

Textliche Festsetzungen

1. Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Wohnen“ sind zulässig:

- Baumärkte ohne Angebot der folgenden Sortimente:
 - Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren
 - Sportartikel
 - Bücher Schreibwaren
 - Spielwaren
 - Musikinstrumente
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
 - Geschenkartikel
 - Foto, Film
 - Optik
 - Uhren und Schmuck
 - Heimtextilien, Kurzwaren
 - Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)/Neue Medien
- Randsortimente mit einer Verkaufsfläche (in der Gesamtsumme des Sonstigen Sondergebietes) von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder maximal 280 qm. Dabei sind Teilsortimente auf maximal 100 qm Verkaufsfläche begrenzt.
- Imbissbetrieb bis zu einer Grundfläche von 35 qm (Typ Stehcafe),
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Wohnungen oberhalb des I Obergeschosses,
- Stellplätze.

2. Im Sonstigen Sondergebiet dürfen die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 0,1 überschritten werden. (0,8+0,1 = 0,9).

3. Auf den nicht überbaubaren Flächen ist die Anlage von Zuwegungen, Stellplätzen und Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, allgemein zulässig.

4. Im Sonstigen Sondergebiet ist für je 8 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm auf den Stellplatzflächen zu pflanzen. Geeignete Arten sind: Stieleiche, Bergahorn, Winterlinde als Großgehölze sowie Mehlbeere, Baumhasel, Rotdorn als kleinere Bäume.

5. Innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern) mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubgehölzen (z.B. Eiche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Schneeball, Hasel, Hartriegel, Schlehdorn, Wildrose, Grauweide, Salweide, Ohrchenweide) vorzunehmen.
6. Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.
7. Auf den in der Planzeichnung gestrichelten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO in einer Tiefe von 15 m Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, Zu-/Abfahrten und Einfriedungen.
8. Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr.2 BauNVO wird die Oberkante der zulässigen Gebäude auf maximal 15,5 m bzw. 10 m über Bezugsebene festgesetzt. Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Ausgenommen davon sind Aufbauten in Form von Satellitenanlagen/Mobilfunkanlagen.
9. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen auf der der Raiffeisenstraße direkt und in einem Winkel bis zu 90 ° zugewandten Fassadenseite die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich V: erf. $R'_{w,res} = 45$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. $R'_{w,res} = 40$ dB für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich IV: erf. $R'_{w,res} = 40$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich II: erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen