

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im SO-Gebiet ist ein Vollsortiment-Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1500 m<sup>2</sup> zulässig. Von der Verkaufsfläche des Marktes entfallen ca. 350 m<sup>2</sup> auf einen Getränkemarkt.

Definition Verkaufsfläche:

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich (vgl. BVG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04) der Kassenzone, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt wird – mit Ausnahme der Kundensozialräume.

### A1.2 SO – Sonstiges Sondergebiet – Discount-Lebensmittelmarkt

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im SO-Gebiet ist ein Discount-Lebensmittelmarkt als Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 720 m<sup>2</sup> zulässig.

Definition Verkaufsfläche:

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich der Kassenzone mit Ausnahme des Windfangs und der Kundensozialräume.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Trauf- und maximal zulässige Firsthöhe.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Traufhöhe und maximalen Firsthöhe entsprechend den Planeinschrieben.

Die Traufhöhe wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe wird zwischen der festgesetzten EFH und dem First gemessen.

### **A3 Höhenlage**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Allgemein kann von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) bis zu +/- 30 cm abgewichen werden.

### **A4 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

a: abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

### **A5 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

### **A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Offene Stellplätze können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an den hierfür festgesetzten Stellen zugelassen werden. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können generell nicht zugelassen werden.

### **A7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Planteil eingetragene Fläche ist zugunsten der Versorgungsträger (gemäß entsprechendem Eintrag) mit einem Leitungsrecht LR zu belasten. Eine Überbauung ist nicht zulässig.

### **A8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **Außenbeleuchtung**

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (z.B. Beleuchtung von Verkehrsflächen, Stellplätzen, Fassadenbeleuchtung) sind ausschließlich insektenschonende Lampen (z.B. Natriumdampflampen) zu verwenden.

Die verwendeten Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen.

Nach oben abstrahlende Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

## **A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.  
(Pflanzlisten für die Pflanzzwänge und Grünfestsetzungen sind im Anhang tabellarisch zusammengefasst.)

### **Pflanzzwang – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die Größe der Baumscheibe darf 4,0 qm nicht unterschreiten.

### **Pflanzzwang pzpb1-Fläche - Grünstreifen**

Die dargestellten Bereiche sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Bäumen (gemäß Pflanzliste im Anhang) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **Pflanzzwang pzpb2-Fläche - Eingrünung**

Die dargestellten Bereiche sind vollflächig mit Sträuchern zu bepflanzen (1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>), zu pflegen und dauerhaft als freiwachsende Hecken zu erhalten.

### **Pflanzzwang Stellplatzbegrünung**

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so anzuordnen, dass mindestens für jeweils 10 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung gemessen in 1,0 m Höhe mindestens 18 cm) zu pflanzen und zu erhalten ist. Die Größe der Baumscheibe darf 4,0 qm nicht unterschreiten.