



GEMEINDE HEUSWEILER, ORTSTEIL HEUSWEILER, 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "AM BAHNHOF"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB UND BAUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet SO "Lebensmittelmarkt"

Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelmarkt", gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 11 BauVO.
Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines oder mehrerer großflächigen Lebensmittelmarktes mit Non-Food-Anteilen einschließlich Getränkemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 qm (inkl. für den Verkauf der erforderlichen Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume / -flächen).
Die erforderliche Sicherung des Gebietes dienen den Nebenanlagen.

die erforderlichen Stellplätze

Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel", gem. §§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 11 BauVO.
Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

gem. § 11 BauVO

Einzelhandelsbetriebe:

• Grundstücke sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig mit einer maximalen Verkaufsflächegröße im Verhältnis von 0,2 zur Grundfläche.

Grundstücke sind Einzelhandelsbetriebe im folgenden Einzelhandelsorientierten unzulässig:

• Sortimente der Grund-/Nachversorgung (des kurzfristigen Bedarfs) und -Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren

• Sortimente von Kleidungs-, Papier-, Schreibwaren, Büroartikel

• Unterhaltungselektronik/Telekommunikations- und Kleinelektronikhaushaltswaren, Fotografie / Feinmechanische / optische Erzeugnisse und Zubehör

• Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, kunstgewerbliche Produkte, Geschirr, Geschirrkantel, Taseltatik, Antiquitäten

• Bekleidung, Leder-/Pestz., Schuhe

• Medizinprodukte, Kosmetik, pharmazeutische Produkte, Parfümerie, Parfümerieartikel

• Musikinstrumente, Musikgeschäft, Bild- und Tonträger

• Betriebsausstattung (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden), Beleuchtungskörper

• Baby-, Kinderartikel, Bekleidung

• Tierbedarf, Haustierzucht, Nähmaschinen und Zubehör

• zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Tierhaltung

Weiter einschränkend sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von Speditionen, Supermärkten, Superstationen (kleinste Fläche 500 qm) und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 900 qm zulässig

Sonstige Betriebe und Anlagen:

• Zulässig sind Kfz-Technik-Betriebe mit Verkauf, wobei die Verkaufsstellen der Kfz-Technik-Betriebe sowie deren technisch und funktional untergeordnet sein muss und eine Verkaufsfläche von 500 qm nicht überschreiten darf.

• Zulässig sind die erforderlichen Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume.

• Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebshaber.

• Zulässig sind die Ver- und Entsorgung und der Wertabzugsmöglichkeit des Gebiets dienenden Nebenanlagen.

• Zulässig sind die erforderlichen Stellplätze

gem. § 16, 19 BauVO

siehe Plan

Gem. § 4 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass in den Sondergebieten eine Überdeckung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO,

Bauanlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die die Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist.

gem. § 16 und 19 BauVO

hier: maximale Gebäudehöhe 12m

Bezugsgröße für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist das mittlere Niveau der vorhandenen Geländeoberfläche.

gem. § 21 Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 16, 19 BauVO

siehe Plan

Gem. § 4 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hat der Entwurf eine Überdeckung mit der Begründung in der Zeit vom 23.02.2009 bis einschließlich 23.02.2009 während der Dienststunden öffentlich auszulegen.

Während der Nachtzeit (22:00 h - 6:00 h) darf keine Anlieferung der Betriebe stattfinden.

gem. § 23 Höhe baulicher Anlagen

gem. § 16 und 19 BauVO

hier: maximale Gebäudehöhe 12m

Bezugsgröße für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist das mittlere Niveau der vorhandenen Geländeoberfläche.

gem. § 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

gem. § 4 Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauVO

gem. § 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 22 BauVO

gem. § 6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

gem. § 7 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauVO

gem. § 8 Mass der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 - 19 BauVO

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauVO

gem. § 10 Hauptabwasserleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB

gem. § 11 Grünflächen (öffentliche/privat)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

gem. § 12 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

gem. § 13 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauVO

gem. § 14 Sonstige Planzeichen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

gem. § 15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestimmten Entstörungsträgern zu belastende Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB

gem. § 16 Aufschließend bedingte Zulässigkeit von Bauwerken

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

gem. § 17 Feste Zeichen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

gem. § 18 Aufteilung / Abtragung, soweit sie zur Herstellung des Straßenverlaufs erforderlich sind

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 19 Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 20 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung innerhalb eines Baugeschäfts

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 21 Aufzeichnung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 22 Festsetzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 23 Aufzeichnung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 24 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 25 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 26 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 27 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 28 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 29 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 30 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 31 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 32 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 33 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 34 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 35 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 36 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 37 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 38 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 39 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 40 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 41 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 42 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 43 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 44 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 45 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 46 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 47 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 48 Abgrenzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

gem. § 49 Abgrenzung