2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO: In dem Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ sind folgende Märkte und Verkaufsflächen zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt mit max. 2.200 qm Verkaufsfläche (Vollsortimenter), ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.050 qm Verkaufsfläche (Discounter); Randsortimente dürfen auf max. 10% der jeweils zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden,
- ein Drogeriefachmarkt mit max. 800 qm Verkaufsfläche,
- drei Fachmärkte mit unterschiedlichen Non-Food-Sortimenten und Verkaufsflächen von max. 800 qm je Markt, wobei die Gesamtverkaufsfläche 1.800 qm nicht überschreiten darf.

Zulässig sind ferner

- Dienstleistungsanbieter wie z.B. Reisebüro, Schlüsseldienst, Änderungsschneiderei und Apotheke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- eine Autowaschanlage.

2.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO: Die private Grünfläche „Randbegrünung“ kann bei den jeweils angrenzenden Grundstücken im Sondergebiet in die Bemessungsgrundlage zur Berechnung von GRZ und GFZ einbezogen werden.

2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft

2.4.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

2.4.2 Die Dachflächen innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ Teilbaugebiet lfd. Nr. 2 sind zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden sind Sprossen geeigneter Arten und Gattung Sedum sowie Stauden im Topfballen insbesondere der Arten Allium schoenoprasuum, Anthemis tinctoria, Dianthus carthusianorum, Dianthus deltoides, Hieracium pilosella, Prunella grandiflora und Thymus spec. sowie in geringen Anteilen sonstige Gräser und Kräuter des Grünlandes magerer Standorte. Die Dicke der Vegetationsschicht beträgt mind. 8 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm.

2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten; die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Zur Artenauswahl vgl. 3.4.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den nicht begrünten Dachflächen allgemein zulässig.

3.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Stabgitter, Drahtgeflecht und Streckmetall.

3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

3.4 Grundstücksfreiflächengestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchanpflanzungen gem. Artenliste erhalten. Es gilt 1 Baum 10 qm und 1 Strauch 1 qm. Die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aria*	- Mehlbeere
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus domestica	- Speierling
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Juglans regia	- Walnuss	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. m.B. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus padus	- Traubenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Malus sylvestris	- Wildapfel	Salix caprea	- Salweide
Pyrus pyraster	- Wildbirne	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

4 Hinweise

4.1 Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

4.2 Hochbauten, die ganz oder tlw. über Erdgleiche liegen, dürfen an Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 23 Abs. 1 HStrG).