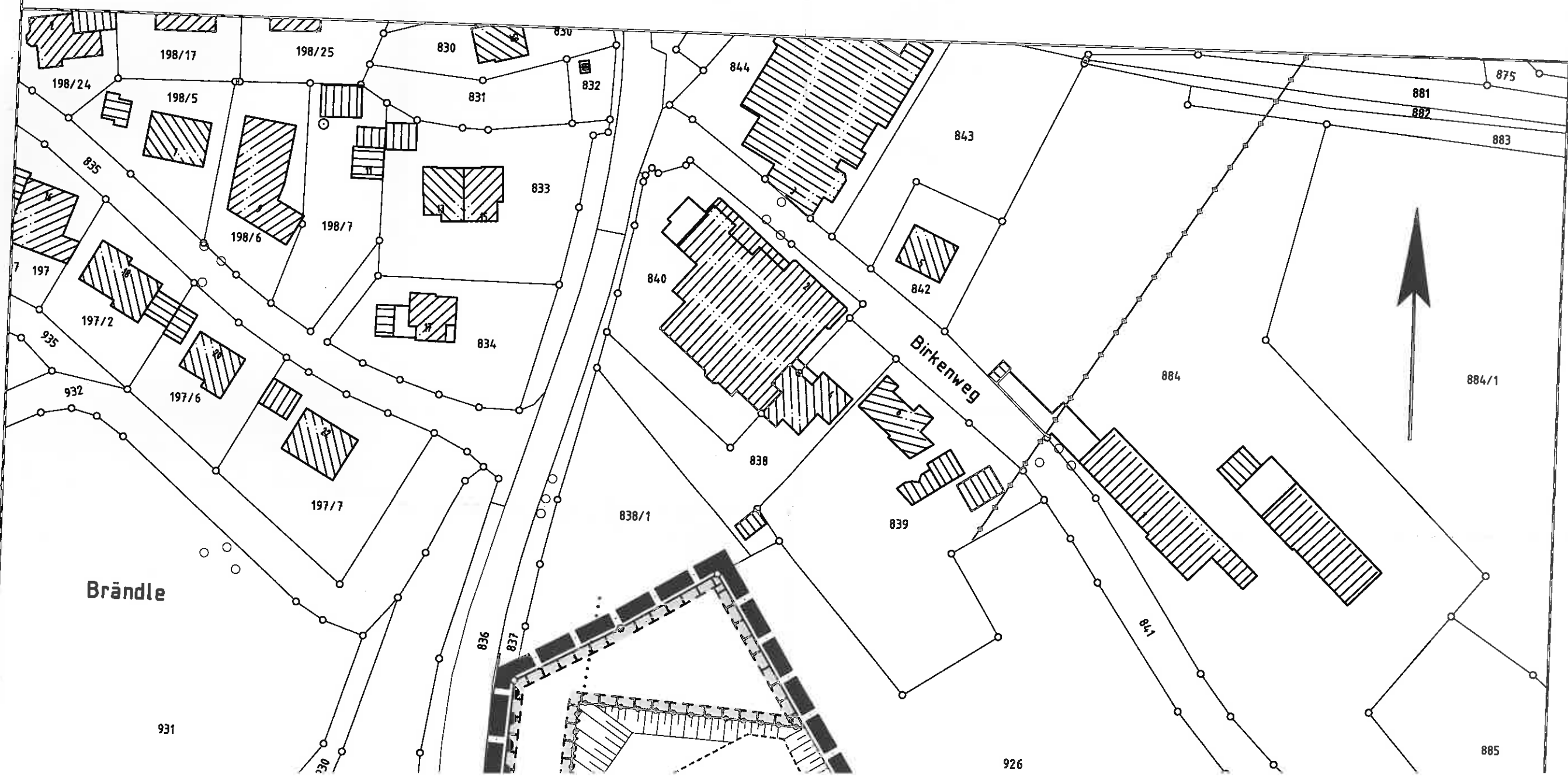


Gemeinde Fichtenau, Ortsteil Wildenstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Schneepfentange Lebensmittelmarkt"



