

# TEXT (Teil B)

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO, LBO)

### 01. Art der baulichen Nutzung

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

Das gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung. In dem festgesetzten SO-Gebiet sind nur zulässig:

- 1 Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm,
- 1 Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 900 qm,
- Läden und sonstige Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von 100 qm im Zusammenhang mit dem Lebensmitteldiscounter und/oder Verbrauchermarkt zur Versorgung mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die Gesamtverkaufsfläche darf 2.000 qm nicht überschreiten. Innerhalb dieses höchstzulässigen Rahmens dürfen die einzelnen zulässigen Verkaufsflächen nach Satz 2 jeweils um bis zu 20 qm überschritten werden.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 19 Abs. 3 und 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1. Die zulässige Grundfläche darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 6.000 qm überschritten werden.
2. Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat 9.600 qm zu betragen.
3. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des SO-Gebietes ist auf der öffentlichen Parkfläche die Errichtung einer Wand mit einer maximalen Höhe von 6 m und einer maximalen Fußbreite von 3 m zulässig. Sie ist in ihrem Querschnitt trapezartig zu gestalten und mittels entsprechender Konstruktion beidseitig mit einheimischen Rankgewächsen zu bepflanzen.

### 03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 BauGB und 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern, auch in Ketten- oder Zeilenbauweise, errichtet werden dürfen. Ansonsten sind die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

### 04. 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 sind dem Baufeld und den Verkehrsflächen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 gemäß 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet:
  - Ruderalfläche (anteilig 3.129 qm)
  - Streuobstwiese (anteilig 469 qm)
  - Knick (42 m)
2. Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt der qm überbaubare Grundstücksfläche in den neu zu bebauenden Flächen bzw. der qm versiegelte Verkehrsfläche gemäß § 135 b BauGB.
3. Das Regenklärbecken ist naturnah zu gestalten.

### 05. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Im Bereich der Stellplatzanlage sind je angefangene 20 Stellplätze ein großkroniger Hochstamm zu pflanzen. Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Baumarten verwendet werden. Als Mindeststandard ist 3 x verschulte Qualität mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich, zu verwenden.
2. Pro Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 9 qm vorzusehen.
3. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

### 06. 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)

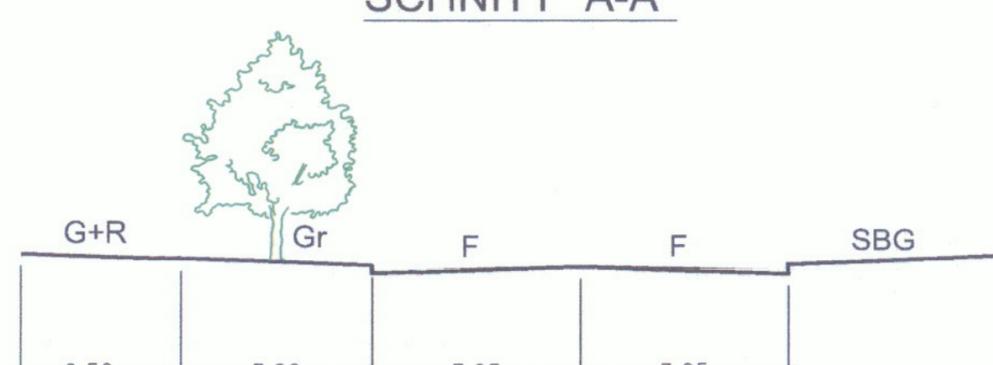
1. Die sichtbare Dachfläche ist in der Farbgebung einheitlich zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solaranlagen oder Dachbegrünungen unterbrochen werden.
2. Die Nordwest- und Nordostseite des Gebäudes ist mindestens alle 12 m durch Vor- oder Rücksprünge bzw. durch Pfeiler zu gliedern.
3. Die Bauteile der Außenwände dürfen pro Fassade maximal drei unterschiedliche Farben aufweisen. Darüberhinaus sind Fassadenbegrünungen zulässig.
4. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.
5. Werbeanlagen im Bereich der Außenanlagen wie Pylone, Fahnenmasten etc. sind bis zu einer Höhe von 41 m über NN zulässig.
6. Nebenanlagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Dies gilt nicht für die Boxen der Einkaufswagen und die der Müllcontainer, deren Errichtung auf dem Baugrundstück zulässig ist.
7. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen nur als lebende Hecken oder in Kombination mit einem Zaun zulässig.

