



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**ZEHNTWIESEN II
4. ÄNDERUNG**

- A) Bebauungsplan**
B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Vorentwurf vom 22.06.2020

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: vom bis

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vom..... bis

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Kuchen, den
Bernd Rößner
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.
Datum: TT.MM.JJJJ

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)**

Sondergebiet (SO) für Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

zulässig ist Einzelhandel mit folgenden Beschränkungen:

zulässig sind nur folgende Sortimente:

- **Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren auf mind. 90 % der Verkaufsfläche**
- **andere Sortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche**

zulässig ist eine Verkaufsfläche von **insgesamt max. 1.100 m², bezogen auf das gesamte Sondergebiet.**

2. Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

3. Zahl der Vollgeschosse **(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

4. Höhe baulicher Anlagen **(§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Die Höhe der Gebäudeaußenwände (gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf bei Gebäuden 8.0 m nicht überschreiten, ausgenommen hiervon sind technische Einrichtungen, die der Sicherheit, Nutzung und

Gefahrenabwehr dienen, wie z.B. Einrichtungen für Aufzüge, Kranaufbauten, Heizgeschosse, Klimaanlage, Sicherheitsanlagen.

**5. Grundflächenzahl
(§§ 16 und 19 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

**6. Geschoßflächenzahl
(§§ 16 und 20 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

**7. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Bei der abweichenden Bauweise (a) handelt es sich um eine Bauweise im Sinne der offenen, jedoch ohne Längenbeschränkung.

**8. Geh -, Fahr - und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)**

Die im Lageplan eingetragenen Leitungsrechte werden festgesetzt, zugunsten:

Nr. 1 Gemeinde Kuchen (Abwasser und Niederschlagwasser)

Nr. 2 AlbWerk Geislingen (Strom)

Nr. 3 Energieversorgung Filstal, Göppingen (Gas)

**9. Nebenanlagen
(§§ 14, 23 BauNVO)**

im Sinne von § 14 BauNVO sind als Gebäude in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

siehe Einschriebe im Lageplan

Die Erdgeschossfußbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R) kann von der festgesetzten EFH-R um $\pm 0,30\text{m}$ abweichen.

11. Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im Lageplan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume und flächenhafte Pflanzbindung sind zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall artgerecht zu ersetzen.

II . ÖRTLICHE RAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 (1) LBO)

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind grellfarbige oder reflektierende Materialien unzulässig.

2. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Draht- oder Gitterzäune oder Hecken mit einer Höhe von max. 2.0 m zulässig.

III. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

Alle früher im Plangebiet getroffenen baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Ausfertigung

gez. Rößner
Bürgermeister