



GEMEINDE ILVESHEIM

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„NAHVERSORGUNG NORD/1. ÄNDERUNG“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 09.06.2017

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Alle von der 1. Änderung nicht berührten Inhalte, Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten fort und bleiben unverändert gültig.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten für den Geltungsbereich folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (§11 BauNVO)

Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ist ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche **mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m²** zulässig.

Neben den Verkaufsflächen sind dem Betrieb zugehörige Sozialräume, Sanitärräume, Lager- und Kühlräume sowie dem Betrieb dienende Nebenanlagen wie Laderampe, Vordächer sowie Einkaufswagenboxen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

1.2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§19 BauNVO)

Die Grundfläche des Einzelhandelsbetriebes darf eine Fläche von 1.900 m² nicht überschreiten. Diese mit GRF_H festgelegte überbaubare Fläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen GRF_N wie

1. Stellplätzen und Fahrgassen
2. Überdachungen und Laderampen
3. sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
4. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um maximal 3000 m² überschritten werden.

Stellflächen für PKW sind wasserdurchlässig anzulegen (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm, Rasenschotter etc.).

Zum Schutz der Anwohner (Lärmbelästigung) sind die sonstigen erforderlichen Verkehrsflächen zu asphaltieren.

1.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.10.1 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Leitungsrecht zur Führung einer Hochspannungsfreileitung zugunsten der Amprion GmbH.

Die vom Mastmittelpunkt mit einem Radius von 10,00 m ausgewiesenen Schutzbereiche sind von jeglichen Baulichkeiten und Lagerungen freizuhalten (Mindestabstand). Die Masten sind mit Doppelleitplanken gegen Beschädigungen durch mögliches Anfahren zu schützen.

In den Schutzstreifen außerhalb der Mastfreiräume sind Bauwerke bis zu einer Maximalhöhe von

Zone 1:	109,0 m ü.NN
Zone 2:	102,2 m ü.NN

zulässig.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.