Rechts

Baugeset
Artikel 1 d
Baunutzun
Gesetz vo
Planzeich
durch Arti
Landesba

1 Z

1.1

1.1.1

1.1.2

1.1.3

1.1.4

1.1.5

1.2

1.2.1

1.2.1.1

1.2.1.2

1.2.1.2.1

1.2.2

1.2.2.1

1.2.2.2

1.2.3

1.2.3.1

1.2.3.1.1

1.2.4

1.2.4.1

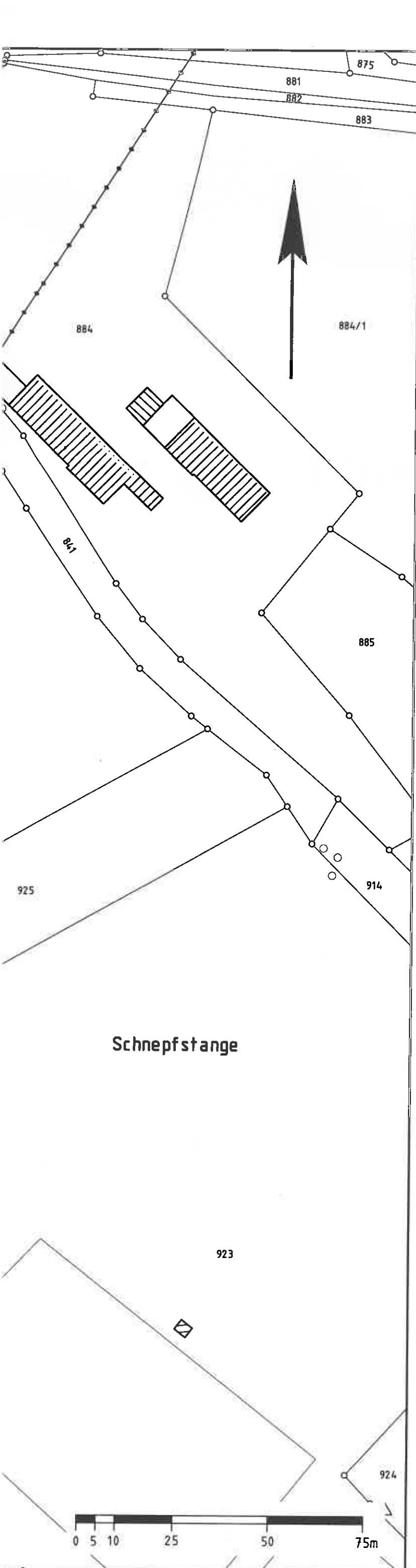
1.2.4.2

1.2.5

1.2.5.1

1.2.5.2

1.2.5.3



1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1		Grundflächenzahl
1.2.1.2		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Niveau Stellplätze:
1.2.1.2.1		Oberkante Gebäude
1.2.2		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.2.1		abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen
1.2.2.2		Baugrenze
1.2.3		<u>Verkehrsflächen</u>
1.2.3.1		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.3.1.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.4.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.2		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.5		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.5.1		Bauverbotszone
1.2.5.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.5.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.5.4		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.5.4.1		Stellplätze
1.2.5.5		geplante Böschung (unverbindlich)

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB gilt:
Zulässig sind:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm.
- Ein Backshop einschließlich Bestuhlung mit einer Verkaufsfläche von max. 110 qm.

2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:
Rad- und Gehwege sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO (bspw. Fluchtwege, technische Aggregate, Verflüssiger, Verdampfer, Wertstoffsammelstellen, Werbeanlagen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:
PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, soweit betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt -

2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:

2.6.1 Je Symbol ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

Artenliste:

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde

2.6.2 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.6.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die nach der Planzeichnung auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung.