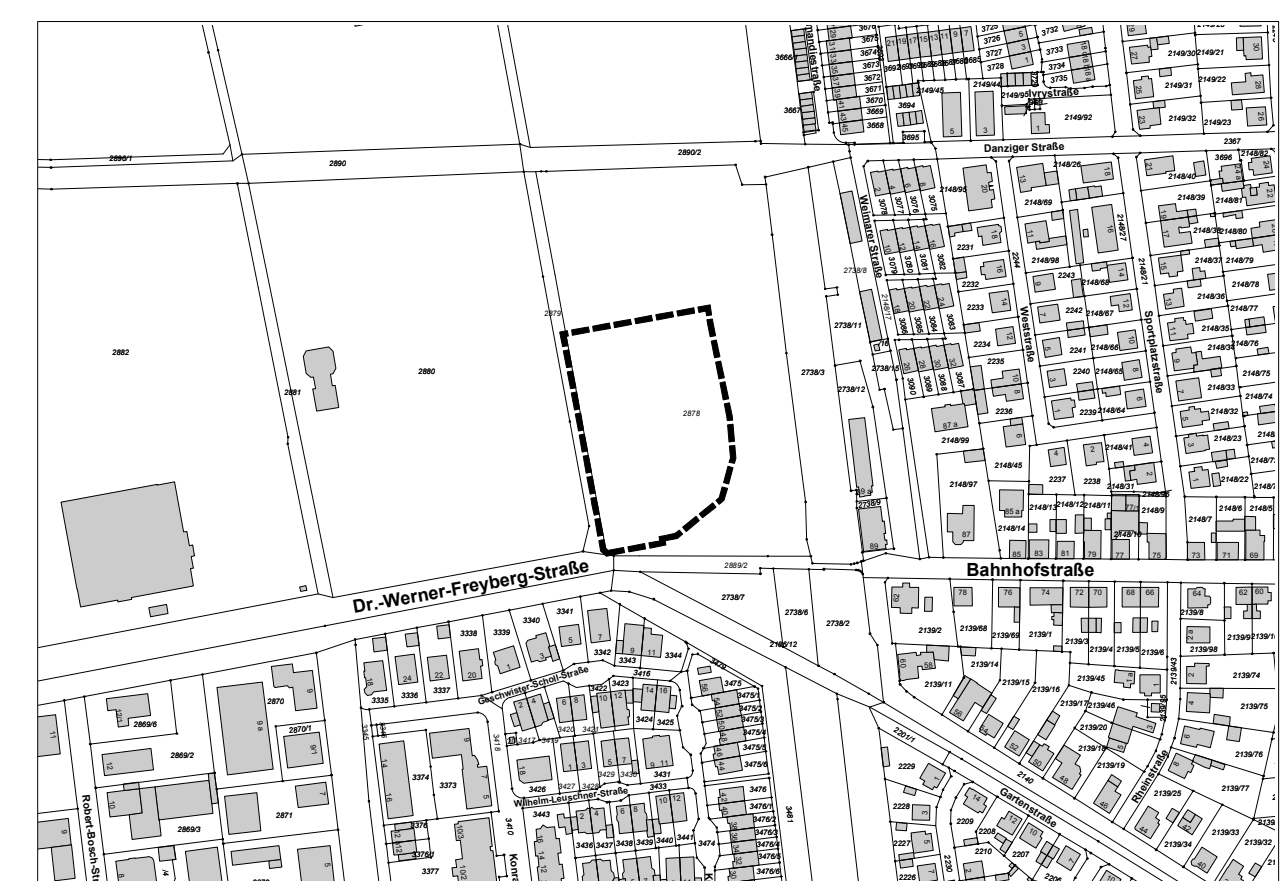
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

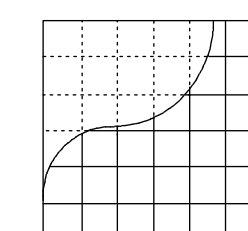


Gemeinde Laudenbach

Bebauungsplan "Herlichsgärten"



Maßstab: 1:500 (im Original)



Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25A

gezeichnet: GS
Datum: 14.08.2014

64293 Darmstadt
Tel. 06151-17660