



**Gettungsbereich der Bauungsplanänderung**  
 In der Planzeichnung sind entfallende Festsetzung in der Farbe grau bzw. durch einen transparenten Farbton zurückgenommen.

**Der Bezugsplan "Heilbronner Straße - Lerchenstraße", sowie der Änderungsplan "Heilbronner Straße - Lerchenstraße - 2. Änderung" behält mit Ausnahme der nachfolgenden Änderungen bzw. Ergänzungen seine volle Gültigkeit. Die schriftlichen Festsetzungen in der Legende werden dabei wie folgt geändert oder ergänzt (roter Texteintrag):**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO
- 1.1.1 unverändert
- 1.1.2 unverändert
- 1.1.3 unverändert

1.2 **MI** MISCHGEBIET § 6 BauNVO

Das Mischgebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert:  
 (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

- 1.2.1 **MI** ~~Mischgebiet -- Zulässig sind Geschäfte- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.5, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe. Die weiteren nach § 6 Abs. 2 zulässigen Arten baulicher und sonstiger Anlagen, insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.5 sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)~~
- 1.2.2 unverändert
- 1.2.3 **Mls** unverändert
- 1.2.4 (vorher 1.2.3) unverändert

1.3 **SO<sub>EH</sub>** SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Zulässig sind ein der Grundversorgung dienender Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximaler Verkaufsfläche von 1.480 m<sup>2</sup>.

1.4 **SO<sub>EH</sub>** SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL § 11 Abs. 3 BauNVO

- 1.4.1 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- 1.4.2 Zulässig sind ein der Grundversorgung dienender Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximaler Verkaufsfläche von 1.480 m<sup>2</sup>.
- 1.5 unverändert

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 3.1  $\circ$  unverändert
- 3.2  $\triangle$  ED unverändert
- 3.3  $\triangle$  DR unverändert
- 3.4  $a_1$  abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, dass Gebäudelängen bis 80 m zugelassen werden.
- 3.5  $\dashv$  unverändert
- 3.6  $\longleftrightarrow$  unverändert
- 3.7  $\longleftrightarrow$  unverändert
- 3.8  $\longleftrightarrow$  unverändert

**9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO

- 9.1  $\triangle$  ~~Das Parken auf den Stellplatzflächen des Sondergebiets zur Nachtzeit (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup> Uhr) ist nicht zulässig und ist durch eine Abschränkung auszuschließen.~~
- 9.2  $\triangle$  ~~Die Belieferung der Einrichtungen auf der Sondergebietsfläche ist außerhalb der Nachtzeit (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup> Uhr) durchzuführen.~~
- 9.1  $\triangle$  Entsprechend Planeintrag ist eine 5,0 m lange und zwischen 2,0 und 3,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.
- 9.2 Verladerrampen sind einzuhalten.

**13. SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN**  
 § 9 Abs. 6 BauNVO

- 13.1 unverändert
- 13.2 unverändert
- 13.3 unverändert
- 13.4 unverändert
- 13.5 unverändert
- 13.6 **Immissionschutz**  
 Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind an den umliegenden Immissionsorten in der Nachbarschaft tags und nachts einzuhalten. Folgende Anforderungen sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten:  
 - Verbot der Warenanlieferung im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr)  
 - Beschränkung der Öffnungszeiten auf den Zeitraum 7 - 21 Uhr  
 - Asphaltbelag der Fahrgassen  
 - Errichtung der Klimageräte in einer Attika auf dem Dach des Marktgebäudes  
 - Errichtung der Einkaufswagen-Sammelbox im Eingangsbereich am Marktgebäude  
 - Absenkung der Schalleistungspegel der Klimageräte (2 Wärmepumpen, 2 Abwärmeeinheiten) auf dem Dach des Marktgebäudes um mindestens 6 dB(A) im Zeitraum 22 - 6 Uhr  
 - Errichtung von mindestens 2,5 m hohen Seitenwänden an der Sammelbox der Einkaufswagen.  
 Die Anforderungen sind im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens zu beachten und entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung vorzusehen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- 2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG**  
 § 74 Abs. 1 LBO
- 2.1 Im Bereich des Sondergebiets werden zusätzlich einseitig geneigte Dächer und Flachdächer für zulässig erklärt.
  - 2.2 Die jeweils zulässige Dachform wird zeichnerisch festgesetzt. Dabei bedeutet:  
 SD Satteldach  
 PD Puttdach  
 FD Flachdach
  - 2.3 Im Bereich des Sondergebiets wird die Dachneigung auf 0 - 20° begrenzt.
  - 2.3.1 unverändert
  - 2.4 unverändert

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bauungsplans sind:  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)  
 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010,357, ber. S. 4169), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S.3786)  
 Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 29.07.2015
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 13.08.2015
- 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB  
 3.1 Bekanntmachung am 13.08.2015  
 3.2 Auslegungsfrist vom 24.08. bis 24.09.2015  
 3.3 Behördenanhörung vom 24.08. bis 24.09.2015
- 4. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am
- 5. Erneute Offenlegung am
- 6. Erneute Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am
- 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am
- 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

KOMMUNALPLANUNG - TIEFBAU - STÄDTBEAU  
 Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser  
 Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein  
 Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner  
 Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ik-mosbach.de • www.ik-mosbach.de

Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	2
bearbeitet 19.11.2018	Gla		Projekt Nr.	2964
gezeichnet 19.11.2018	PH/HU			

Stadt Gundelsheim  
 Stadtteil Gundelsheim  
 Projekt BEBAUUNGSPLAN Heilbronner Straße - Lerchenstraße - 3. Änderung  
 Maßstab 1 : 500

Die Stadt:  
 Stadt Gundelsheim, den  
 Die Bürgermeisterin

