

"WITZENHÄUSER STRASSE I"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 81 HBO)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Als Zweckbestimmung und Art der Nutzung ist für das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ein Lebensmittelmarkt zugelassen, dessen gesamte Nettoverkaufsfläche innerhalb des Geltungsbereiches 1.200 m² nicht überschreiten darf.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Zur Ermittlung von GFZ und GRZ werden die Flächen baulicher Anlagen für unterirdische bzw. in unteren Ebenen von Parkdecks befindlicher Stellplätze nicht mit angerechnet.

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, BauNVO)

Die für den Geltungsbereich gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise (a) weicht insoweit von der offenen Bauweise (o) nach § 22 (2) BauNVO ab, als dass Gebäudelängen bis 75,0 m zugelassen sind.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der dazu planzechnerisch dargestellten Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen; Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Durch den Grundstückseigentümer ist für die Allgemeinheit, ausgehend von den planzechnerisch festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, eine verkehrssichere fußläufige Durchquerbarkeit des Geltungsbereiches zwischen "Witzenhäuser Straße" und "Auf der Pfiffershecke" zu gewährleisten.

Oberirdische Zufahrt für motorisierte Verkehrsteilnehmer ist - ausgenommen Rollstuhlfahrer - nur über den planzechnerisch dargestellten Ein-/ Ausfahrtbereich gestattet.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Oberflächen von mindestens 3/4 aller oberirdischen Stellplätze außerhalb von Parkdecks sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Anlieferverkehr zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist unzulässig.

8. Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

8.1. Pflanzenliste

Für festgesetzte Anpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist die Auswahl entsprechend folgender Pflanzenliste vorzunehmen:

I. Einzelbäume als 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 14 - 16 cm: Winter-Linde, Gemeine Esche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche


II. Gehölze in Heckenpflanzungen
als Heisterqualität: Gemeine Esche, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Feld-Ulme, Hainbuche, Vogel-Kirsche
als Sträucher: Sal-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Gemeine Hasel, Weißdorn, Blutroter Hartriegel, Schwarzer-Holunder, Feld-Ahorn, Gemeiner Schneeball

der Vorgaben zu pflanzen:

- mindestens ein Baum je 100 m² festgesetzter Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB,
 - mindestens ein Baum je fünf Pkw-Stellplätzen.
- Unterirdische bzw. in den unteren Ebenen von Parkdecks befindliche Stellplätze werden dabei nicht mit einbezogen.

Zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte sind verbindlich in der Anzahl und Qualität; sich aus den Örtlichkeiten ergebende Änderungen bezüglich ihrer Anordnung sind zulässig.

8.3. Anpflanzen, Hecken

Auf den mit  festgesetzten Flächen sind Gehölze der Pflanzenliste, II. zu pflanzen und als Hecken mit Sicht- und Lärmschutzfunktion zu entwickeln.

Mindestpflanzdichte: ein Gehölz je 2 m² Pflanzfläche. Festgesetzte Baumanpflanzungen nach Pkt. 8.2. sind ein-zubeziehen.

8.4. Erhalten, Gehölzbestände

Gehölzbestände innerhalb von festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind zu erhalten. Vorhandene Gehölze in Qualität der Pflanzenliste sind bei den festgesetzten Anpflanzungen nach den Punkten 8.2. und 8.3. anzurechnen.

8.5. Pflege von Grundstücksfreiflächen

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO)

1. Dachgestaltung

Dacheindeckungen sind in rotem Grundton zu halten. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Flachdächer sind zulässig, wenn mindestens 75 % ihrer Fläche extensiv mit lebenden Pflanzen begrünt werden.

2. Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Hauptbaukörper sind Farben mittlerer Helligkeitsstufe sowie in 'altweiß', für die Sichtfassaden von Parkdecks und sonstigen Nebenanlagen sind darüber hinaus auch Verklinkerungen zulässig. Abweichungen hiervon können gestattet werden soweit Orts- und Landschaftsbild nicht gestört sind. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien und Farbgebungen sind an Fassaden unzulässig.

