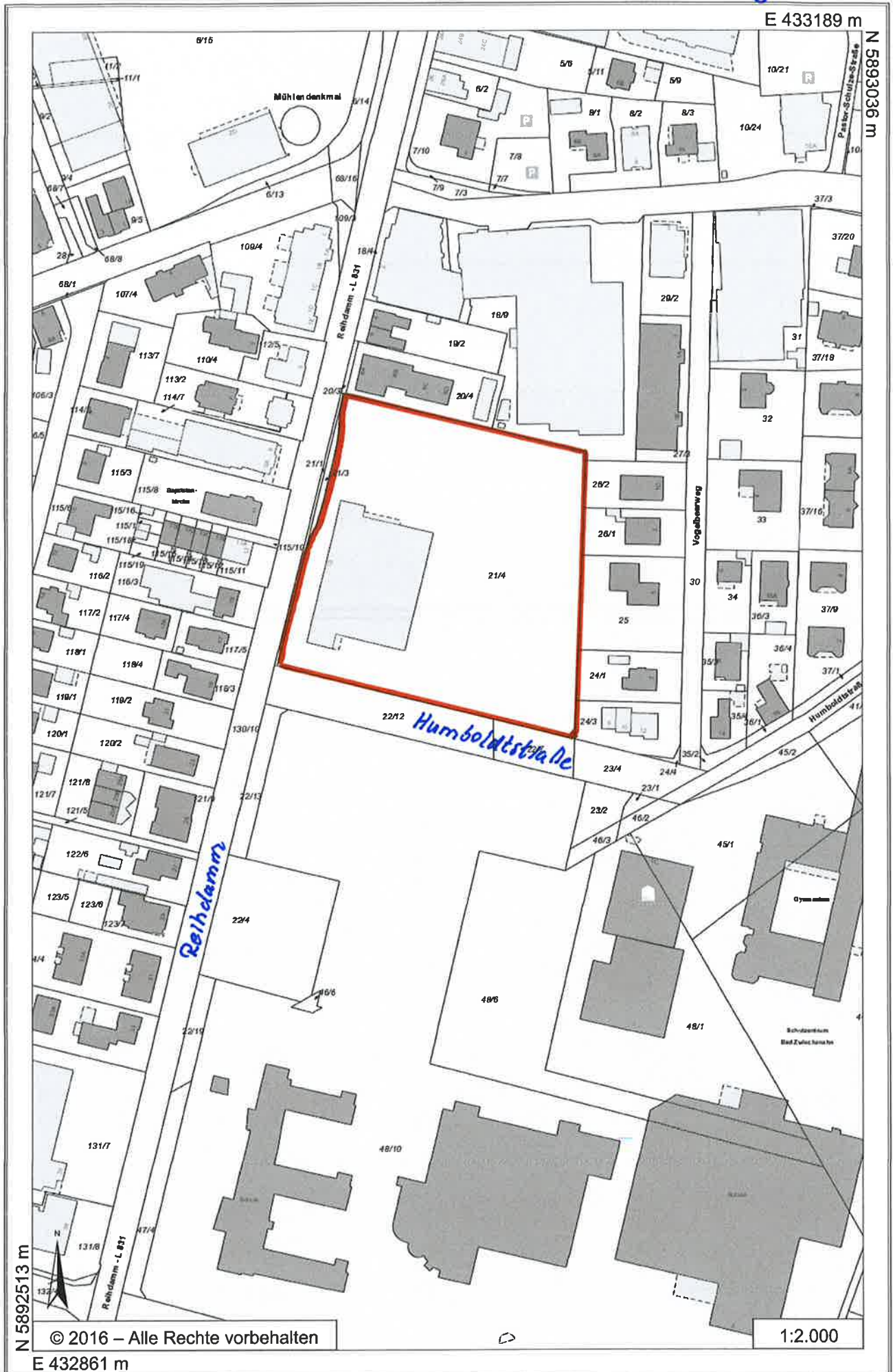






EDEKA, Bad Zwischenahn

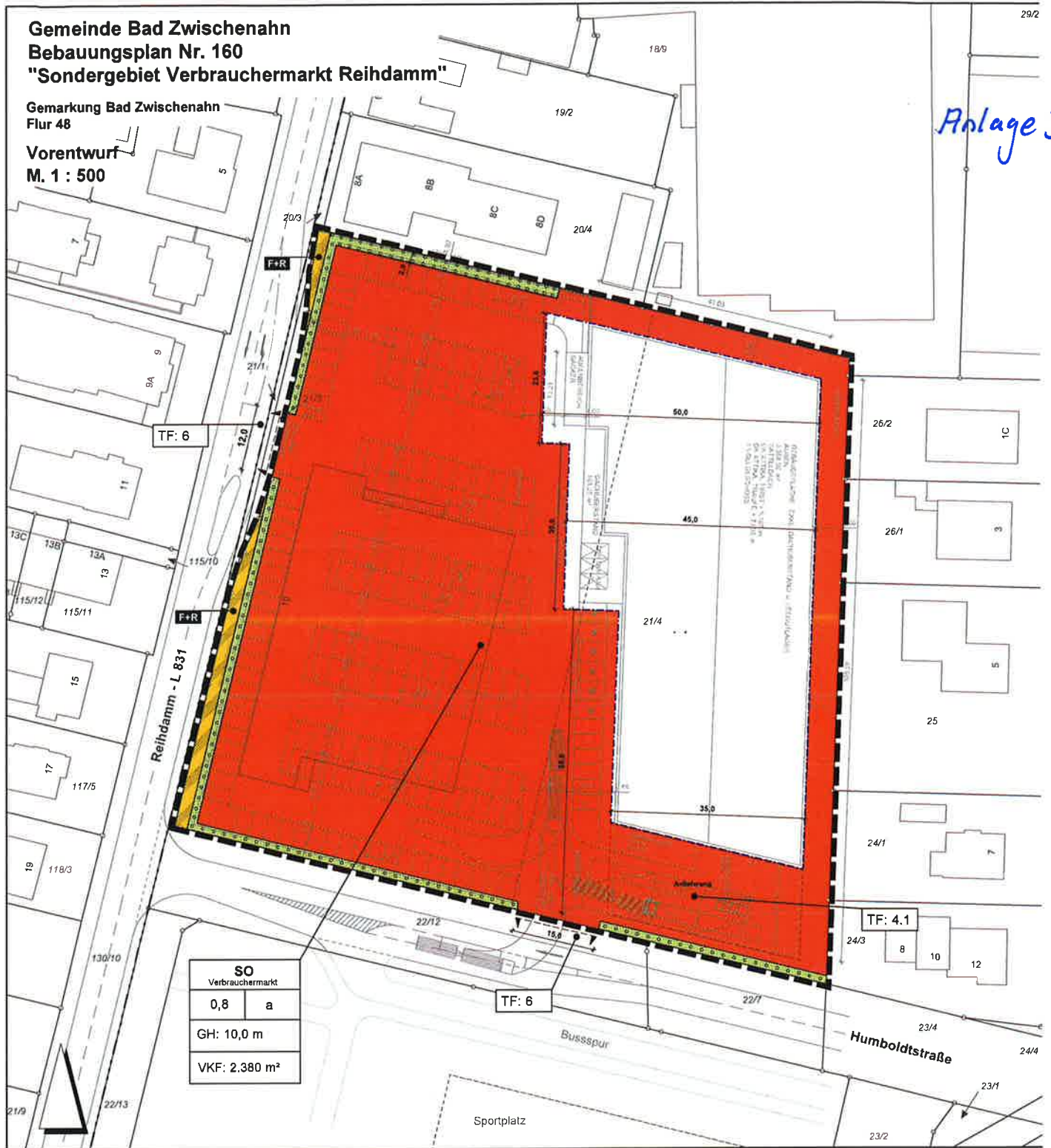
Lageplan M 1:500

Gemeinde Bad Zwischenahn Bebauungsplan Nr. 160 "Sondergebiet Verbrauchermarkt Reihdamm"

Gemarkung Bad Zwischenahn
Flur 48

Vorentwurf
M. 1 : 500

Anlage 3



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet großflächiger Einzelhandel/Verbrauchermarkt (TF 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8
GH: 10,0 m

Grundflächenzahl als Höchstmaß
maximal zulässige Gebäudehöhe (TF 2)

3. Bauweise, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise (TF 3)

Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtbereich (TF 6)

5. Grünflächen



private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (TF 7.2)

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

TF

Zweckbestimmung:
Anlieferung (TF 4.1)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel/Verbrauchermarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Sondergebiet **SO großflächiger Einzelhandel/Verbrauchermarkt (Flurstück 21/4 in der Flur 48)** mit einer Fläche von **12.170 m² Größe** sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit bis zu 2.250 m² Verkaufsfäche (VKF)
- ein Backshop mit max. 130 m² (inklusive Tresenbereich und Sitzbereich, aber ohne Außensitzbereich)
- die erforderlichen PKW-Stellplätze für Kunden und Personal
- eine Anlieferungszone
- Nebenanlagen für den Verbrauchermarkt sowie die Läden
(z.B. Fahrradständer und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen)

2. Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO

- Die Höhe baulicher Anlagen im SO darf 8,50 m nicht überschreiten
- Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Fahrbahn des Reihdamms (unterer Bezugspunkt) und dem höchsten Punkt des Daches bzw. des Gebäudes (oberer Bezugspunkt)

3. Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,00 Metern zulässig.

4. Nebenanlagen bzw. Werbeanlagen gem. § 14 BauNVO

- 4.1 Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs für die Nebenanlage mit der Zweckbestimmung Anlieferung ist eine eingehaute Anlieferung mit einer max. Gebäudehöhe von 6,0 m zulässig.
- 4.2 Werbeanlagen als Nebenanlagen zu den Hauptnutzungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Überdachungen und Sonnenschutzblenden um bis zu 1,0 Meter überschritten werden.

6. Ein- bzw. Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Zufahrt für Kunden und Lieferverkehre ist ausschließlich in dem festgesetzten Bereich am Reihdamm und in der Humboldtstraße zulässig.

7. Begrünung und Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7.1 Je 8 Pkw-Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum in einem Pflanzbeet von mindestens 4 m² zu pflanzen. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen ist eine Hecke aus heimischen Sträucher anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhe der Hecke muss mindestens 0,8 m betragen.

7.3 Pflanzliste

Für die unter 7.1 und 7.2 vorgesehenen Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Haibuche, Winterlinde, Wildapfel, Vogelkirsche, Feldahorn und Eberesche

Sträucher: Ohrweide, Bruchweide, Grauweide, Gagel, Faulbaum, Liguster und Hartriegel