



I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
(Nummern nach Planschensverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 1 bis 11 BauAVO)	EG I	EG II	Gesamt
1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauAVO)	2.420 m²		2.420 m²
1.3.2. Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauAVO)	27.061 m²	19.049 m²	46.110 m²
1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauAVO) Zweckbestimmungen: Einzelhandelsbetrieb Lebensmittel/ und Getränselmarkt, Drogerie		12.550 m²	12.550 m²
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, §§ 22 und 23 BauAVO)			
3.5. Baugrenze			
6. VERKEHRSLINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)			
6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.077 m²	2.170 m²	5.247 m²
6.2. Straßenbegrenzungslinie			
6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	733 m²	357 m²	1.090 m²
8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauVG)			
8.1. Untertisch; Fernwasserleitung mit Schutzbereich beidseitig 3,00 m			
9. GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG)			
9.1. Private Grünflächen Eingrünung	7.566 m²	4.470 m²	12.236 m²

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

10.1. Wasserflächen	1.010 m²	1.770 m²	2.780 m²
10.2. Wasserrinnen			
10.3. Regenrinne			
10.4. Hochwasserschutzmaßnahme			
10.5. Regenrinne			
10.6. Regenrinne			
10.7. Regenrinne			
10.8. Regenrinne			
10.9. Regenrinne			
10.10. Regenrinne			
10.11. Regenrinne			
10.12. Regenrinne			
10.13. Regenrinne			
10.14. Regenrinne			
10.15. Regenrinne			
10.16. Regenrinne			
10.17. Regenrinne			
10.18. Regenrinne			
10.19. Regenrinne			
10.20. Regenrinne			
10.21. Regenrinne			
10.22. Regenrinne			
10.23. Regenrinne			
10.24. Regenrinne			
10.25. Regenrinne			
10.26. Regenrinne			
10.27. Regenrinne			
10.28. Regenrinne			
10.29. Regenrinne			
10.30. Regenrinne			
10.31. Regenrinne			
10.32. Regenrinne			
10.33. Regenrinne			
10.34. Regenrinne			
10.35. Regenrinne			
10.36. Regenrinne			
10.37. Regenrinne			
10.38. Regenrinne			
10.39. Regenrinne			
10.40. Regenrinne			
10.41. Regenrinne			
10.42. Regenrinne			
10.43. Regenrinne			
10.44. Regenrinne			
10.45. Regenrinne			
10.46. Regenrinne			
10.47. Regenrinne			
10.48. Regenrinne			
10.49. Regenrinne			
10.50. Regenrinne			
10.51. Regenrinne			
10.52. Regenrinne			
10.53. Regenrinne			
10.54. Regenrinne			
10.55. Regenrinne			
10.56. Regenrinne			
10.57. Regenrinne			
10.58. Regenrinne			
10.59. Regenrinne			
10.60. Regenrinne			
10.61. Regenrinne			
10.62. Regenrinne			
10.63. Regenrinne			
10.64. Regenrinne			
10.65. Regenrinne			
10.66. Regenrinne			
10.67. Regenrinne			
10.68. Regenrinne			
10.69. Regenrinne			
10.70. Regenrinne			
10.71. Regenrinne			
10.72. Regenrinne			
10.73. Regenrinne			
10.74. Regenrinne			
10.75. Regenrinne			
10.76. Regenrinne			
10.77. Regenrinne			
10.78. Regenrinne			
10.79. Regenrinne			
10.80. Regenrinne			
10.81. Regenrinne			
10.82. Regenrinne			
10.83. Regenrinne			
10.84. Regenrinne			
10.85. Regenrinne			
10.86. Regenrinne			
10.87. Regenrinne			
10.88. Regenrinne			
10.89. Regenrinne			
10.90. Regenrinne			
10.91. Regenrinne			
10.92. Regenrinne			
10.93. Regenrinne			
10.94. Regenrinne			
10.95. Regenrinne			
10.96. Regenrinne			
10.97. Regenrinne			
10.98. Regenrinne			
10.99. Regenrinne			
10.100. Regenrinne			

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

a. **UNTERSCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET 1, 2 UND 3**
Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauAVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zusätzlich sind:

- Gewerbebetriebe oder Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen bis max. 100 m² Wohnfläche für Auflicht- und Betriebsstätten sowie für Betriebsstätten und Betriebsstellen (ausschließlich für Teilflächen 2, 3 und 7)

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungstätten
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wenn es sich um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert bzw. handwerklich verarbeitet. Die entsprechende Einzelhandelsnutzung ist auf den Flächen GE1, GE2 und GE3 zulässig und wird auf maximal 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb begrenzt.

b. **SONSTIGE SONDERGEBIETE**

SONSTIGES SONDERGEBIET SO1 - ZWISCHENBESTIMMUNG EINZELHANDELSBETRIEB LEBENSMITTEL- UND GETRÄNKEMARKT MIT BACKEREI UND CAFE
Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptzweck Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m², Getriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² und Backwaren einsch. Cafe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m².

SONSTIGES SONDERGEBIET SO2 - ZWISCHENBESTIMMUNG EINZELHANDELSBETRIEB DROGERIEMARKT
Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptzweck Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

a. **GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 19 BauVG)**
Die Grundflächenzahl ist durch Entzug in die Nutzungszone im zeichnerischen Teil des Hochplans auf 0,6 (GE1, GE1, SO1, SO2) und auf 0,6 (GE2, GE3) festgelegt.

b. **BESCHRÄNKUNGSZAHL GFZ (§ 20 BauVG)**
Die Geschosflächenzahl ist durch Entzug in die Nutzungszone im zeichnerischen Teil des Hochplans auf 1,4 (GE1, GE1) und auf 1,2 (GE2, GE3, SO1, SO2) festgelegt.

c. **ZUHÖHE DER VOLLGESCHOSSE (§ 21 BauVG)**
Die Zahl der Vollgeschosse ist für alle Bereiche im zeichnerischen Teil auf 2 (GE1, GE1) bzw. 4 (GE2, GE3, SO1, SO2) Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.

3. BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN

a. **GRUNDGESAMHEITEN UND ABSTANDSFLÄCHEN**
Die im Plan festgesetzte Baugrenze gilt als Mindestabstand zu der geplanten Erschließungsstraße und zu den angrenzenden Grundstücken.

b. **ABSTANDSFLÄCHEN**
Die nach der BayBO geregelte Abstandsfläche ist, so gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung vorrangig.

4. GELÄNDEGLEICHUNGEN
GE 1, GE 2, GE 3
Im Geltungsbereich sind Geländeänderungen in Form von Auffüllungen zulässig. Diese sind auf den unbedingten notwendigen Umfang zu beschränken und bis zu einer Höhe von maximal 273,50 m ü. NN zulässig. Die Höhenunterschiede im Gelände sind auf dem eigenen Grundstück durch Böschungen einzurichten und das Gelände zu befestigen. Die Böschungen sind mit geeigneten Maßnahmen zu sichern und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen!

5. HOHENLAGE DER GEBÄUDE
GE 1, GE 2, GE 3
Die maximale Gebäudehöhe wird mit 9,00 m festgelegt. Der geplante Erdgeschossfußboden darf maximal eine Höhe von 274,00 m ü. NN aufweisen. Somit ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 283,00 m ü. NN.

6. DACHENDECKUNG
GE 1, GE 2, GE 3
Die Dächer der Gebäude sind mit einem Neigungswinkel von 10 bis 20 Grad zu errichten. Die Dächer sind mit einem Neigungswinkel von 10 bis 20 Grad zu errichten.

7. STELLPLÄTZE
GE 1, GE 2, GE 3
Im Rahmen des Bauantrages ist von den Eigentümern nachzuweisen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind. Die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Garagen- und Stellplatzverordnung (StellPlV) sind entsprechend zu beachten! PKW-Parkplätze sind mit geeigneten Materialien zu befestigen.

8. BELEUCHTUNGS- UND WERBEANLAGEN
GE 1, GE 2, GE 3
Die Beleuchtung der Außenanlagen ist zu planen. Ebenso darf innerhalb der Werbefläche Werbung der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefahren oder in eschwerer Weise ablenken. Die Erleuchtung von Außenanlagen ist in der städtischen Zuchtordnung der Stadt Lonnerstadt (Art. 56 Nr. 3 BauAVO, § 33 Abs. 3 BauVG, § 4 Abs. 11, § 17 Abs. 11, § 18 Abs. 11, § 19 Abs. 11, § 20 Abs. 11, § 21 Abs. 11, § 22 Abs. 11, § 23 Abs. 11, § 24 Abs. 11, § 25 Abs. 11, § 26 Abs. 11, § 27 Abs. 11, § 28 Abs. 11, § 29 Abs. 11, § 30 Abs. 11, § 31 Abs. 11, § 32 Abs. 11, § 33 Abs. 11, § 34 Abs. 11, § 35 Abs. 11, § 36 Abs. 11, § 37 Abs. 11, § 38 Abs. 11, § 39 Abs. 11, § 40 Abs. 11, § 41 Abs. 11, § 42 Abs. 11, § 43 Abs. 11, § 44 Abs. 11, § 45 Abs. 11, § 46 Abs. 11, § 47 Abs. 11, § 48 Abs. 11, § 49 Abs. 11, § 50 Abs. 11, § 51 Abs. 11, § 52 Abs. 11, § 53 Abs. 11, § 54 Abs. 11, § 55 Abs. 11, § 56 Abs. 11, § 57 Abs. 11, § 58 Abs. 11, § 59 Abs. 11, § 60 Abs. 11, § 61 Abs. 11, § 62 Abs. 11, § 63 Abs. 11, § 64 Abs. 11, § 65 Abs. 11, § 66 Abs. 11, § 67 Abs. 11, § 68 Abs. 11, § 69 Abs. 11, § 70 Abs. 11, § 71 Abs. 11, § 72 Abs. 11, § 73 Abs. 11, § 74 Abs. 11, § 75 Abs. 11, § 76 Abs. 11, § 77 Abs. 11, § 78 Abs. 11, § 79 Abs. 11, § 80 Abs. 11, § 81 Abs. 11, § 82 Abs. 11, § 83 Abs. 11, § 84 Abs. 11, § 85 Abs. 11, § 86 Abs. 11, § 87 Abs. 11, § 88 Abs. 11, § 89 Abs. 11, § 90 Abs. 11, § 91 Abs. 11, § 92 Abs. 11, § 93 Abs. 11, § 94 Abs. 11, § 95 Abs. 11, § 96 Abs. 11, § 97 Abs. 11, § 98 Abs. 11, § 99 Abs. 11, § 100 Abs. 11, § 101 Abs. 11, § 102 Abs. 11, § 103 Abs. 11, § 104 Abs. 11, § 105 Abs. 11, § 106 Abs. 11, § 107 Abs. 11, § 108 Abs. 11, § 109 Abs. 11, § 110 Abs. 11, § 111 Abs. 11, § 112 Abs. 11, § 113 Abs. 11, § 114 Abs. 11, § 115 Abs. 11, § 116 Abs. 11, § 117 Abs. 11, § 118 Abs. 11, § 119 Abs. 11, § 120 Abs. 11, § 121 Abs. 11, § 122 Abs. 11, § 123 Abs. 11, § 124 Abs. 11, § 125 Abs. 11, § 126 Abs. 11, § 127 Abs. 11, § 128 Abs. 11, § 129 Abs. 11, § 130 Abs. 11, § 131 Abs. 11, § 132 Abs. 11, § 133 Abs. 11, § 134 Abs. 11, § 135 Abs. 11, § 136 Abs. 11, § 137 Abs. 11, § 138 Abs. 11, § 139 Abs. 11, § 140 Abs. 11, § 141 Abs. 11, § 142 Abs. 11, § 143 Abs. 11, § 144 Abs. 11, § 145 Abs. 11, § 146 Abs. 11, § 147 Abs. 11, § 148 Abs. 11, § 149 Abs. 11, § 150 Abs. 11, § 151 Abs. 11, § 152 Abs. 11, § 153 Abs. 11, § 154 Abs. 11, § 155 Abs. 11, § 156 Abs. 11, § 157 Abs. 11, § 158 Abs. 11, § 159 Abs. 11, § 160 Abs. 11, § 161 Abs. 11, § 162 Abs. 11, § 163 Abs. 11, § 164 Abs. 11, § 165 Abs. 11, § 166 Abs. 11, § 167 Abs. 11, § 168 Abs. 11, § 169 Abs. 11, § 170 Abs. 11, § 171 Abs. 11, § 172 Abs. 11, § 173 Abs. 11, § 174 Abs. 11, § 175 Abs. 11, § 