

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Auszug B-Plan -

Nr. 1

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel mit Lebensmitteln" gliedert sich in die Abschnitte A und B. In den beiden Teilabschnitten A und B sind **jeweils** nur zulässig:

- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 900 qm einschließlich Freiverkaufsflächen. Die Rand- und Nebensortimente sind auf 20 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.
- Büro-, Verwaltungs- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, die nicht als Einzelhandel gelten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Stellplätze, die durch die errichtete Nutzung benötigt werden.

Nr. 2

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe unzulässig, deren Art des Unternehmens auf den Verkauf an Endverbraucher ausgerichtet ist. Ausgenommen hiervon sind Verkaufsbetriebe mit den Warengruppen Blumen, Pflanzen, Gartenbauartikel. Deren Verkaufsfläche darf insgesamt 200 qm nicht überschreiten.

Nr. 3

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig. Abstände regeln sich nach den §§ 7 und 10 NBauO.

Nr. 4

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel mit Lebensmitteln" dürfen die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB (A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und von 45 dB (A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), jeweils bezogen auf 1 qm, nicht überschritten werden.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet gem. VDI-Richtlinie 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungswerte (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-Richtlinie 2714) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Nr. 5

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung jeweils angegebenen Wert nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts sowie für Anlagen des Emissionsschutzes.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der vorhandenen Höhe in der Mitte der zugeordneten fertigen Erschließungsstraße bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes. Es gilt das Maß in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen (GH) gelten nicht für Anlagen der Telekommunikation (insbesondere Sendemasten), die aufgrund ihrer Funktion einer größeren Höhe bedürfen.

Nr. 6

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der vorhandenen Höhe in der Mitte der zugeordneten fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen.

Nr. 7

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist für je angefangene 8 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm).

HINWEISE

1.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1 / 9 "Hohenkirchen-Gewerbegebiet" treten die Festsetzungen für den überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 / 2b (geplanter Schaugraben im Süden des Flurstückes 72/18; Größe