

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.