

Bebauungsplan 04.90.01
Krebsförden II
Gewerb-, Misch-, Sondergebiet
Teil B, Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. In allen Gewerbe-Teilgebieten (GE) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig.

In allen Gewerbe-Teilgebieten, außer im Teilgebiet 1, sind Tankstellen nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

1.2. In allen Misch-Teilgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.3. Im Sondergebiet (SO) sind folgende Betriebe des großflächigen Einzelhandels zulässig (in Klammern die höchstzulässige Verkaufsfläche):

- ein SB-Warenhaus (7.500 m²)

- ein Getränkemarkt (1.000 m²)

- ein Bau- und Heimwerkermarkt
mit Gartencenter - ohne Freigelände - (7.000 m²)
Das Randsortiment darf 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

- Textil-, Schuh- und Lederwarenmärkte (5.000 m²)
Die Verkaufsfläche eines einzelnen Marktes darf 3.500 m² nicht überschreiten.

- ein Tapeten- und Teppichmarkt
(einschließlich Bodenbeläge und Möbel) (1.000 m²)

- ein Spielwarenmarkt (2.500 m²)

- ein Elektrofachmarkt (3.800 m²)
Die Verkaufsfläche für Unterhaltungselektronik, Fernsehen und "brauner" Ware, einschließlich Randsortimente darf 2.000 m² nicht überschreiten.

- eine Shopzone (2.200 m²)
Die Verkaufsfläche eines einzelnen Shops darf 300 m² nicht überschreiten.

Im Austausch zu einzelnen der o.g. Betriebe ist ein Möbelmarkt bis zu 5.000 m² zulässig.

Die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe darf 30.000 m² nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche der

innenstadtrelevanten Sortimente darf 19.200 m² nicht überschreiten

Im Sondergebiet (SO) sind ferner Gastronomiebetriebe bis zu 3.000 m², Dienstleistungsbetriebe (ohne Freizeitbetriebe) bis zu 4.000 m² und Handwerksbetriebe bis zu 2.000 m² zulässig.

1.4 Die Traufhöhe im Sondergebiet beträgt mindestens 8,0 m, im zwei- bis dreigeschossigen Teil maximal 15,0 m. Geschosshöhen bis zu 5,0 m werden im Sondergebiet zugelassen. Die Traufhöhe im Teilgebiet 8 beträgt im vorgeschriebenen 4-geschossigen Gebäudeteil maximal 15 m. Die Traufhöhe bezieht sich auf die Oberkante der Planstraße A.

1.5 Weitere Verkehrsanbindungen an die B 106 als die in der Planzeichnung Teil A dargestellten sind nicht zulässig.

2 Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf speziell ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.0 Baugestalterische Festsetzungen

Die Planstraßen A, B, C sind als Asphaltstraßen auszuführen. Alle anderen zu befestigenden Flächen sind in Natur- oder Betonpflaster auszubilden.

4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

4.1 Für Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume (z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde und Sommerlinde) zu verwenden. Pflanzabstand 10,0 m, Pflanzgrösse - Hochstamm, 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm.

4.2 Offene Vegetationsflächen bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind zu bepflanzen (Unterpflanzung). Für die Unterpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Wald-Hasel, Weiss-Dorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Gemeine Himbeere, Ohr-Weide, Schwarzer Holunder und Gemeinder Schneeball) zu verwenden. Pflanzgröße 2 x verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm).

4.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB sowie der öffentlichen Parkflächen können bei Grundstücken unter 10.000 m² durch maximal zwei Grundstückszufahrten von je 5,0 m und bei Grundstücken über 10.000 m² durch maximal 4 Grundstückszufahrten von je 5,0 m in Misch- und Gewerbegebieten und von je 10,0 m im Sondergebiet unterbrochen werden.

- 4.4 Bei Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind je 4 Stellplätze innerhalb der Stellplatzflächen 1 standortgerechter Laubbaum (Art und Größe siehe Punkt 4.1) zu pflanzen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die Baumscheibe ist gegen Befahren zu sichern.
- 4.5 Geschlossene Wand- und Fassadenflächen sind zu mindestens 50% mittels Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen an Rank-/Klettergerüsten zu begrünen.
- 4.6 Grundstücksgrenzen innerhalb von Misch- und Gewerbegebieten sind mit lebenden oder geschnittenen Hecken aus standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Bei Einzäunung muß der Zaun in der Hecke liegen.
- 4.7 Im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
- 4.8 Die Verwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.
- 4.9 Außerhalb des öffentlichen Straßenraums ist die Anwendung von Tausalzen oder tausalzhaltigen Mitteln unzulässig.
- 4.10 Parkstreifen entlang von öffentlichen Straßen werden durch Baumpflanzungen untergliedert. Nach je 3 - 5 Stellplätzen sind 2 Bäume zu pflanzen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die Baumscheibe ist gegen Befahren zu sichern.
- 4.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Die mit (A) bezeichneten Flächen sind als extensives Feuchtgrünland zu entwickeln und zu pflegen.
- Die mit (B) bezeichneten Flächen sind der Sukzession zu überlassen.
- Die mit (C) bezeichnete Fläche ist als extensive Feuchtwiese zu entwickeln und zu pflegen; der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist naturnah zu gestalten.
- Die mit (D) bezeichnete Fläche ist als extensives Feuchtgrünland zu entwickeln und zu pflegen; der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist naturnah zu gestalten.
- 5.0 Immissionsschutz.
- 5.1 Im Misch-Teilgebiet 9 ist die Wohnnutzung unzulässig. Fenster auf der zur B 106 zugewandten Seite sind als Schallschutzfenster nach VDI 2719 der Schallschutzklasse 2 mit einem Schalldämmwert R_w von 30 - 34 dB(A) in Kombination mit schallgedämmten Lüftungselementen auszubilden.

- 5.2 In allen Büroräumen ist ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) z.B. durch Schallschutzfenster zu sichern.
- 5.3 An der südlichen Grenze des Sondergebietes "Handels-, Dienstleistungs-, Handwerkszentrum" darf ein Lärmemissionspegel von 45 dB(A) nachts in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht überschritten werden.
- 5.4 Im Teilgebiet 1 wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 58 dB(A), im Teilgebiet 2 von 59 dB(A) und in den Teilgebieten 3 - 15 von 60 dB(A) festgesetzt.