176 Abs. 11, § 177 Abs. 11, § 178 Abs. 11, § 179 Abs. 11, § 180 Abs. 11, § 181 Abs. 11, § 182 Abs. 11, § 183 Abs. 11, § 184 Abs. 11, § 185 Abs. 11, § 186 Abs. 11, § 187 Abs. 11, § 188 Abs. 11, § 189 Abs. 11, § 190 Abs. 11, § 191 Abs. 11, § 192 Abs. 11, § 193 Abs. 11, § 194 Abs. 11, § 195 Abs. 11, § 196 Abs. 11, § 197 Abs. 11, § 198 Abs. 11, § 199 Abs. 11, § 200 Abs. 11, § 201 Abs. 11, § 202 Abs. 11, § 203 Abs. 11, § 204 Abs. 11, § 205 Abs. 11, § 206 Abs. 11, § 207 Abs. 11, § 208 Abs. 11, § 209 Abs. 11, § 210 Abs. 11, § 211 Abs. 11, § 212 Abs. 11, § 213 Abs. 11, § 214 Abs. 11, § 215 Abs. 11, § 216 Abs. 11, § 217 Abs. 11, § 218 Abs. 11, § 219 Abs. 11, § 220 Abs. 11, § 221 Abs. 11, § 222 Abs. 11, § 223 Abs. 11, § 224 Abs. 11, § 225 Abs. 11, § 226 Abs. 11, § 227 Abs. 11, § 228 Abs. 11, § 229 Abs. 11, § 230 Abs. 11, § 231 Abs. 11, § 232 Abs. 11, § 233 Abs. 11, § 234 Abs. 11, § 235 Abs. 11, § 236 Abs. 11, § 237 Abs. 11, § 238 Abs. 11, § 239 Abs. 11, § 240 Abs. 11, § 241 Abs. 11, § 242 Abs. 11, § 243 Abs. 11, § 244 Abs. 11, § 245 Abs. 11, § 246 Abs. 11, § 247 Abs. 11, § 248 Abs. 11, § 249 Abs. 11, § 250 Abs. 11, § 251 Abs. 11, § 252 Abs. 11, § 253 Abs. 11, § 254 Abs. 11, § 255 Abs. 11, § 256 Abs. 11, § 257 Abs. 11, § 258 Abs. 11, § 259 Abs. 11, § 260 Abs. 11, § 261 Abs. 11, § 262 Abs. 11, § 263 Abs. 11, § 264 Abs. 11, § 265 Abs. 11, § 266 Abs. 11, § 267 Abs. 11, § 268 Abs. 11, § 269 Abs. 11, § 270 Abs. 11, § 271 Abs. 11, § 272 Abs. 11, § 273 Abs. 11, § 274 Abs. 11, § 275 Abs. 11, § 276 Abs. 11, § 277 Abs. 11, § 278 Abs. 11, § 279 Abs. 11, § 280 Abs. 11, § 281 Abs. 11, § 282 Abs. 11, § 283 Abs. 11, § 284 Abs. 11, § 285 Abs. 11, § 286 Abs. 11, § 287 Abs. 11, § 288 Abs. 11, § 289 Abs. 11, § 290 Abs. 11, § 291 Abs. 11, § 292 Abs. 11, § 293 Abs. 11, § 294 Abs. 11, § 295 Abs. 11, § 296 Abs. 11, § 297 Abs. 11, § 298 Abs. 11, § 299 Abs. 11, § 300 Abs. 11, § 301 Abs. 11, § 302 Abs. 11, § 303 Abs. 11, § 304 Abs. 11, § 305 Abs. 11, § 306 Abs. 11, § 307 Abs. 11, § 308 Abs. 11, § 309 Abs. 11, § 310 Abs. 11, § 311 Abs. 11, § 312 Abs. 11, § 313 Abs. 11, § 314 Abs. 11, § 315 Abs. 11, § 316 Abs. 11, § 317 Abs. 11, § 318 Abs. 11, § 319 Abs. 11, § 320 Abs. 11, § 321 Abs. 11, § 322 Abs. 11, § 323 Abs. 11, § 324 Abs. 11, § 325 Abs. 11, § 326 Abs. 11, § 327 Abs. 11, § 328 Abs. 11, § 329 Abs. 11, § 330 Abs. 11, § 331 Abs. 11, § 332 Abs. 11, § 333 Abs. 11, § 334 Abs. 11, § 335 Abs. 11, § 336 Abs. 11, § 337 Abs. 11, § 338 Abs. 11, § 339 Abs. 11, § 340 Abs. 11, § 341 Abs. 11, § 342 Abs. 11, § 343 Abs. 11, § 344 Abs. 11, § 345 Abs. 11, § 346 Abs. 11, § 347 Abs. 11, § 348 Abs. 11, § 349 Abs. 11, § 350 Abs. 11, § 351 Abs. 11, § 352 Abs. 11, § 353 Abs. 11, § 354 Abs. 11, § 355 Abs. 