

Bebauungsplan Erweiterung Edeka-Markt Grätsch in Wittorf

Entwurf, Stand 05.08.2015

TEIL B – TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 und 11 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Im **Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel** ist ein Einzelhandelsbetrieb zum Zwecke der Nahversorgung zulässig. Die Verkaufsfläche darf 1.800 m² nicht überschreiten. Es sind folgende Sortimente zulässig:

- Back- und Konditoreiwaren,
- Metzgerei-/ Fleischereiwaren,
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.),
- Getränke,
- Schnittblumen,
- Zoologischer Bedarf,
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln),
- Parfümerieartikel,
- Freiverkäufliche Apothekenwaren,
- Schreib- und Papierwaren,
- Zeitungen und Zeitschriften.

Auf bis zu 10% der gesamten Verkaufsfläche dürfen auch andere Sortimente verkauft werden.

Im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche ist ein Verkauf einzelner Sortimente in separaten Verkaufseinheiten zulässig.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Handwerksbetriebe (z.B. Friseur, Schuhmacher), Dienstleistungsbetriebe (z.B. Schlüsseldienst, Reisebüro, Toto- und Lottoannahmestellen, Bank-, Postfiliale),
- bis zu drei mobile Verkaufs- und Gastronomiestände außerhalb der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

In den Obergeschossen sind Wohnungen, Büronutzungen Räume für freie Berufe zulässig.

Im **Mischgebiet** sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel darf die GRZ für die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden, soweit die grünordnerische Festsetzung, die eine Mindestgröße der Vegetationsfläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume festsetzt, nicht entgegensteht.

LÄRMSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 9 Abs. 2 BauGB)

Die mit „LS1“ bezeichnete Fläche ist zu überdachen und rückwärtig an ihrer Westseite zu schließen. Die Anschlüsse zwischen Dach und Rückwand sind lückenlos herzustellen.

Die mit "LS2" bezeichnete Fläche ist zu überdachen und an ihrer Süd-Westseite zu schließen. Die Anschlüsse zwischen Dach und Seitenwand sind lückenlos herzustellen. Die Seitenwand hat lückenlos an die bestehende Nebenanlage anzuschließen. Die Höhe der Überdachung darf 3,50 m nicht überschreiten.

Auf die Überdachung und die seitliche Schließung kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete vor den zu öffnenden Fenstern an der Nord- und Ostfassade des Gebäudes Mühlenstraße 6a auf andere Weise nachgewiesen wird.

Die mit "LS3" bezeichnete Fläche ist zu überdachen und rückwärtig an ihrer Westseite zu schließen. Die Anschlüsse zwischen Dach und Rückwand sind lückenlos herzustellen.

Auf die Überdachung und die seitliche Schließung kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete vor den zu öffnenden Fenstern an der Nord- und Ostfassade des Gebäudes Burgstraße 6 auf andere Weise nachgewiesen wird.

Die Fahrgassen der Stellplatzfläche sind zu asphaltieren oder mit einem eng verlegten ungefasten Pflaster zu versehen.

MAß DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die für die Überdachung auf der Fläche "LS2" einzuhaltende Mindestdtiefe der Abstandsfläche zu den Grenzen des Flurstücks 401 wird mit einem Meter (1m) festgesetzt.

Die für die Lärmschutzwand an der Westgrenze des Flurstücks 121 einzuhaltende Mindestdtiefe der Abstandsfläche zu der Grenze des Flurstücks 229 wird mit null Meter (0m) festgesetzt.

Sofern auf dem Flurstück 302 Stellplätze hergestellt werden, wird für die festgesetzte Überdachung und rückwärtigen Schließung dieser Stellplätze eine einzuhaltende Mindestdtiefe der Abstandsfläche zu der Grenze des Flurstücks 229 von null Meter (0m) festgesetzt.

GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.

Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum anzupflanzen. Die Pflanzungen haben innerhalb der Stellplatzfläche oder in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzfläche zu erfolgen.

Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste).

Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baums ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit einer Hecke zu bepflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

Werbeanlagen sind nur an Gebäudeaußenwänden und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen sich der Gebäudearchitektur in Bezug auf den Anbringungsort, die Größe und die Farbgestaltung unterordnen. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlen (Skybeamer) sind unzulässig.

HINWEISE

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Kampfmittel

Die Fläche des Plangebiets ist vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen/
Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf
Antrag durch das Landeskriminalamt in Kiel, Sachgebiet 323 durchgeführt.