

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als „Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel“ im Sinne § 11 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 eingestuft, zuletzt geändert am 22.04.1993.

1.1.1 Nutzung und Beschränkungen

Im SO sind folgende Nutzungen zulässig und werden auf folgende Werte begrenzt:

EG Einzelhandelsfläche als Lebensmittelverbrauchermarkt mit Metzgerei und Bäckerei
max. 1.100 m² Verkaufsfläche

OG Einzelhandelsfläche und Dienstleistung- / Bürofläche

Textil max. 400 m² Verkaufsfläche

Restfläche als Dienstleistung / Büro

1.1.2 Lärmkontingente

Die Berechnungen wurden streng nach der DIN 45691 durchgeführt; es werden folgende Geräuschkontingente festgelegt:

Teil- fläche	Lärmkontingente LEK	
	Tag	Nacht
TF 1	60	53
TF 2	67	54

Für verschiedene Sektoren wurden darüber hinaus Zusatzkontingente berechnet.

Diese sollen im erforderlichen schalltechnischen Nachweis des späteren Baugenehmigungsverfahrens die Berücksichtigung von Abschirmwirkungen sowie die optimale Nutzung der Planungsfläche innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens ermöglichen.

Es wird auf die Schallschutztechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung des Ing-Büro GEO.VER.S.UM vom Januar 2012 verwiesen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

SO: Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,60

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,70

1.2.1 Dachform

Baufeld A: Flachdach

Baufeld B: Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung

Baufeld C: Flachdach, befahrbar

1.2.2 Vollgeschosse

Gemäß den Vorgaben der planlichen Festsetzungen.

Baufeld A:

Im Baufeld A wird eine zwingend Mindestwandhöhe mit 9,50 m festgesetzt. Die maximale Wandhöhe ist auf 13 m festgesetzt (418,22m+/-0,00 bis 427,72m ü.NN). Als Höhenbezug dient der am Plan dargestellte Festpunkt.



Baufeld B:

Im Baufeld B wird eine zwingend Mindestwandhöhe mit 4,30 m festgesetzt. Die maximale Wandhöhe ist auf 13 m festgesetzt (418,22m=+/-0.00 bis 422,52m ü.NN). Als Höhenbezug dient der am Plan dargestellte Festpunkt.

Baufeld C:

Im Baufeld C wird eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Auf der Dachfläche sind von der Strasse „Am Graben“ aus zugängliche Parkplätze zu schaffen.

2 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet gilt eine „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 63 m zulässig.

3 Flächen für Nebenanlagen

3.1 Stellplätze

Im Bereich der Stellplätze ist das Errichten einer Einkaufswagenbox zulässig. Zur Vermeidung von Rückstau auf der Stellplatzfläche ist die Ausfahrt in Links- und Rechtsabbieger zu trennen.

4 Stromversorgung

Die Stromversorgung hat durch Erdkabel zu erfolgen.

5 Stell-, Hof- und Lagerflächen

Es dürfen nur die Flächen befestigt werden, die zur Erstellung von Lagerflächen, Zufahrten und Zugängen erforderlich sind. Fahrgassen sind gepflastert bzw. asphaltiert und Stellplätze sind gepflastert auszuführen.

6 Außenwerbung

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und Laser. Es ist eine freistehende Werbetafel zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 6,00 m und eine max. Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Pro Fassadenseite ist max. eine Werbeanlage mit max. 6,00 m x 3,00 m zulässig. Die Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist so zu optimieren, dass die Strahler nur den Parkplatz ausleuchten und eine Blendwirkung der benachbarten Wohnbebauung insbesondere der Schlafräume ausgeschlossen wird.

7 Sonnenenergienutzung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf der Dachfläche unzulässig.

8 Grünflächen

Die Straßenbegrünung sowie die Grünflächen im Baugebiet sind gem. den Festsetzungen einzugrünen, im Zuge des Bauantragsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

Zur Begrünung sind einheimische Laubbäume und Laubgehölz auszuführen. Es wird folgende Artenliste festgesetzt:

Bäume :

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn



Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Salweide
Petula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Alnus glutinosa	Roterle
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyrastrer	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie regionaltypische Obstbäume

Sträucher:

Qornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingiffliger Weißdorn
Euonymos europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum u. tatarica	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa canina, rubiginosa	Wildrosen
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Cytisus scoparius	Besenginster
Genista tinctoria	Färberginster

sowie regionaltypische Obstsorten

