

Textliche Festsetzungen

1. Im Sondergebiet "Versorgungszentrum 2 " sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) BauNVO für den Angebotssektor Lebensmittel und Fachmärkte für den periodischen und aperiodischen Bedarf zulässig.
 - 1.1 Im Sondergebiet „Versorgungszentrum 3“ und "Versorgungszentrum 2" sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Serviceleistungen für Kunden wie Café, Restaurant, Kinderbetreuung etc., wenn sie sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen,
 - 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,
 - 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, Reinigungen, Zeitschriftenkiosk, Bank, ...). Diese Betriebe müssen sich gegenüber Grundfläche und Baumasse ggf. dem Hauptbetrieb unterordnen,
 - Dienstleistungen des Finanz- und Gesundheitswesens (z.B. Banken, Versicherungen, Apotheken, Ärztehäuser, Praxen, Gebäude für freie Berufe, Handel mit Heilmitteln, Fitnessangebote ...),
 - Gewerbebetriebe für Veranstaltungsdienstleistungen,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Waschanlagen für PKW,
 - Park- und Stellplätze..
2. Im „Versorgungszentrum 2“ und im „Versorgungszentrum 3“ ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau gegenüber den Emissionen der Sägemühle einzuhalten.
3. Im Sondergebiet "Versorgungszentrum 2" darf die Verkaufsfläche 3.800 m² (Verkaufsflächenzahl VKZ 0,22) insgesamt nicht überschreiten.
 - 3.1 Auf den Angebotssektor Lebensmittel (Vollsortimenter/ Discounter/ Backwaren) dürfen von den max. 3.800 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet "Versorgungszentrum 2" max. 1.100 m² Verkaufsfläche (VKZ 0,07) entfallen, auf Drogeriewaren (Drogeriemarkt) max. 700 m² Verkaufsfläche (VKZ 0,04), auf weitere Non Food Sortimente max. 2.000 m² (VKZ 0,11).
 - 3.2 Die Größe der Verkaufsfläche jedes einzelnen Lebensmittelmarktes beträgt maximal 1.100 m², für einen Drogeriemarkt 700 m², für sonstige Non-Foodmärkte 800 m².
 - 3.3 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen in den Gebäuden. Hierzu zählen nicht Flächen für Nebeneinrichtungen wie Restaurants, Cafés und WC-Anlagen.
 - 3.4 Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im „Versorgungszentrum 2“ im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig sind.
4. Die Oberkante baulicher Anlagen wird mit maximal 10,50 m und die Traufhöhe mit maximal 5,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der nächstgelegene Punkt in der Straßenbegrenzungslinie. Steigt oder fällt das Gelände zum Bezugspunkt, so darf die Höhe um das Maß der Steigung verändert werden. Auf Grund der Entwässerungsverhältnisse erforderliche Abweichungen sind zulässig.
 - 4.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhlbauten, Lüftungsanlagen und Werbeanlagen überschritten werden. Die Überschreitung durch Werbeanlagen ist bis zu 2,00 m zulässig.
 - 4.2 Fahnenmasten sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 9,00 m, Werbepylone nur bis zu einer maximalen Höhe von 10,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist der nächstgelegene Punkt in der Straßenbegrenzungslinie.
5. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
6. Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze durch Gebäudeteile wie Vordächer, Vorbauten und außenliegende Nottreppen um max. 3,00 m überschritten werden.
7. Im Bereich von Pkw-Stellplätzen gilt Folgendes:

Je 6 Stellplätze ist ein Baum der Arten Ahorn, Hainbuche, Mehlbeere oder Winterlinde 3-mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14,00 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
8. Innerhalb der Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen. Gehölzschnitte sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht vorzunehmen. Zugleich gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.
9. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Ruderalflur anzulegen, die extensiv zu bewirtschaften ist (2-malige Mahd im Jahr; Ende Mai und Ende September). Die Fläche darf nicht gedüngt werden.
10. Als Maßnahme zum Schutz vor den Emissionen des Versorgungszentrums ist geschlossene Bauweise und die Baulinie einzuhalten bzw. eine Lärmschutzanlage auf der Baulinie zu errichten. Eine wirksame Schirmhöhe von 3,00 m gegenüber den Nutzungen auf den Flurstücken 68/4 ist zu gewährleisten.