

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Zulässige Nutzungen in den Sondergebieten Einzelhandel: (§11(1) u.(2) BauNVO)
 - 1.1.1 Nahrungsmittel – Selbstbedienungsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000qm, die Lebensmittel einschließlich Frischwaren führen und in dem der Anteil der für Nonfood vorgesehenen Flächen nicht über 25% liegt.
 - 1.1.2 Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400qm.
 - 1.1.3 Weitere kleinteilige Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen, jeweils mit einer Verkaufsfläche bis zu 200qm.
 - 1.1.4 Schank- und Speisewirtschaften.
 - 1.1.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.1.6 Zusätzlich sind diesen Betrieben dienende bauliche Anlagen wie Lager, Büro, Technikräume innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 1.2. Ausschluss von Nutzungen in den Wohngebieten (§ 1(6) Nr.1 BauNVO)
 - 1.2.1 In den Wohngebieten sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1.1. In dem Sondergebiet – Einzelhandel wird die Traufhöhe mit max. 6,00m festgelegt. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf die mittlere Höhe des angrenzenden Gehwegs.
- 2.1.2. Im Gebiet WA 2 wird eine Firsthöhe von max. 7,50m festgesetzt. Die festgesetzte Höhe bezieht sich bauabschnittsweise im Mittel jeweils auf die in der Planzeichnung dargestellte Höhenlinie im Geländebestand.

2.2. Nebenanlagen

- 2.2.1. In den Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den dafür vorgesehen Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind Kleinkinderspielplätze im Wohngebiet WA 2.
- 2.2.2. Stellplätze sind den Baugebieten, in denen sie liegen fest zugeordnet. Sie sind gem. §12 (6) BauNVO nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

3. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22(4) BauNVO)

- 3.1. Im Sondergebiet mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände auch Baukörper über 50m Länge zulässig.
- 3.2. Im Wohngebiet WA2 und WA3 mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände auch Baukörper über 50m, aber nicht länger als 90m Länge, zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§7ffLNatSchG)

- 4.1.1. Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen **1** und **2** sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. ▽ ▽
 Als Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden:
 Für Baumarten: Hei, 2 x v., 200-300, für Straucharten: Str., 2 x v., 90-120.
- 4.1.2. Die im Geltungsbereich befindlichen versiegelten Flächen, die nicht für Gebäude, Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind zu entsiegeln.
- 4.1.3. Einzelbäume, die im Zuge von Baumaßnahmen gefällt werden müssen, sind im Geltungsbereich zu ersetzen, indem pro begonnene 0,50 m Stammumfang des zu fällenden Baumes (gemessen in 1,00 m Höhe vom Erdboden) ein einheimischer Laubbaum angepflanzt wird.
 Als Pflanzqualität ist mindestens zu verwenden: Hochstamm, 3 x v., 18-20.
- 4.2. **Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**
 - 4.2.1. Alle vorhandenen Einzelbäume und Gehölzbestände sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausgenommen davon sind die Bestände, die für die Baumaßnahmen gefällt werden müssen.
 - 4.2.2. Für die anzupflanzenden Bäume an der Straßenverkehrsfläche des Sandberger Weges sind Winterlinden (Tilia cordata), in der öffentlichen Grünfläche am Finkenweg Hängebirken (Betula pendula) zu verwenden.
 Als Pflanzqualität ist mindestens zu verwenden: Hochstamm, 3 x v., 18-20.
 - 4.2.3. Für die übrigen in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Bäume sind einheimische Laubholzarten zu verwenden.
 Als Pflanzqualität ist mindestens zu verwenden: Hochstamm, 3 x v., 18-20.
 - 4.2.4. Das Grundstück des SO-Gebietes ist nach Osten zum Sandberger Weg mit einer geschnittenen Hecke mit einer Minimalhöhe von 0,50 m und einer Maximalhöhe von 1,50 m einzufrieden.
 Zu verwenden sind Rotbuchen (Fagus sylvatica), als Pflanzqualität mindestens: Heckenpflanzen, 175-200, 2 x v., m. B.
 - 4.2.5. Die in der Planzeichnung dargestellten übrigen Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit standortgerechten, einheimischen Straucharten zu bepflanzen.
 Als Pflanzqualität ist mindestens zu verwenden: Str., 2 x v., 90 – 120.
 - 4.2.6. Die Grundstücke des WA 1b Gebietes an der Grenze zum WA 2 Gebiet sind mit einer einreihigen Hecke aus einheimischen Laubgehölzarten einzufrieden. Ausgenommen sind die für Stellplätze vorgesehenen Bereiche.

4.3. Gestaltung baulicher Anlagen und nicht überbaubarer Flächen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO

- 4.3.1. Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Oberflächenmaterial zu befestigen. Es ist Pflaster mit mindestens 5% Fugenanteil zu verwenden.
- 4.3.2. Alle im Geh-, Fahr- und Leitungsrecht befindlichen Flächen außer Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähigem Material auszubilden.

4.4. Zuordnung Eingriff – Ausgleich § 9 Abs. 1a Nr. 2 BauGB

- 4.4.1. Die gemäß §9(1) Nr.20 und Nr.25a zeichnerisch und textlich festgesetzten Flächen und Maßnahmen übernehmen Ausgleichsfunktion und werden den Grundstücksflächen, auf denen sie durchzuführen sind, zugeordnet.
- 4.4.2. Die Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden den Eingriffen auf den Baugrundstücken gem. § 135a Abs. 2 BauGB zugeordnet. Der Verteilungsschlüssel für die Zuordnung gem. § 135b ist im Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes aufgeführt.

5. Schallschutzmassnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1. Im Sondergebiet ist im mit **1** gekennzeichneten Bereich eine durchgehende Schallschutzwand mit einer Höhe von 5 bzw. 6 m zu errichten (s. schallschutztechnisches Gutachten vom 1.10.01). Die festgesetzte Höhe bezieht sich im Mittel auf die mittlere Höhe der fertigen Oberfläche des angrenzenden Geländes im Sondergebiet.
- 5.2. Der Anlieferbereich einer gewerblichen Nutzung ist zu überdachen.
- 5.3. Die Nebenfläche des mit **2** gekennzeichneten Bereichs im Sondergebiet ist gem. schallschutztechnischem Gutachten vom 1.10.01 auszuführen.
- 5.4. Die in der Planzeichnung mit **3** gekennzeichnete Fläche im WA 1a kennzeichnet die Aufstellfläche eines gem. der Ergänzung des Schallschutzgutachtens vom 10.10.01 auszubildenden Carports.
- 5.5. Die Eignung der gewählten Wandkonstruktion ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. dem schallschutztechnischen Gutachten vom 1.10.01 nachzuweisen.