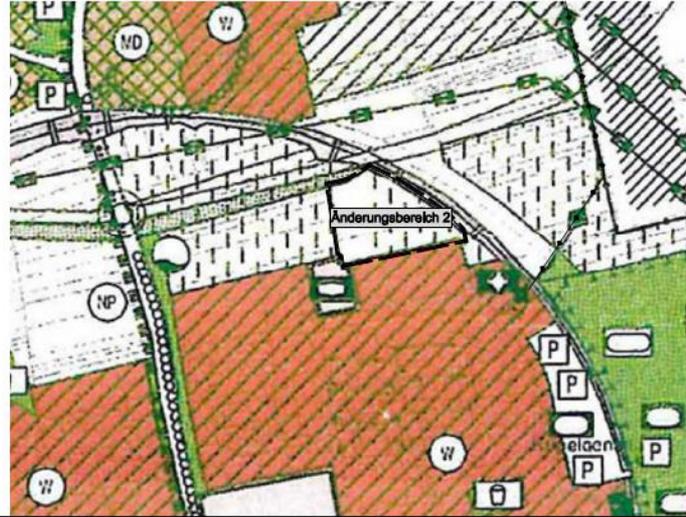




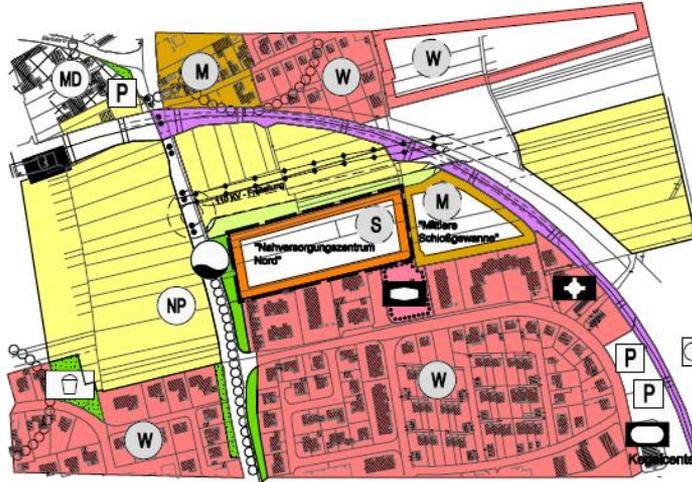
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Änderungsplan V  
 Planausschnitt M 1:5000  
 Änderungsbereich 1



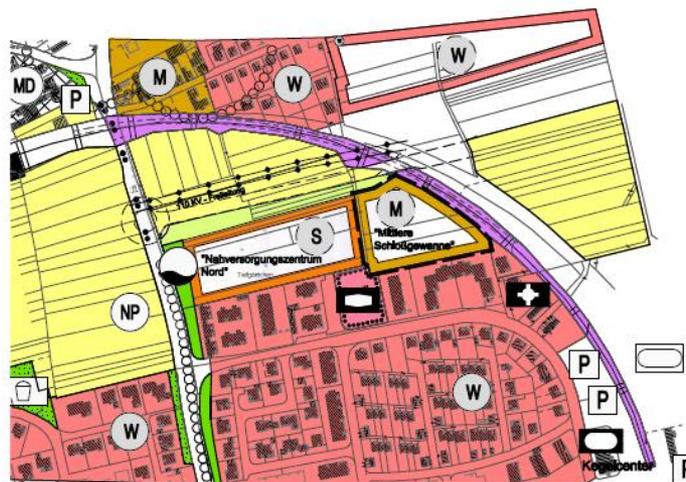
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Änderungsplan V  
 Planausschnitt M 1:5000  
 Änderungsbereich 2



Flächennutzungsplan, 15. Änderung  
 Planausschnitt M 1:5000 Änderungsbereich 1  
 Geplante Sonderbaufläche "Nahversorgungszentrum Nord"



Flächennutzungsplan, 15. Änderung  
 Planausschnitt M 1:5000 Änderungsbereich 2  
 Geplante Mischbaufläche "Mittlere Schloßgewanne"



## Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung  
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der  
 BauNutzungsverordnung -BauNVO-)



Mischbauflächen, geplant  
 (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)



Sonderbauflächen, geplant  
 (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
 (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



oberirdisch

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 (§ 9 Abs.7 BauGB)

