

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiete

Das Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für ein Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Nutzungen.

- 1.1 Im gesamten Sondergebiet (SO und SO 1) sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu **2.700 qm** zulässig:
 - (a) Pro qm Baugrundstücksfläche (**13.000 qm**) sind maximal **0,192 qm** Verkaufsfläche (= **max. 2.500 qm VK**) für Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ zulässig.
 - (b) Pro qm Baugrundstücksfläche (**13.000 qm**) sind maximal **0,015 qm** Verkaufsfläche (= max. 200 qm VK) für eine Apotheke oder Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten „Drogeriewaren/Parfumartikel“ und/oder „Reformwaren“, „Schnittblumen“, „Zeitschriften“ „Bekleidung“ und „Schuhe“ zulässig.
- 1.2 Im gesamten Sondergebiet (SO und SO 1) sind Wohnungen, Büroräume, Praxen, Räume für freie Berufe, Räume und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und gastgewerbliche Betriebe zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Anlagen dürfen im Sondergebiet eine Höhe von 12,50 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der jeweiligen Erschließungsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Metjendorfer Landstraße (L 824), der Ofenerfelder Straße (K 136) und den Planstraßen nicht zulässig.[^]

4. Zu- und Abfahrten

Innerhalb des besonders gekennzeichneten Einfahrtsbereichs E sind keine Ausfahrten zulässig. Einfahrten sind zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc..

5. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

- 4.1 Pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 4.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 1: Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		

6. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- 5.2 Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.
- 5.3 Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.