

03. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§ 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Wohnen (SO) § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Wohnen (SO) sind Lebensmittelmärkte als Vollsortimenter für den Handel von Nahrungs- und Genussmitteln, dem Handel mit Gegenständen des täglichen Bedarfs und ergänzenden zentrenrelevanten Sortimenten anderer Warenbranchen sowie ergänzende Nebenangebote bis zu einer Verkaufsfläche von 1.500 m² zulässig.

Zulässig sind darüber hinaus die zugehörigen Lagerflächen, Sozialräume und sonstigen erforderlichen Betriebsflächen.

Im SO ist weiterhin die Wohnnutzung zulässig.

Ausnahmsweise sind das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen wie z. B. Büro- und Lagerflächen für Dienstleistungsbetriebe, Praxen oder andere Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke zulässig.

Unzulässig sind Spielhallen und Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Zulässige Grundfläche (GR)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind einzuhalten.

Im SO beträgt die zulässige Grundfläche für Hauptanlagen (GR) 2.300 m².

Die zulässige Grundfläche darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von 0,92 überschritten werden. Auf die Festsetzung Nr. 4 wird verwiesen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Im SO werden als zulässige Höhen baulicher Anlagen maximale Gebäudehöhen gemäß Planzeichnung festgesetzt ($G_{H_{max}}$). Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den obersten Abschluss der Oberkante des Gebäudes.

Die zulässige Höhe kann auf max. 25 % der Dachfläche durch technische Aufbauten, Glasaufbauten oder Oberlichter um maximal 2 m über-

schritten werden, wenn diese Aufbauten insgesamt gestalterisch kompakt zusammengefasst oder im Falle der technischen Aufbauten eingehaust werden.

Höhenbezugspunkt i. S. dieser Festsetzungen ist die Geländehöhe der fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche (Mannheimer Straße/Gartenstraße) jeweils senkrecht zur Mitte der betreffenden Gebäudeseite.

3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 Abs. 1 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im SO ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze (gem. § 12 BauNVO), einschließlich Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) mit untergeordneten technischen Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen, und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) zulässig. Die Festsetzung Nr. 4 bleibt davon unberührt.

An der laut Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist die Überbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch auskragende Gebäudeteile zulässig, sofern unter dem auskragenden Bauwerk eine lichte Höhe von 3 m über der Straßenoberkante (SOK) eingehalten wird.

Als Straßenoberkante gilt der höchste Punkt der fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche in dem von einer baulichen Anlage, auf die sich die Festsetzung bezieht, überbauten Bereich (siehe Abbildung 1).

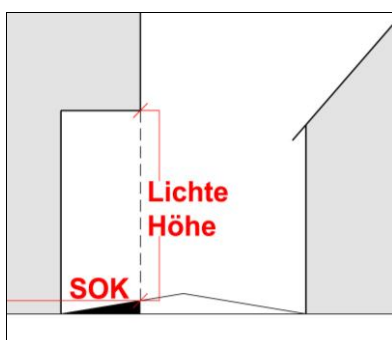


Abbildung 1

4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind im SO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind bis zu einer Fläche von insgesamt maximal 200 m² zulässig. Auf die Festsetzungen Nr. 2.1 und 3.1 wird verwiesen.

An Stellplätzen ist maximal die gemäß Planzeichnung angegebene Anzahl zulässig.

5 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird als Fläche für das Parken von Fahrzeugen (öffentlicher Parkplatz) festgesetzt.

6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit GFLR gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Kulturhauses zu belasten.

7 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB

Für die laut Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgelegt.

8 Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die laut Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage „Stempelpark“ festgesetzt.

Zulässig sind Wege- und Erschließungsflächen für das Kulturhaus und die Parkanlage. Weiterhin zulässig ist die Errichtung von Spielangeboten, Toilettenanlagen sowie Fahrradabstellflächen.

9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Versickerungsfähige Flächen

Mit Ausnahme der Fahrgassen und der für den LKW-Anlieferungsverkehr vorgesehenen Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze zur Reduzierung der Flächenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, Beläge mit Rasenfugen etc.) anzulegen. Die Unterbauten sind dabei so auf den Belag abzustimmen, dass die Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann.

Das weitere innerhalb des SO anfallende Niederschlagswasser kann in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, sofern es nicht direkt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

10 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

10.1 Stellplatzeingrünung

Die oberirdischen Stellplätze im SO sind gemäß Planzeichnung durch Anpflanzung der angegebenen Anzahl von standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung gemäß Artenauswahlliste zu begrünen. Die anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang von 20-25 cm aufweisen. Es muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit 25 m³ pro Baum erfolgen.

Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch angemessene Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

10.2 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen

Auf den laut Planzeichnung gekennzeichneten Standorten auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind die jeweils angegebene Anzahl von Einzelpflanzungen i. S. der Festsetzung Nr. 10.1 zu pflanzen und zu unterhalten.

10.3 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind diese am bisherigen Standort durch angemessene Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

10.4 Pflanzbindung

Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

Die zeichnerische Festsetzung ist nicht maßhaltig. Sie ist jedoch in ihrer quantitativen Aussage zu beachten und ergänzt hierdurch die Festsetzungen Nr. 10.1-10.3.

Falls dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt. Die zu erhaltenden Gehölze sind, insbesondere bei Baumaßnahmen, vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Vorhandene Energie- und Wasserversorgungsleitungen sowie Entsorgungsleitungen sind bei einer Überpflanzung zu berücksichtigen.

10.5 Dachbegrünung

Im SO sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° mit einer belebten Substratschicht von mind. 10 cm Stärke extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten; dies gilt nicht für technische Aufbauten und Belichtungsflächen. Im Übrigen ist die Festsetzung Nr. 2.2 zu beachten.

Die Kombination von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung mit Dachbegrünung ist zulässig.