3. Einfriedungen

An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen ausschließlich als Laubholzhecke, geschnitten und ungeschnitten, zulässig. Andere Einfriedungsmaterialien sind in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 m nicht überschreiten. Abgrenzungen, die nicht aus Pflanzungen bestehen, sind so herzustellen, dass ein durchgängigen Abstand zwischen Boden und Unterkante Abgrenzung von mindestens 15 cm verbleibt.

4. Werbeanlagen

Lichtwerbung mit grellen Farben und Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Entlang der Erschließungsstraße "Auf der Pfiffershecke" sind Werbeanlagen mit Beleuchtung unzulässig. Werbeanlagen sind bis zur Höhe Oberkante (OK) des ersten Geschosses zulässig. Ihre Gesamfläche an einem Gebäude darf einen Anteil von 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche bis zur OK des ersten Geschosses nicht überschreiten.

5. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Vergrößerung des planzechnerisch dargestellten Containerplatzes und Änderungen hinsichtlich seines Standortes können zugelassen werden.

FESTSETZUNGEN IN TABELLENFORM BEDEUTEN:

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	max. Vollgeschosszahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Dachform
Gebäudehöhen	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)



SONSTIGES SONDERGEBIET, Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
(als Höchstmaße)

GRZ 0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
TH 4,5 m	TRAUFHÖHE
FH 8,7 m	FIRSTHÖHE
BZ 188,5 müNN	UNTERE BEZUGSHÖHE, zur Ermittlung von TH und FH: Höhenlinie [m ÜNN] Höhenmesspunkt [m ÜNN]

BAUWEISE; ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a ABWEICHENDE BAUWEISE

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)



PKW-STELLPLÄTZE (St) z.T. mit Zufahrt FAHRRAD-ABSTELLPLATZ (Ast), privat - zur Nutzung Lebensmittelmarkt

Ein-/ Ausfahrt, unteres Pardeck

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)



FREIZUHALTENDES SICHTFELD RAS-K 1, Anfahrtsicht

VERKEHRSLÄCHEN; ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, private Gehwege für den öffentlichen Verkehr

LAGE DER EIN-/ AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Lv / Lo

MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN: für vorhandene Leitungen der Versorgungsträger - Kanal und Wasser für die Option auf Leitungsverlegung der Versorgungsträger - Kanal und Wasser



MVA/3	1	0,3	0,3
32° - 38°	S	32° - 38°	S
0	0	0	0

MVA/2	II	0,3	0,6
32° - 38°	S	32° - 38°	S
0	-	0	-

SO ₁ LEBENSMITTELMARKT			
a	1		
GRZ 0,8	GFZ 0,8		
SD	22° - 35°		
TH = 4,5 m, FH = 8,7 m			

Witzenhäuser Straße (K 4)

Auf der Piffershecke

Flur 14

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
- Zur Ermittlung von GFZ und GRZ werden die eher Anlagen für unterirdische bzw. in untere Parkdecks befindlicher Stellplätze nicht mit an
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Die für den Geltungsbereich gemäß § 22 (4) gesetzte abweichende Bauweise (a) weicht in der offenen Bauweise (o) nach § 22 (2) BauGB dass Gebäudelängen bis 75,0 m zugelassen
4. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- Stellplätze sind nur innerhalb der dazu planz dargestellten Flächen zulässig.
5. Verkehrsflächen: Anschluss anderer Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Durch den Grundstückeigentümer ist für die heit, ausgehend von den planzeichnerisch fe Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimm kehrsichere fußläufige Durchquerbarkeit der bereichs zwischen "Witzenhäuser Straße" l. Piffershecke" zu gewährleisten.
- Oberirdische Zufahrt für motorisierte Verkehr ist - ausgenommen Rollstuhlfahrer - nur über zeichnerisch dargestellten Ein-/ Ausfahrtern
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die Oberflächen von mindestens 3/4 aller ob Stellplätze außerhalb von Parkdecks sind mit durchlässigen Materialien zu befestigen.
7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkun gen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Anlieververkehr zwischen 22.00 Uhr und 06:00 unzulässig.
8. Pflanzgebot, Bindung für Bepflanzung, Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 8.1. Pflanzenliste
- Für festgesetzte Anpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist die Auswahl entsprechend folgender Pflanzen zu nehmen:
1. Einzelbäume als 3 x verpflanzte Hochstamm umfang mind. 14 - 16 cm: Winter-Linde, Esche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hanbu