11, § 356 Abs. 11, § 357 Abs. 11, § 358 Abs. 11, § 359 Abs. 11, § 360 Abs. 11, § 361 Abs. 11, § 362 Abs. 11, § 363 Abs. 11, § 364 Abs. 11, § 365 Abs. 11, § 366 Abs. 11, § 367 Abs. 11, § 368 Abs. 11, § 369 Abs. 11, § 370 Abs. 11, § 371 Abs. 11, § 372 Abs. 11, § 373 Abs. 11, § 374 Abs. 11, § 375 Abs. 11, § 376 Abs. 11, § 377 Abs. 11, § 378 Abs. 11, § 379 Abs. 11, § 380 Abs. 11, § 381 Abs. 11, § 382 Abs. 11, § 383 Abs. 11, § 384 Abs. 11, § 385 Abs. 11, § 386 Abs. 11, § 387 Abs. 11, § 388 Abs. 11, § 389 Abs. 11, § 390 Abs. 11, § 391 Abs. 11, § 392 Abs. 11, § 393 Abs. 11, § 394 Abs. 11, § 395 Abs. 11, § 396 Abs. 11, § 397 Abs. 11, § 398 Abs. 11, § 399 Abs. 11, § 400 Abs. 11, § 401 Abs. 11, § 402 Abs. 11, § 403 Abs. 11, § 404 Abs. 11, § 405 Abs. 11, § 406 Abs. 11, § 407 Abs. 11, § 408 Abs. 11, § 409 Abs. 11, § 410 Abs. 11, § 411 Abs. 11, § 412 Abs. 11, § 413 Abs. 11, § 414 Abs. 11, § 415 Abs. 11, § 416 Abs. 11, § 417 Abs. 11, § 418 Abs. 11, § 419 Abs. 11, § 420 Abs. 11, § 421 Abs. 11, § 422 Abs. 11, § 423 Abs. 11, § 424 Abs. 11, § 425 Abs. 11, § 426 Abs. 11, § 427 Abs. 11, § 428 Abs. 11, § 429 Abs. 11, § 430 Abs. 11, § 431 Abs. 11, § 432 Abs. 11, § 433 Abs. 11, § 434 Abs. 11, § 435 Abs. 11, § 436 Abs. 11, § 437 Abs. 11, § 438 Abs. 11, § 439 Abs. 11, § 440 Abs. 11, § 441 Abs. 11, § 442 Abs. 11, § 443 Abs. 11, § 444 Abs. 11, § 445 Abs. 11, § 446 Abs. 11, § 447 Abs. 11, § 448 Abs. 11, § 449 Abs. 11, § 450 Abs. 11, § 451 Abs. 11, § 452 Abs. 11, § 453 Abs. 11, § 454 Abs. 11, § 455 Abs. 11, § 456 Abs. 11, § 457 Abs. 11, § 458 Abs. 11, § 459 Abs. 11, § 460 Abs. 11, § 461 Abs. 11, § 462 Abs. 11, § 463 Abs. 11, § 464 Abs. 11, § 465 Abs. 11, § 466 Abs. 11, § 467 Abs. 11, § 468 Abs. 11, § 469 Abs. 11, § 470 Abs. 11, § 471 Abs. 11, § 472 Abs. 11, § 473 Abs. 11, § 474 Abs. 11, § 475 Abs. 11, § 476 Abs. 11, § 477 Abs. 11, § 478 Abs. 11, § 479 Abs. 11, § 480 Abs. 11, § 481 Abs. 11, § 482 Abs. 11, § 483 Abs. 11, § 484 Abs. 11, § 485 Abs. 11, § 486 Abs. 11, § 487 Abs. 11, § 488 Abs. 11, § 489 Abs. 11, § 490 Abs. 11, § 491 Abs. 11, § 492 Abs. 11, § 493 Abs. 11, § 494 Abs. 11, § 495 Abs. 11, § 496 Abs. 11, § 497 Abs. 11, § 498 Abs. 11, § 499 Abs. 11, § 500 Abs. 11, § 501 Abs. 11, § 502 Abs. 11, § 503 Abs. 11, § 504 Abs. 11, § 505 Abs. 11, § 506 Abs. 11, § 507 Abs. 11, § 508 Abs. 11, § 509 Abs. 11, § 510 Abs. 11, § 511 Abs. 11, § 512 Abs. 11, § 513 Abs. 11, § 514 Abs. 11, § 515 Abs. 11, § 516 Abs. 11, § 517 Abs. 11, § 518 Abs. 11, § 519 Abs. 11, § 520 Abs. 11, § 521 Abs. 11, § 522 Abs. 11, § 523 Abs. 11, § 524 Abs. 11, § 525 Abs. 11, § 526 Abs. 11, § 527 Abs. 11, § 528 Abs. 11, § 529 Abs. 11, § 530 Abs. 11, § 531 Abs. 11, § 532 Abs. 11, § 533 Abs. 11, § 534 Abs. 11, §