

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO.)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsmarkt" ist zulässig:

- 1 Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m²,
- Läden und sonstige Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m².

Die Bruttogeschossfläche darf insgesamt 1.600 m² nicht überschreiten.

02. Bauweise

(§ 9 Abs. 2 BauGB und 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

03. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist auf der Stellplatzanlage die Anpflanzung von 3 Bäumen festgesetzt. Es sind großkronige, einheimische und standortgerechte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich, zu pflanzen. Pro Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 12 m² vorzusehen.
2. Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind dem Baufeld und den Verkehrsflächen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:
 - 2.100 m² Feuchtgrünlandfläche, Gemarkung Nahe, Flur 2, Flurstück 1 (anteilig),
 - 78 m Knickneuanlage auf der Grenze Gemarkung Nahe, Flur 8, Flurstücke 97/3 und 205/97 sowie Gemarkung Nahe, Flur 7, Flurstück 62/5 (anteilig).
3. Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt der m² zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche in der neu zu bebauenden Fläche bzw. der m² zusätzlich versiegelte Verkehrsfläche gemäß § 135 b BauGB.

04. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Immissionen durch nächtliche Anlieferung (22.00 - 6.00 Uhr) ist eine Einhausung (Lärmschutzwand und Lärmschutzdach) vor der Anlieferungszone - wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt - zu errichten.

05. Sichtdreieck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das festgesetzte Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig sind nur Bepflanzungen bis max. 70 cm über Fahrbahnniveau.

II. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)

1. Die sichtbare Dachfläche ist in einheitlich roter Farbe zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solaranlagen und/oder Dachbegrünungen unterbrochen werden.
2. Alle Außenwände des Hauptgebäudes sind als weiß verputzte Mauerflächen zu gestalten. Eine Kombination mit anderen Materialien ist zulässig, wenn deren Anteil nicht mehr als 30 % einer Fassadenseite beträgt. Darüber hinaus sind Fassadenbegrünungen zulässig.
3. Die Errichtung von Werbeträgern ist auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine max. Höhe von 8 m über Fahrbahnmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erreichen. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,6 m einhalten. Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf max. 16 m² betragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.
4. Nebenanlagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Dies gilt nicht für Boxen von Einkaufswagen und Müllcontainern und Papppressen, deren Aufstellung auf dem Baugrundstück zulässig ist.

III. Hinweise

1. Im Bereich der Brunnenschutzzone II ist die Ansiedlung von Betrieben, die wassergefährdende oder radioaktive Stoffe bearbeiten, verarbeiten oder lagern, nicht zulässig. Unzulässig ist die physikalische Bodenbeeinträchtigung durch Wärmeeintrag oder -entzug. Transformatoren mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- oder Isoliermitteln dürfen nicht aufgestellt werden.
2. Im Bereich der Brunnenschutzzone III ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nur in Kleinmengen (Haushaltsgebrauch) zulässig. Flüssige, wassergefährdende Kühl- und Isoliermittel dürfen nur oberirdisch gelagert werden. Das Gewinnen von oberflächennahen Rohstoffen sowie Bohrungen, die die grundwasserabdeckenden Schichten beeinträchtigen, sind unzulässig.