

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrages wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SOFZ) gem. § 11 (3) BauNVO entsprechend dem Planeintrag.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktzentrums mit großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben im Sinne von § 11 (1-3) BauNVO

Zulässig sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe gemäß § 11 (1-3) BauNVO bis zu einer maximalen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von zusammen 3.680 m².

Im einzelnen sind zulässig:

- ein Lebensmittel-Vollsortimentermarkt mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche
- ein Textilmarkt mit maximal 450 m² Verkaufsfläche
- ein Drogeriemarkt mit maximal 640 m² Verkaufsfläche
- ein Garten- und Baumarkt mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO entsprechend dem Planeintrag.

Im Gewerbegebiet sind die zentrenrelevanten Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren unzulässig.

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des GE-Gebietes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung

3. HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB und § 16 (2) 4 i.V. mit § 18 BauNVO

Höhenlage der Gebäude:

Die im Planeintrag festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf nicht überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen:

Maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag:

Die Traufhöhe ist lotrecht von der ausgeführten EFH (Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut zu messen.

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag:

Die Firsthöhe ist lotrecht von der ausgeführten EFH (Rohfußboden) bis zum First zu messen.

Überschreitungen der max. Firsthöhe sind mit untergeordneten technischen Einrichtungen wie Aufzugsvorrichtungen o.ä. bei einer maximalen Größe von 10% in Bezug auf die Größe der jeweiligen Dachflächen zulässig.

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe gilt nicht für bestehende bauliche Anlagen.

4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Für die im Plan eingetragenen festgesetzten abweichenden Bauweisen a1 und a2 wird Folgendes festgesetzt:

a1: offene Bauweise mit einer maximalen Baukörperlänge von 100 m

a2: offene Bauweise mit einer maximalen Baukörperlänge von 70 m

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung

Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

7. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrt auf die Gewerbe- und Sondergebietsflächen ist nur an dem im Plan festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.

8. REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)

Der im Planeintrag festgesetzte Gewässerunterhaltungstreifen ist von jeglicher Überbauung und Lagerung von Stoffen frei zu halten.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

Stellplatzflächen sind - wenn durch eine bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist - so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers gewährleistet ist.

Die Beleuchtung im Plangebiet ist mit insektenschonender Beleuchtung (Natriumdampfniederdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist getrennt zu erfassen, zu sammeln und nach Führung über ein Schachtbauwerk mit Absetzwirkung und Tauchwand in die Vorflut (Kirnau) einzuleiten.

Empfehlung:

Mindestens 20% der Fassadenflächen sollten mit rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen gemäß Artenliste im Grünordnerischen Beitrag im Anhang begrünt werden. Gegebenenfalls sind Rankhilfen anzubringen.

10. PFLANZGEBOTE/ PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

An den im Plan festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen sind nur standortheimische Laubbäume zulässig. Vom Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden.

Je 6 hergestellter Besucherparkplätze ist auf der Fläche für Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum in einem Pflanzbeet zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Mindestens 5% der Baugrundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je 2 m² Pflanzfläche ein Strauch einzupflanzen. Der Schwerpunkt der Anpflanzungen soll dabei an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen liegen.

Die zu Erhaltung festgesetzten Bäume an der Industriestraße sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch neue gleichwertig zu ersetzen.

Sofern Festsetzungen nach Ziff. 9 und 10 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist in den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzerhaltung in den Planunterlagen nachzuweisen.