TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungszentrum" gem. § 11 BauNVO

- Innerhalb des Sondergebiets sind zulässig:

  a) Einzelhandelsbetriebe / Großflächige Einzelhandelsbetriebe
  b) Büro- und Verwaltungsräume
  c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  d) Schank- und Speisewirtschaften
  e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  f) Stellplätze (ober- oder unterirdisch)

- Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter

- Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Plangebietes darf insgesamt 7000 m² nicht überschreiten.

- Es werden folgende Verkaufsflächenobergrenzen für den Verkauf an Endverbraucher nach Sortimentsgruppen festgesetzt:

- Nahversorgung (WB 00 – 13, 15 –18, 66)	5.500 m²
- Drogerie und Parfumerie	1.500 m²
- Textilien, Heimtextilien, Schuhe, Lederwaren (WB 19 –36)	7.000 m²
- Unterhaltungselektronik, Elektro, Datenververarbeitung für den privaten Haushalt und Telekommunikation (WB 37, 391, 392, 393, 583 und 67)	2.800 m²
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse (WB 52 – 56)	1.000 m²
- Sport- und Spielwaren ohne Sportbekleidung und Sportschuhe (WB 45, 653)	1.800 m²

  Alle übrigen zentrenrelevanten Sortimente dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² nicht überschreiten.

- Diskotheken sowie sonstige Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Bordelle, Striptease-Shows und Swinger-Clubs) im Sinne von § 4a (3) Nr. 2 bzw. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sind innerhalb des SO-Gebietes nicht zulässig.

1.2. Einschränkungen der Wohnnutzung in den Sondergebieten

Für die innerhalb des Sondergebietes ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, daß durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Aufenthalts- und Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

tags 35 dB(A)
nachts 25 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen" auszugehen:

tagsüber	65 dB(A)
nachts	50 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist dem zuständigen Bauordnungsamt mit dem Bauantrag vorzulegen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhe / Firsthöhe:

Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen auf max 9,0 m, die Firsthöhe bzw. Gesamthöhe auf max. 14,0 m festgesetzt (gemessen zwischen Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des untersten Vollgeschosses und der Traufe / des Firsts). Als Traufe gilt die Schnittlinie der verlängerten aufsteigenden Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut.

3 Sonstige Festsetzungen

3.1 Gewässerschutz

Betriebe und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g WHG umgegangen wird, sind innerhalb des Sondergebietes nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Heizungsanlagen.

3.2 Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für bauliche Anlagen innerhalb des Sondergebietes, von denen betriebsbedingte Emissionen (z. B. durch anlagenbezogene Verkehre) ausgehen können, ist der fachgutachterliche Nachweis durch einen Sachverständigen nach TA-Lärm zu erbringen, daß die durch das Bauvorhaben bedingten betrieblichen Abläufe keine schädlichen Lärmbelastungen für die an das Plangebiet angrenzenden WA- und MI-Gebiete auslösen.

4 Grünordnerische Festsetzungen

- Für jeden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhaltenden Baum sind Baumscheiben von mindestens 5 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Darüber hinaus sind im Bereich der gesamten Kronentraufen dieser Bäume Oberflächenbefestigungen lediglich mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster anzulegen. Zur Belüftung des Wurzelbereiches sind bei Oberflächenbefestigungen im Wurzelbereich Dränrohre einzubauen.

- Auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist entlang der Grenze des Bebauungsplanes die vorhandene 1-reihige Rotbuchenschnitthecke zu ergänzen bzw. zu verlängern. Die Pflanzung ist zu pflegen und zu erhalten, ggf. ist nachzupflanzen. Zwischen der Hecke und den Gartenbereichen erfolgt die Ansaat eines Wildkrautsaumes auf einer Breite von 2 m. Eine Mahd des Wildkrautsaumes erfolgt zweimal jährlich.

- Auf je 10 ebenerdige Stellplätze ist ein standorttypischer, hochstämmiger Laubbaum in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Anhang:

Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 3930, 3932, 3937)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisatonsmittel (WB 52-57)
- Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

(WB= Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik. Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)