

M1

MI	0.4	0.6
	o	II

SO | I  
GR 2400 m<sup>2</sup>

P2

P2

P1

P1

P1

F+R

Fühlingsweg

80

P3

# A: Planzeichenerklärung

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

 Sonstiges Sondergebiet (siehe textliche Festsetzung 1) (§ 11 BauNVO)

 Mischgebiete (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 6 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzung 3) (§ 16, 19 BauNVO)

GR 2400m<sup>2</sup> Grundfläche mit Flächenangabe (siehe textliche Festsetzung 4) (§ 16, 19 BauNVO)

 Geschossflächenzahl (§ 16, 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16, 20 BauNVO)

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

 offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

## 4. Verkehrsfläche

 Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

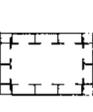
 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 (1) 11 BauGB)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)

## 5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)

 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (siehe textliche Festsetzung 5.1) (§ 9 (1) 14 BauGB)

## 6. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung 5.1) (§ 9 (1) 20 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 5.2, 5.3 und 5.5) (§ 9 (1) 25a BauGB)

## 7. Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 6) (§ 9 (1) 21 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

# B: Textliche Festsetzungen

### 1. Sondergebiet

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Die Art der Nutzung wird auf die Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel beschränkt. Die Verkaufsfläche wird auf 1700 m<sup>2</sup> beschränkt. Der Anteil an Non-Food-Sortimenten darf 25 % der Verkaufsfläche nicht übersteigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

### 2. Mischgebiet

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

### 3. Grundflächenzahl im Mischgebiet

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

### 4. Grundfläche im Sondergebiet

Die Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden, sofern die Stellplätze für PKW in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 20 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

### 5. Natur und Landschaft

#### 5.1 Gestaltung des Regenrückhaltebereiches (M1)

Auf der Fläche ist ein naturnaher Regenrückhaltebereich zu gestalten. Neben einem Dauerstaubereich sind auch Flachwasserzonen und unterschiedlich gestaltete Uferbereiche zu modellieren. Zur naturnahen Gestaltung der Flachwasser- und Uferbereiche ist eine initiale Pflanzung einheimischer Stauden vorzunehmen. Es ist 1 Stauden pro m<sup>2</sup> Flachwasser- und Uferbereich anzupflanzen. Die Pflanzen sind jeweils räumlich zusammengefaßt in Fünfergruppen zu setzen.

Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Landschaftsrassenmischung R.S.M. 7.1.2 Standard mit Käutern einzusäen. Zusätzlich sind pro angefangene 200 m<sup>2</sup> verbleibender Restfläche mindestens 3 einheimische und standortgerechte Sträucher, 2 x v., o.B., 60-80 cm anzupflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

#### 5.2 Gestaltung der westlichen und südlichen Pflanzflächen im Sondergebiet (P1)

Auf den Flächen sind Baumreihen anzupflanzen. Hierzu sind in einem Pflanzabstand von max. 10 m einheimische und standortgerechte Laubbäume 2. oder 3. Ordnung, als Hochstämme, StU 14-18 cm anzupflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### 5.3 Gestaltung der östlichen und nördlichen Pflanzstreifen im Sondergebiet (P2)

Auf den Flächen sind Strauchgruppen und Einzelbäume anzupflanzen. Hierzu sind insgesamt mindestens 40 einheimische und standortgerechte Sträucher, 2 x v., o.B., 60-80 cm anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzen sind zusammengefaßt in Zweier- oder Dreiergruppen zu setzen.

Zusätzlich sind auf dem 10 m bzw. 15 m breiten Pflanzstreifen mindestens 8 einheimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung als Hochstämme, StU 14-18 cm anzupflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### 5.4 Stellplatzbegrünung im Sondergebiet

Die Stellplatzbereiche sind mit Einzelbäumen zu durchgrünen. Hierzu sind innerhalb des Stellplatzbereiches mindestens 15 einheimische und standortgerechte Laubbäume 2. oder 3. Ordnung als Hochstämme, StU 14-18 cm anzupflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### 5.5 Gestaltung der Pflanzflächen im Mischgebiet (P3)

Auf den Flächen ist eine lockere Gehölzstruktur zu entwickeln. Hierzu sind pro angefangene 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 1 einheimischer und standortgerechter Strauch, 2 x v., o.B., 60-80 cm anzupflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### 5.6 Pflanzvorschrift im Mischgebiet

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm auf Sämlingsunterlage, sowie 3 standortgerechte, einheimische Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Gehölzpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen können auf diese Regelung angerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### 5.7 Versiegelungsbeschränkung im Mischgebiet

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

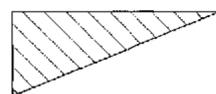
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche ist zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt. Sie dient der Aufnahme von Entwässerungseleitungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

# C: Nachrichtliche Darstellungen



Freizuhaltendes Sichtdreieck