## III. Hinweise ohne Normcharakter

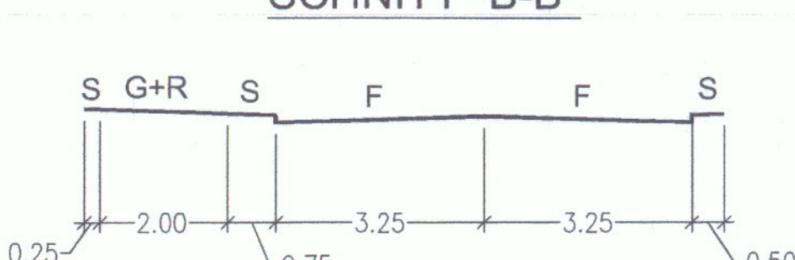
Eine Vorschlagliste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher befindet sich im Grünordnungsplan.

## STRASSENQUERSCHNITTE, M. 1:100

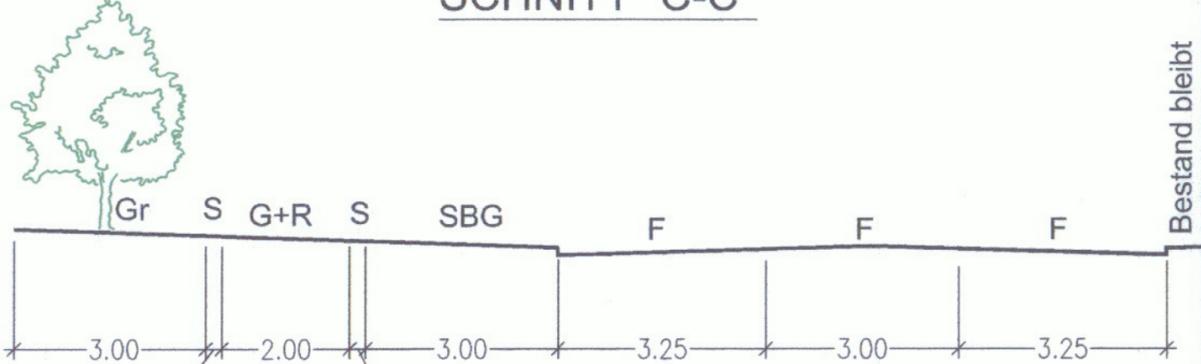
### SCHNITT "A-A"



### SCHNITT "B-B"



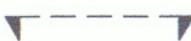
### SCHNITT "C-C"



- F = Fahrbahn
- G+R = Geh- und Radweg
- Gr = Grünstreifen
- S = Sicherheitsstreifen
- SBG = Strassenbegleitgrün

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 –

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
<b>I.) FESTSETZUNGEN:</b>		
<b><u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u></b>		
	SONSTIGES SONDERGEBIET ZWECKBESTIMMUNG: NAHVERSORGUNGSZENTRUM	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
<b><u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u></b>		
GR 3.000 m <sup>2</sup>	GRUNDFLÄCHE (GR), mit Flächenangabe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, 17 BauNVO § 16 BauNVO
OK des Geb. 40 m über NN	HÖHE BAULICHER ANLAGE ALS HÖCHSTMASS (OBERKANTE) in 40 m über NN	§ 16 Abs. 4 BauNVO
<b><u>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</u></b>		
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 Abs. 3 BauNVO
<b><u>BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</u></b>		
bis 20°	DACHNEIGUNGSGRAD	§ 92 LBO S-H § 92 LBO S-H
<b><u>VERKEHRSFLÄCHEN</u></b>		
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	EIN- BZW. AUSFAHRTBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
<b><u>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSÖRGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</u></b>		
	ELEKTRIZITÄT	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	ABWASSER	

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



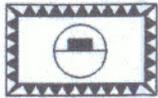
ÖFF. BZW. PRIV. PARKANLAGE



ÖFFENTLICHES STRASSENBEGLEITGRÜN

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN  
ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und  
Abs. 6 BauGB



FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER  
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR  
ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25  
und Abs. 6 BauGB

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN  
BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN  
UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND  
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



ERHALTUNG VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



ANPFLANZEN VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS  
DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE,  
GARAGEN, CARPOTS UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB

St

STELLPLÄTZE



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER  
BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

$\frac{4}{40}$

FLURSTÜCKSBZEICHNUNG



VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE



KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE

30.92

HÖHE ÜBER NN



HÖHENSCHICHTLINIEN



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



GEHWEG



ZAUN



KÜNFTIG FORTFALLENDE BÄUME



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTDREIECK)