## Stadt Grünstadt Flächennutzungsplan 15. Änderung



Änderungsbereiche 1 und 2  
 - Geplante Sonderbaufläche  
 "Nahversorgungszentrum Nord" ca. 1.4 ha  
 - Geplante Mischbaufläche  
 "Mittlere Schloßgewanne" ca. 0.9 ha

Entwurf vom 06.11.2018

	Datum	Name	Projekt
bearbeitet	Okt. 2018	dme	07ZSO15020
gezeichnet	Okt. 2018	dme	
Maßstab	1 : 5000		Plan-Nr. SB01FNP001

EDWload / VP 107ZSO15020\_fm\_181105.dwg / FNP\_1\_A3\_M5000 Flangröße: 0.13 m²

Planverfasser:

Pröll-Miltner GmbH  
 Architekten-Ingenieure  
 Am Storrenacker 1 b · 76139 Karlsruhe  
 Telefon: 0721 96232-70 · Telefax: 0721 96232-46  
 www.proell-miltner.de · info@proell-miltner.de





**SO 1**

SO NAHVERSÖRGUNG	I GH 9,0 m
2.350 m <sup>2</sup>	-
PD max. 15°, FD	a

**SO 2**

SO NAHVERSÖRGUNG	I GH 9,0 m
2.250 m <sup>2</sup>	-
PD max. 15°, FD	a

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe
Grundfläche	Geschossflächenzahl
Dachform, Dachneigung	Bauweise

## PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**SO** Sonstige Sondergebiete (Hier: Nahversorgung) (§ 11 BauNVO)

**SO 1 / SO 2** Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Nutzungen (Hier: Unterscheid bei maximal zulässiger Grundfläche)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, § 16 BauNVO)

**2.350 m<sup>2</sup>** Maximale Grundfläche (GR)

**I** Zahl der Vollgeschosse

**GH** Maximale Gebäudehöhe

**Bauweise, Baufüllen, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO, § 22 und 23 BauNVO)

**a** Abweichende Bauweise  
In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudeteilen von maximal 75 m zulässig

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauVO)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Wirtschaftsweg
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Geh- und Radweg (Planung)
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Geh- und Radweg (Bestand)
- Rail- und Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauVO)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- Gasstation
- Trafostation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauVO)

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauVO)

Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18a BauVO bis zur Genehmigung der Umgehungstraße Nord im Zuge der Landesstraße L 306 (Ziffer 1.16.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserverschaffung, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserhaushalts. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauVO)

**R** Regenwasserrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauVO)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauVO)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauVO)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Abs. 6 BauVO)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung eines Baumes (Veränderung des Standortes ist zulässig)

Sonstige Planzeichen

- Flächen für welche die befristete Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 gilt. (Siehe Ziffer 1.16.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 9 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO) Hier: Fläche zur Errichtung einer Lärmschutzwand
- Putzdach bis maximal 15° Dachneigung, Flachdach
- PD max. 15°,  
FD
- EFH = 176,85 m  
ü NN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauVO)
- Stellplätze
- Sichtanker
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauVO)

### **1.1.1 Sondergebiet Nahversorgung (SO 1 und SO 2)** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Im Sondergebiet Nahversorgung sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß „Grünstadter Sortimentsliste“ zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Nahversorgung sind zentrenrelevante Warensortimente gemäß „Grünstadter Sortimentsliste“ jeweils im SO 1 und SO 2 nur bis zu einem Gesamtverkaufsflächenanteil von max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist in SO 1:

- Ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm.

Zulässig ist in SO 2:

- Ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 qm.
- Eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Gasträumgröße von max. 100 m<sup>2</sup>

## 1.1.2 Sortimentsliste „Grünstadter Sortimentsliste“

### Zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys)
- Bücher
- Campingartikel
- Computer / Zubehör, Telekommunikation
- Elektroartikel (Kleinelektrowaren)
- Geschenkartikel
- Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Leuchten
- Musikinstrumente
- Foto/Film
- Optik
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Schreibwaren
- Sanitärwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

### Davon nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerie- und Parfümerie (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Kioskbedarf / Zeitschriften

### Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)
- Baustoffe / Baumaterialartikel
- Bodenbeläge / Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen)
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Farben / Lacke
- Fahrräder
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- KFZ & Motorräder inkl. Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Werkzeuge / Eisenwaren
- Zoobedarf