

Bebauungsplan Galgenwiese
Teilbereich Sondergebiet Baumarkt, Gartencenter, Verbrauchermärkte

SATZUNG

FESTSETZUNGEN

DURCH PLANZEICHEN:

Geltungsbereich:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung:

- SO 1 Sondergebiet Fach- und Verbrauchermarkt
die max. Verkaufsfläche ist begrenzt auf max. 2100 m²
davon für Lebensmittel 1000 m²
für Getränkemarkt 250 m²
für Drogerieartikel 300 m²
- SO 2 Verbrauchermarkt max. 800 m²
- SO 3 Baumarkt, Gartencenter mit max. Verkaufsfläche von
insgesamt 3400 m²

Maß der baulichen Nutzung:

1. Zahl der Vollgeschoße

2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

2. Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl

0,5 Grundflächenzahl

0,8 Geschößflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen:

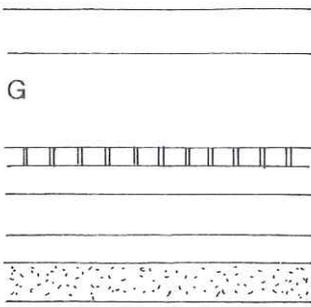


Baugrenze

WH 9 Wandhöhe in Meter
(Oberer Abschluß: Schnittpunkt Wand - OK Dachhaut
Unterer Abschluß: OK FFB EG)

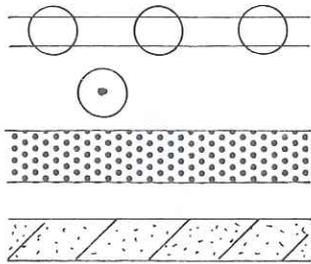
FH 11 Firsthöhe in Meter

5 Verkehrsflächen:



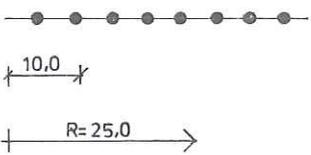
- öffentliche Verkehrsfläche
- Gehweg
- Rad- und Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegleitgrün

6 Grünordnung:



- zu pflanzende Bäume im Straßenraum
- zu erhaltende Bäume
- private Grünflächen, die von Bebauung ausgenommen sind
- Öffentliche Grünfläche, die mit einheimischen immergrünen Gehölzen dicht bepflanzt wird (z.B. Liguster, Eibe)

7 Sonstige Planzeichen:



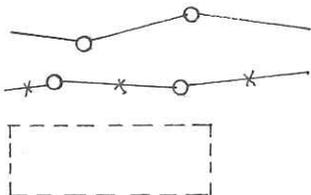
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Nutzungen
- Maßzahl in Metern
- Kurvenradius in Meter

Ein- und Ausfahrt
vorgeschlagnene Grundstückserschließung

NOTAUSFAHRT
Ein- und Ausfahrt nur für Rettungsfahrzeuge zulässig

FUSS + RAD
Zugang nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig

8 Hinweise durch Planzeichen



- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagnene Baukörper
- Flurstücksnummern

2. DURCH TEXT

2.1. Art der Nutzung:

2.1.1 Das in der Planzeichnung mit SO1, SO2, SO3 bezeichnete Gebiet ist nach § 11 der BauNVO als Sondergebiet für Baumarkt, Gartencenter und Verbrauchermärkte festgesetzt.

2.1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

2.2 Maß der baulichen Nutzung:

2.2.1 Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze und Ihre Zufahrten darf die zulässige Grundfläche bis zu 60% überschritten werden.
Mit Rasengittersteinen befestigte Flächen zählen nicht zur Grundfläche.

2.4. Bauliche Gestaltung:

2.4.1. Im Baugebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer (Sattel-, Shed-, Tonnen und Pultdächer) mit einer Neigung von 6° bis 28° zulässig.

2.4.2. OK FFB des Erdgeschosses wird festgesetzt als Höhenkote über NN, nachdem die Erschließungsplanung der Straße fertiggestellt ist.

2.4.3. Stützmauern sind an den Nachbargrenzen überhaupt nicht, im Bauraum nur in Ausnahmefällen zulässig. Böschungen dürfen einen Böschungswinkel von 15° nicht überschreiten.

2.4.3. Lärmschutz:

2.4.3.1. Lärmerzeugende Maschinen, Anlagen und Aggregate sind an der der vorhandenen oder auch künftigen Wohnbebauung abgewandten Seite (südlich bzw. südwestlich) hin zu orientieren. Die Eigenabschirmung von Gebäuden ist auszunutzen.

2.4.3.2. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m2 Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Sondergebiet SO 1	60/47 dB(A)/m2 tags/nachts
Sondergebiet SO 2	61/51 dB(A)/m2 tags/nachts
Sondergebiet SO 3	57/40 dB(A)/m2 tags/nachts

2.4.3.3 Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die festgelegten Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

2.5 Garagen und Stellplätze:

2.5.1. Erforderliche Stellplatzanzahl

für Einzelhandel und Verbrauchermarkt : mind. 1 Stellplatz je 15 m2 Verkaufsfläche.

für Baumarkt: : mind. 1 Stellplatz je 30 m2 Verkaufsfläche.

für Gartencenter überdacht : mind. 1 Stellplatz je 20 m2 Verkaufsfläche.

für Gartencenter unüberdacht : mind. 1 Stellplatz je 40 m2 Verkaufsfläche.

Die Zahl der Stellplätze sind getrennt zu ermitteln und nachzuweisen. Die Lage auf dem Grundstück muß dem jeweiligen Betrieb zugeordnet werden.

2.5.2 In den privaten Grünflächen sind keine zusätzlichen Stellplätze und Zufahrten zugelassen. In begründeten Ausnahmefällen kann die Genehmigungsbehörde eine Ausnahme erteilen.

2.5.3. Großflächige Stellplätze sind durch bepflanzte Grünstreifen von mindestens 1,50m Breite zu gliedern.

- 2.5.4. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des Geländes, die zur Herstellung einer ebenen Parkplatzfläche notwendig sind, sind zulässig.
- 2.6. Einfriedungen:
Als Einfriedungen sind sockellose, grüne Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
- 2.7. Sichtdreiecke:
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung, sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,80m Höhe, gemessen ab OK Straßenmitte unzulässig, ausgenommen einzelstehende, hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,50 m.
- 2.8. Grünordnung:
- 2.8.1. Artenauswahl nach den Arten des Erlen - Eschen -Auwaldes.
- 2.8.2. Die PKW- Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubauen (Pflasterung).
Die Wege, Plätze und Ladehöfe sind als Schwarzdeckenbelag zulässig.
- 2.8.3. Im Bereich der Stellplätze sind im Grünstreifen großkronige Bäume (Eschen oder Linden) zu pflanzen, 1 Großbaum für angefangene 6 Stellplätze.
- 2.8.4. Mit dem Baugenehmigungsverfahren ist die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes erforderlich. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
- 2.8.5. Die im Plan gekennzeichneten großkronigen Bäume sind zu erhalten, die Strauchbepflanzung entlang der Bahnhofstraße wird entfernt.
3. Nachrichtliche Übernahmen:
- 3.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.
- 3.2. Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation, etc. müssen unterirdisch verlegt werden.
- 3.3. Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Behandlung und Rückhalt in einen geeigneten Vorfluter einzuleiten oder zu versickern.
- 3.4. Die Bauvorhaben sind gegen anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.
- 3.5. Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann (Altlasten).