TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes.
   (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO)
   Von der tatsächlich errichteten Gesamtverkaufsfläche müssen mindestens 75 % für das Angebot folgender nahversorgungsrelevanter Sortimente verwendet werden:
   - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren;
   - freiverkäufliche Arzneimittel, medizinische und orthopädische Artikel;
   - Bücher, Zeitschriften und Zeitungen;
   - Schreibwaren und Bürobedarf;
   - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen, sonstige Drogerieartikel;
   - Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel;
   - zoologischer Bedarf

Grünfestsetzungen

2. Im Sondergebiet sind die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplatzanlagen sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen, zu begrünen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

3. Stellplatzanlagen sind als teilversiegelte Flächen anzulegen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

4. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze der gleichen Art(en) nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

5. Zum Schutz vor Lärm ist der Rampentisch an der westlichen Grundstücksgrenze vollständig eingehaust und mit einer Torabdichtung herzustellen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) BauGB)

Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

6. Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
   (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

7. Werbeschriften sind am Gebäude nur bis zur jeweils festgesetzten Gebäudeoberkante zulässig.
   (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max. zwei freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylon) und drei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten beträgt 8 m über natürlicher Geländehöhe. Die einzelnen Werbeflächen der freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 6 m2 nicht überschreiten.
   (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

9. Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
   (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

10. Fremdwerbung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
    (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis

Die ökologische Baubegleitung ist über eine vertragliche Regelung abzusichern.

Pflanzliste

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Genista tinctoria	Färber-Ginsler
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Salix carprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball