

# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungskatalog für das Sonstige Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 1.470 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf max. 10% der Verkaufsfläche und höchstens 120 m<sup>2</sup> betragen
- ein Laden mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente mit max. 130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel/Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schule
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen

**(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**

- 2.1 Die zur Stettiner Straße festgesetzte Baugrenze darf ausnahmsweise an einer Stelle für die Errichtung eines Eingangsbereiches (Windfang) oder für ein Vordach zum Schutz des Eingangsbereiches bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 6,0 m überschritten werden.
- 2.2 Die zum Hansering festgesetzte Baulinie darf ausnahmsweise für die Errichtung der Eingangsbereiche (Windfänge) oder der Vordächer zum Schutz der Eingangsbereiche bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite für alle Eingangsbereiche zusammen von maximal 12,0 m überschritten werden.

### 3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze mit deren Fahrwegen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen mit einer Flächengröße von maximal 1.900 m<sup>2</sup> und darüber hinaus innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

#### **4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

- 4.1 In dem Sonstigen Sondergebiet mit abweichender Bauweise >a< sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 4.2 In dem Sonstigen Sondergebiet muss im Bereich Hansering an die südöstliche Gebäudeseite Haus Nr. 25 angebaut werden.
- 4.3 In dem Sonstigen Sondergebiet darf im Bereich Stettiner Straße bis zu einem Mindestabstand von 1,0 m an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden. Notwendige Abstandsflächen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen.

#### **5. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 84 LBO)**

- 5.1 Die gebäudeteilbezogene, maximal zulässige Gebäudehöhe - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdachbauten oder flach geneigten Dächern die Oberkante des Gebäudes - ist für alle Gebäudeseiten auf den Höhenbezugspunkt (HP) mit 9,45 m über NN festgesetzt.
- 5.2 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes auf dem Dach des Baukörpers allgemein zulässig. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch diese Anlagen nicht überschritten werden. Spiegelungen sind auszuschließen.

#### **6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 6.1 Zum Schutz schützenswerter Nutzungen der Königsberger Straße, nordwestlich an den Plangeltungsbereich angrenzend, ist
  - die Einhausung der gesamten Anlieferungszone notwendig, wobei die Außenbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß von mind.  $R'w = 48$  dB aufweisen und die Decke der Einhausung bei einer geöffneten Gebäudesituation mittels eines breitbandig absorbierenden Materials ausgekleidet werden müssen sowie
  - die Errichtung eines Schallschirmes (Lärmschutzwand) erforderlich mit einer Höhe von 3,20 m im Südwesten der Stellplatzanlage bis zu einer Höhe von 3,80 m im Anschlusspunkt an die o. g. Einhausung, jeweils bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Stellplatzanlage.
- 6.2 Zum Schutz schützenswerter Nutzungen der Stettiner Straße, südwestlich an den Plangeltungsbereich angrenzend, ist
  - die Errichtung eines überkragenden Schallschirmes (Lärmschutzwand) erforderlich mit einer Gesamthöhe von 3,20 m Höhe (2,75 m gerades Element und 0,60 m überkragend bei 45°), bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Stellplatzanlage.
- 6.3 Die Einkaufswagensammelbox ist dreiseitig einzuhausen, wobei die Öffnung nach Nordwesten anzuordnen ist.

#### **7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 7.1 Die mit Anpflanzungsgebot auf der Stellplatzanlage und im Bereich der Lärmschutzwand festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind umgehend zu ersetzen.
- 7.2 Die zum Hansering mit Anpflanzungsgebot festgesetzten 3 Einzelbäume sind von ihrem bisherigen Standort an den planzeichnerisch festgesetzten Standort umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.3 Auf der mit Anpflanzungsgebot festgesetzten Fläche sind Strauchpflanzungen in Gruppen in unregelmäßigen Abständen zu den zu pflanzenden Kletter- und Schlingpflanzen derart zu pflanzen, dass eine Eingrünung der Lärmschutzwand und der Einhausung erfolgt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind umgehend zu ersetzen.
- 7.4 Der östlich des Zufahrtbereiches zur Stellplatzanlage zu pflanzende Laubbaum ist mit Inanspruchnahme der baulichen Erweiterungsflächen in die Stellplatzanlage mit Ausrichtung zur Stettiner Straße zu Lasten eines Stellplatzes zu verpflanzen oder neu zu pflanzen und am neuen Standort dauerhaft zu erhalten.

#### **8. Gebiete und Maßnahmen für erneuerbare Energien (§ 23b BauGB)**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind bei der Errichtung von Hauptbaukörpern geeignete Leerrohre für den Einsatz erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlungsenergie vorzuhalten.

## **II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)**

### **1. Werbeanlagen**

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Dienstleistung am Gebäude zulässig, wobei
  - 1 Werbeanlage zur Stettiner Straße von maximal 3,0 m<sup>2</sup>,
  - 4 Werbeanlagen zum Hansering von jeweils maximal 3,0 m<sup>2</sup> und zudem 1 Werbeanlage mit maximal 3,5 m<sup>2</sup> Sichtflächen zulässig sind.
- 1.2 Die Werbeanlagen dürfen die festgesetzten max. Gebäudehöhen nicht überragen.
- 1.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 1.4 Eine frei stehende Werbeanlage ist mit einer Höhe von maximal 5,0 m und einer Werbefläche von maximal 2,5 m<sup>2</sup> (je Sichtfläche), ohne Anrechnung auf die Werbeanlagen unter Ziffer II., 1.1, im Einfahrtsbereich der Stellplatzanlage innerhalb der Bauflucht zur Stettiner Straße zulässig.

### **2. Fahrbahnoberflächengestaltung**

Die Oberfläche der Fahrgassen der Stellplatzanlage innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist mit einer Asphaltoberfläche oder in ebenem Pflaster mit Fuge < 3 mm auszuführen.

### **3. Bepflanzung**

Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsflächen sind im Bereich der Lärmschutzwände fruchttragende Bäume und Sträucher zu verwenden, wobei bei den Baumpflanzungen mind. 3 verschiedene Arten der folgenden Auswahl (Spitzahorn *Acer platanoides*, Spitzahorn - *Acer platanoides* Faassens Black, Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*, Apfel, div. Sorten – *Malus domestica*, Kirsche, div. Arten/ Sorten – *Prunus*, div.spec., Gewöhnliche Traubenkirsche – *Prunus padus*, Speierling – *Sorbus domestica*, Eberesche – *Sorbus aucuparia*, Schwedische Mehlbeere – *Sorbus aria*, Amerikanische Eberesche – *Sorbus americana*, Hainbuche – *Carpinus betulus*) und bei den Strauchpflanzungen mind. 5 verschiedene Arten der folgenden Auswahl (Hasel – *Corylus avellana*, Hasel, rot – *Corylus maxima*, „Purpurea“, Gewöhnliche Traubenkirsche – *Prunus padus*, Kupfer-Felsenbirne – *Amelanchier lamarckii*, Wolliger Scheeball – *Viburnum lantana*, Gemeiner Scheeball – *Viburnum opulus*, Weißdorn – *Crataegus laevigata*, Kornelkirsche – *Cornus mas*, Gemeiner Hartriegel – *Cornus sanguinea*) zu verwenden sind.

## **III. Hinweise**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen. Das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
2. Die maximal zulässige Einleitmenge von Oberflächenwasser in das bestehende Leitungsnetz beträgt 15.58 l/s. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser muss innerhalb des Plangebiets zurückgehalten werden.