



**GEMEINDE ILVESHEIM**

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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ENTWURF**

Fassung vom 23.03.2017

## 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

##### 1.2.1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (§11 BauNVO)

In dem mit Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ausgewiesenen Bereich sind Verkaufsflächen mit Schwerpunkt Lebensmittel, Haushaltswaren und Randsortimenten für den täglichen Bedarf sowie Aktionswaren in geringem Umfang **bis zu einer Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup>** zulässig.

Neben den Verkaufsflächen sind dem Betrieb zugehörige Sozialräume, Sanitärräume, Lager- und Kühlräume sowie dem Betrieb dienende Nebenanlagen wie Laderampe, Windfang, Vordächer, Einkaufswagenboxen sowie Freiflächen für Aktionen 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 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundfläche des SB-Marktes darf eine Fläche von **1.900 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Stellflächen für PKW sind wasserdurchlässig anzulegen (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm, Rasenschotter etc.). Sie sind dann nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.

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.

Vor Beginn einer Baumaßnahme sind der **Amprion GmbH** endgültige baureife Planunterlagen mit Schnittzeichnungen und Höhenangaben zur Stellungnahme vorzulegen.