

B

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „VERBRAUCHERMARKT AN DER WALLONENSTRASSE“

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschliessungsplans.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- a) 1 Verbrauchermarkt (Lebensmittel- und Getränke-Einzelhandel)
- b) Lager- und Nebenflächen sowie die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen

Im Verbrauchermarkt sind nur die folgenden Sortimente zulässig:

- Brot und Backwaren
- Obst und Gemüse
- Frischfisch, Käse und Feinkostspezialitäten
- Fleisch- und Wurstwaren
- Molkereiprodukte
- Tiefkühlprodukte
- Trend- und Spezialsortimente
(Bio- und Vollkornprodukte, Diät- und Diabetikerartikel)
- Trockensortimente
(Grundnahrungsmittel, Konserven, Wasch- und Reinigungsmittel)
- Non-Food-Randsortimente des täglichen Bedarfs
(Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren etc.)
- Getränkesortimente

Die zulässigen Verkaufsflächen werden auf maximal 1.200 qm und die zulässigen Geschossflächen auf maximal 1.850 qm begrenzt.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß Eintrag im Vorhaben- und Erschliessungsplan.

Der zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen maßgebende **Höhenbezugspunkt** ist im Vorhaben- und Erschliessungsplan festgesetzt (Oberkante geplantes Gelände).

Die **Traufhöhe "TH"** ist im **Satteldachbereich** (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil) das Maß zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Im **Flachdachbereich** gilt die Traufhöhe „TH“ als das Maß zwischen dem Höhenbezugspunkt und der Oberkante Dachhaut des Flachdachs.

Die **Firsthöhe "FH"** ist das Maß zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die Firsthöhe ist nur für Satteldächer, nicht aber für Flachdächer maßgebend. Für Flachdächer gilt als Höhenbegrenzung die oben definierte Traufhöhe „TH“.

Die gemäß Eintrag im Vorhaben- und Erschliessungsplan zulässigen Grundflächenzahlen dürfen mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (1), (2) und (4) BauNVO)

Im Plangebiet ist die **abweichende Bauweise** festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO). In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen bis 66 m zulässig sind.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im Vorhaben- und Erschliessungsplan bestimmt.

Elektrische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke), die für die Stromversorgung notwendig werden, dürfen auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Die im Vorhaben- und Erschliessungsplan festgesetzten „Pflanzflächen“ sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Anlieferung des Verbrauchermarkts ist nur im Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zulässig.

6 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Minimierung der Bodenversiegelung

Die Stellplatzflächen des Marktes sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. VM-Pflaster) zu versehen, der die „Richtlinien für die Herstellung und Güteüberwachung von wasserdurchlässigem Pflaster aus haufwerkporigem Beton“ erfüllt (Versickerungsrate von mindestens 300 Litern pro Sekunde und Hektar).

Damit das Niederschlagswasser zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Erschliessung und Entwicklung des gesamten Erschliessungsgebiets „Friedrichstal

Süd“ zur Versickerung gebracht werden kann, sollten – soweit dies möglich ist – die technischen Voraussetzungen hierzu bereits bei der Realisierung des Bauvorhabens „Verbrauchermarkt“ geschaffen werden.

6.2 Sicherung von Bodenaushub

Beim Abtrag von Boden ist der humushaltige Oberboden vom Unterboden zu trennen. Vor einer Deponierung sind andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushub-börse) zu prüfen.

7 Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)

7.1 Baumpflanzungen auf Parkplatzflächen

Die Parkplatzfläche ist durch Baumpflanzungen (mindestens 24 Bäume; Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen) gemäß Tabelle unter Anlage 2 der Begründung einzugrünen. Bevorzugt sind Spitzahorne zu pflanzen; sofern dies nicht möglich ist, kommen in zweiter Linie Stieleichen in Frage. Soweit Bäume des Straßenbegleitgrüns im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen (Verlegung des Radwegs, Zufahrten), sind in entsprechendem Umfang Neupflanzungen auf der Fläche vorzunehmen. Entsprechend dem vorhandenen Bestand wird die Verwendung von Kirsche (*Prunus avium*) empfohlen.

7.2 Schaffung von Extensivstandorten

Die Grünflächen am Rand der Parkfläche und auf der Gebäuderückseite sind als extensive Rasen anzulegen und zu bewirtschaften. Auf eine Bodenmelioration sollte verzichtet werden. Eine initiale Begrünung mit einem Parkplatzrasen (Trockenlagen) ist möglich, günstiger wäre jedoch das Zulassen einer spontanen Begrünung.

8 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen und die darauf durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den durch die Realisierung des Vorhabens verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).