

Textliche Festsetzungen

In dem Sondergebiet "Einzelhandel" sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Art der baulichen Nutzung

- 1 In dem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
 - 1.1 **Lebensmittel-Discounter** mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZL) von 0,10 (dies entspricht bis zu ca. 1.450 m² Verkaufsfläche) und
 - 1.2 **Fachmärkte** mit einer VKZF von 0,09 (dies entspricht insgesamt bis zu ca. 1.350 m² Verkaufsfläche) für ein Bäckerei-Café sowie Nicht-zentrenrelevante Sortimente (Antiquitäten und Kunstgegenstände, Baustoffe und Baumarktartikel, Bodenbeläge, Büromaschinen, Farben, Lacke, Tapeten und Malerbedarf, Gartenbedarf, Kfz-Zubehör, Möbel, Sanitärwaren, Werkzeuge, Eisenwaren, Installationsmaterial sowie Zoobedarf).
 - 1.3 Ausnahmsweise sind sonstige Marktbetriebe zulässig, sofern im Genehmigungsverfahren durch ein Einzelhandelsgutachten nachgewiesen wird, dass von der Nutzung keine Beeinträchtigungen auf Ziele der Raumordnung und das Kommunale Einzelhandelskonzept ausgehen.
 - 1.4 Ausnahmsweise sind Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitswesens (z. B. Tagespflegeheim, Sozialstation) zulässig.
- 2 Verkaufsflächenzahl/ Verkaufsfläche
 - 2.1 Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
 - 2.2 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu zählen nicht die reinen Lagerflächen oder die Bereiche der handwerklichen und sonstigen Vorbereitung der Waren.
- 3 In dem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sind des Weiteren folgende Nutzungen zulässig:
 - 3.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnungen müssen in den Baukörper des Betriebes integriert sein und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.
 - 3.2 Dienstleistungsbetriebe, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann (z.B. Schuhreparatur-Service, Backwarenverkaufsstelle, Metzger, Reisebüro, Toto-Lotto-Aannahmestelle, Restaurant, Reinigungen, Zeitschriftenkiosk, Bank). Diese Betriebe müssen sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem jeweiligen Hauptbetrieb unterordnen und dürfen eine Verkaufsfläche von 50 m² nicht überschreiten.
 - 3.3 Park- und Stellplätze.
 - 3.4 In dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" sind die Errichtung eines Pylons, einer Plakattafel für Produktwerbung und 5 Fahnenmaste für Werbezwecke zugelassen.
 - 3.5 Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d. h. an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.
 - 3.6 Vergnügungsstätten sind keine Dienstleistungsbetriebe im Sinne dieser textlichen Festsetzung.

Maß der baulichen Nutzung

- 4 Bauweise
 - 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
 - 4.2 Abweichend hiervon können auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.
- 5 Park- und Stellplätze
 - 5.1 In dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" ist die Errichtung von Park- und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 5.2 In dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.
- 6 Aufschüttungen
 - 6.1 In dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" ist die Herstellung von Aufschüttungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 6.2 In dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Aufschüttungen bis zu einer GRZ von 1,00 zulässig.
- 7 Höhe baulicher Anlagen
 - 7.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit 12,00 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt.
 - 7.2 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage von 119,00 m üNN (über Normalnull).
 - 7.3 Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Belüftungen, etc. ist nur im technisch erforderlichen Umfang zulässig.

Grünordnung

- 8.1 Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen für Festsetzungen "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt Folgendes:

Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein heimisches, standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen, z.B. Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne), Cornus mas (Kornelkirsche), Cytisus scoparius (Besenginster), Philadelphus coronarius (Gewöhl. Pfeifenstrauch), Rosa caesia (Lederblättrige Rose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Spiraea salicifolia (Weidenblättriger Spierstrauch).

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen.
- 8.2 Innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen für Festsetzungen "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt Folgendes:

Zur Eingrünung des Sondergebietes sind entlang des Fischerstegs 6 heimische, standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (z.B. Tilia cordata 'Rancho'/ Kleinkronige Winterlinde) als Einzelbäume (18 cm bis 20 cm Stammumfang, 3-mal verpflanzt) zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist als Scherrasen auszuführen.
- 8.3 Zusätzlich sind zur Eingrünung der Stellplatzflächen und Baukörper innerhalb der überbaubaren Flächen des sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel" mind. 12 heimische, standortgerechte, mittelkronige Laubbäume als Einzelbäume (18 cm bis 20 cm Stammumfang, 3-mal verpflanzt) zu pflanzen.
- 8.5 Innerhalb der privaten Grünfläche ist je 3 m² Bepflanzungsfläche mind. ein heimisches, standortgerechtes Laubgehölz als freiwachsende oder geschnittene Hecke zu pflanzen.
- 8.6 Sämtliche zu pflanzenden Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichwertig zu ersetzen.

Immissionsschutz

- 9.1 Der Warenanlieferungsbereich des Lebensmittel-Discounters ist vollständig einzuhausen.
- 9.2 Warenanlieferungen in dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" sind nachts in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unzulässig.
- 9.3 Hiervon abweichend sind Nachtanlieferungen zulässig, sofern im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die festgesetzten Emissionskontingente (siehe textliche Festsetzung Ziffer 10) eingehalten werden.

- 10 Emissionskontingente
- 10.1 Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.
- 10.2 Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:
- | Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) | | |
|---|-----------|-------------|
| Baugebiete | LEK, tags | LEK, nachts |
| SO | 60 | 45 |
- 10.3 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingentes zugerechnet werden.
- 10.4 Die festgesetzten Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.
- 10.5 Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionswerte L_i ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und eine mittleren Quellhöhe $h_q = 3,00$ m über GOK durchzuführen.
- 10.6 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Ver- und Entsorgung

- 11.1 Für das Plangebiet kann die bestehende Regenwasserkanalisation höchstens einen Abfluss von 36 Litern Niederschlagswasser pro Sekunde aufnehmen.
- 11.2 Versiegelungen durch Dach- und Fahrflächen reduzieren die abflussmindernde Wirkung der Flächen. Das Niederschlagswasser kann nicht versickert werden, es ist daher zurückzuhalten und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abzugeben.
- 11.3 Zur geregelten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind Retentionsräume (z. B. Zisterne(n) mit Zwangsentleerung, Staurohr) im Umfang von insgesamt mindestens 266 m³ anzulegen.

Verkehr

- 12.1 Die als Sichtfelder gezeichneten Bereiche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten: Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Aufschüttungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

Hinweis:

Die Nutzung der Park- und Stellplätze zu den Schutzzeiten ist durch geeignete Maßnahmen vom Betreiber auszuschließen.