

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (8-19a)

1. In den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig; Wohnungen sind im 1. und 2. Vollgeschoss nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 7 Nr. 2 und BauNVO)

2. Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums.

Zulässig sind insgesamt höchstens 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für folgende Betriebe:

- Einzelhandelsbetriebe mit Waren verschiedener Art,
  - Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und
  - Hauptrichtung medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel sowie Apotheken,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit Waren verschiedener Art mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 2.300 m<sup>2</sup>.

Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 und 16 BauNVO)

3. Im Sonstigen Sondergebiet dürfen bauliche Anlagen die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe sowie Gebäudeoberkante über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundfläche im Sondergebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

5. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Flächen B und C sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in einer Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzkulisse erhalten bleibt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

7. Die Fläche zum Anpflanzen ist mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist ein Strauch oder Bodendecker je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

9. Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Silbersteinstraße ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

(§ 8 BauGB)

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.