

# TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Art der baulichen Nutzung

- 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

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

- 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

- Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Werbeschriften sind am Gebäude nur bis zur jeweils festgesetzten Gebäudeoberkante zulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
- 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
- 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)
- Fremdwerbung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
- 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	Eingrifflicher 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 pyrastrer	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