

3. FESTSETZUNGEN

3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Deckblatts⁴ gültigen Bebauungsplans gelten auch weiterhin, sofern nicht ausdrücklich im Deckblatt wie folgt geändert.

Art der baulichen Nutzung

Die Verkaufsfläche für Lebensmittel inklusive Getränke darf innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans „SO-Ladengebiet“ eine Fläche von 2300 m² nicht überschreiten.

Parzelle 1:

Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 100 m² Verkaufsfläche sind nicht zulässig.

Parzelle 2:

Sondergebiet SO 1

Großflächiger Einzelhandel

Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittel-Supermarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² für das Sortiment Lebensmittel und Getränke sowie ein

Getränkemarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 300 m² für das Sortiment Getränke. Die beiden Betriebe dürfen keine Funktionseinheit bilden.

Parzelle 3:

Sondergebiet SO 2

Zulässig ist ein kleinflächiger Lebensmittel-Discounter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m² für das Sortiment Lebensmittel und Getränke

Schallimmissionsschutz

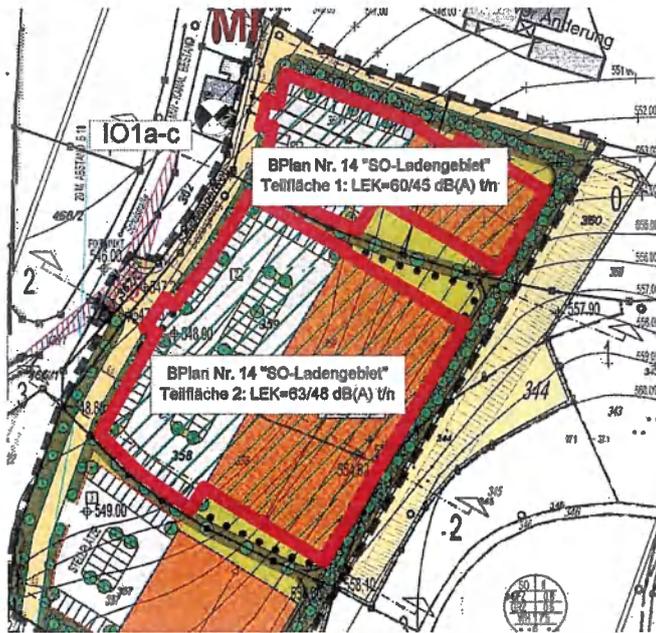
Zulässig sind Vorhaben auf den Parzellen 1-3, deren Geräusche die folgenden angegebenen Schallemissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

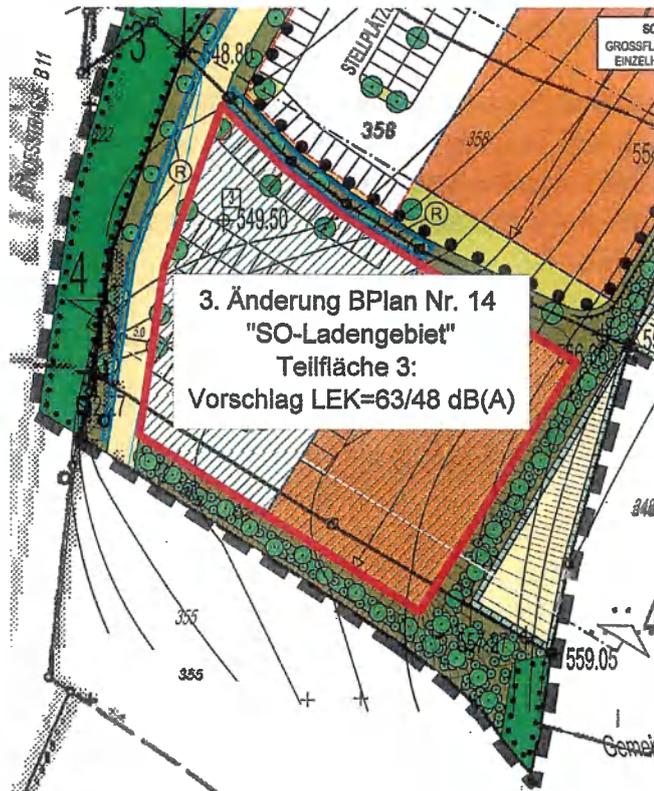
Bezeichnung	Kontingentfläche m ²	L(EK) tagsüber dB(A)	L(EK) nachts dB(A)
Teilfläche 1	ca. 2030	60	45
Teilfläche 2	ca. 5440	63	48
Teilfläche 3	ca. 3280	63	48

Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeb-

lichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für das jeweilige Bauvorhaben ist pro Parzelle im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren, auch im Freistellungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und dem Landrat samt Regen auf Wunsch vorzulegen.





Auszug aus dem aktuellen Schallschutzgutachten: Flächenquelle Teilfläche 3

Pflanzungen

Heckenstrukturen (3-reihige Baumhecke):
Pflanzqualitäten der Bäume: Heister, 2xv. o.B. 250-300

Alle weiteren Pflanzfestsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans gelten unverändert.

Ausgleichsfläche

Der Ausgleich für die Eingriffe auf Parzelle 3 ist innerhalb des Geltungsbereiches im Osten der Flurnummer 357 sowie extern auf der in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsfläche 3 (Flurnummer 315 und 316 Gemarkung Ruhmannsfelden) vorgesehen.

Die übrigen textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans gelten unverändert.

3.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Zusätzlich zu den planlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, die unverändert gelten, werden folgende Inhalte im Zuge des Deckblatts Nr. 3 festgesetzt.