

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §1 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1.1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1.2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes für den Verkauf von Lebensmitteln mit zugehörigen Stellplätzen zulässig.
- 1.3. Auf jeweils 10 % der realisierten Verkaufsflächen dürfen Randsortimente (auch zentrenrelevante) angeboten werden.
- 1.4. Die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet wird auf max. 933 m² begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt.
- 2.2. Die zulässige Traufhöhe wird auf max. 5,0m begrenzt. Die zulässige Firsthöhe wird auf max. 9,0m begrenzt. Trauf- und Firsthöhe sind ausgehend vom Bezugspunkt 93,0 ü. NN ermittelt und dürfen eine Höhe von 98,0 ü. NN (Traufhöhe) bzw. 102,0 ü. NN (Firsthöhe) nicht überschreiten.

3. Stellplätze und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung der Stellplätze und deren Zufahrten ist ausschließlich in den als „Flächen für Stellplätze“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4. Flächen zum mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entlang der Gebietsgrenzen und in den Bereichen, die langfristig den Gebietsrand bilden, sind flächige Gehölzpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern angepflanzt und Laubbaumhochstämme in die Gehölzhecken eingestreut. Die Gehölze sind mit Ersatzverpflichtung, entsprechend den bei evtl. Abgängigkeit vorhandenen Pflanzqualitäten, dauerhaft zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 88 LBauO i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und -gestaltung

- 1.1. Als Dachform sind Pult- und Satteldächer zulässig. Für Hauptgebäude sind Flachdächer unzulässig. Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Dachneigung muß min. 15° betragen. Für untergeordnete Dächer und Dachbegrünungen sind ausnahmsweise auch geringere Dachneigungen zulässig.
- 1.2. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2. Werbeanlagen

- 2.1. Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Werbepylonen und Fahnenmasten bis zu einer baulichen Höhe von max. 10,0m innerhalb der umgrenzten Flächen zulässig.
- 2.2. Leuchtschilder, Leuchtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
- 2.3. Eigenwerbung an Gebäuden ist zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

PLANZEICHEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



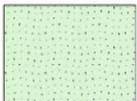
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrtbereich

Grünflächen

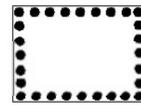
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



private Grünflächen

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

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs.7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

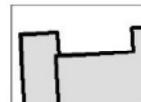
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze



Zweckbestimmung: Werbeanlage

Nachrichtlich



Gebäude (Bestand)



Maßangabe in Meter