
Textliche Festsetzungen

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

Im Sondergebiet **SO großflächiger Einzelhandel/Verbrauchermarkt mit den Flurstücken 462/1 in der Flur 52 mit einer Fläche von 9.065 m² Größe** sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittel- Verbrauchermarkt mit bis zu 1.040 m² Verkaufsfläche (VKF)
- ein Getränkemarkt mit 450 m² VKF
- ein Backshop mit Cafe von max. 130 m² (inklusive Tresenbereich und Sitzbereich, aber ohne Außensitzbereich)
- ein gastronomischer Betrieb
- 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 10,00 m nicht überschreiten
- Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn des Brüderwegs (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

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. Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel in den drei mit „a“ gekennzeichneten Bereichen (FSP 1, FSP 2, FSP 3) sind einzuhalten.

In dem mit „b“ gekennzeichneten Sondergebiet sind Betriebe und Anlagen, die Emissionen verursachen, nicht zulässig.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. Erhaltung von Bäumen

7.1 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche sind standortgerechte und heimische Gehölze zur Entwicklung einer Strauchhecke zu pflanzen.

Als Pflanzware sind Sträucher oder Heister mit 1,0 m 1,5 m Höhe zu verwenden.

7.2 Erhaltung von Einzelbäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Falle von Abgängen sind an gleicher Stelle gleiche Baumarten nach zu pflanzen.

7.3 Begrünung von Stellplätzen

Im Sondergebiet ist je 9 Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzbeete müssen die Größe eines Stellplatzes aufweisen. Als Arten sind zu verwenden: Stieleiche, Rotdorn, Ebberesche oder Ahorn.

7.4 Neuanpflanzung

Als Ersatz für zwei zu fallende Bäume sind außerhalb des überbaubaren Bereiches zwei großkronige Laubbäume (Eichen) mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.
