

**Bebauungsplanverfahren Nr. 913 - Albertstraße -
Hier: Besondere textliche Festsetzungen:**

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einzelhandel (SO) gem. §11(3) BauNVO

- Im festgesetzten Sondergebiet Einzelhandel ist ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche¹ von maximal 2250 qm zulässig. Für das Kernsortiment sind folgende Sortimentsgruppen gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) zulässig:
 - 52.11.1, 52.2 – Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln;
 - 52.33.2 – Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel;
 - 52.49.2 – Heim- und Kleintierfutter.
 - 52.33.1 Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel

- Das Randsortiment des Verbrauchermarktes darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Für das Randsortiment werden keine Sortimentsbeschränkungen festgesetzt.

- Darüber hinaus sind im festgesetzten Sondergebiet folgende Nutzungen zulässig:
 - Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 890 qm;
 - Geschäfts- und Bürogebäude;
 - sonstige Gewerbebetriebe;
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mischgebiet (MI)

- Im festgesetzten Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausgeschlossen.

- Im Mischgebiet ist die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Im Untergeschoss des mit der Fußnote 1 gekennzeichneten Mischgebietes sind Wohnungen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Sondergebiet Einzelhandel (SO)

¹ Es gilt die Verkaufsflächendefinition gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u.d. Ministeriums für Bauen und Wohnen Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 07.05.96; Ziffer 2.2.4.

- Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt gem. §16 (2) BauNVO.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird im Bereich des Verbrauchermarktes auf 188,0 m ü. NHN, im Bereich des Verwaltungs- und Erschließungstraktes auf 190,0 m ü. NHN und für den Anlieferungsbereich auf 188,0 m ü. NHN festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der baulichen Anlage.
-
- Von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind Abweichungen um bis zu +/-1,0 m zulässig gem. §16 (4) und (6) BauNVO.
- In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50m zulässig. Zudem wird festgesetzt, dass an die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden darf gem. § 22 (4) BauNVO.

Mischgebiet (MI)

- Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt gem. §17 (2) BauNVO.
- Entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße wird die maximale Gebäudehöhe (GH max.) auf 210,2 m ü. NHN und im Bereich des Untergeschosses auf 192,70 m ü. NHN festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der baulichen Anlage. Von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind Abweichungen um bis zu +/-1,0 m zulässig gem. § 16 (4) und (6) BauNVO.

6.4 Grün, Dachbegrünung

- Das Dach des Verbrauchermarktes ist, soweit festgesetzt, als extensiv begrüntes Flachdach auszuführen. gem. § 9(1) 25a BauGB.
- Innerhalb der Stellplatzanlage im Sondergebiet sind je 8 Stpl. ein Baum zu pflanzen, sowie zusätzlich 2 Bäume im Einfahrtbereich an der Albertstraße. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt gem. § 25a BauGB. Art und Größe der Bäume sind mit dem Ressort 103 - Grünflächen und Forsten – abzustimmen.

6.5 Hinweis:

Die vorhandenen Brunnen sollten erhalten bleiben, oder falls dies nicht möglich ist, als Grundwassermessstelle ausgebaut werden. Für den Umbau in eine Grundwassermessstelle ist vor der Durchführung bei der UWB ein Umbaukonzept zur Genehmigung einzureichen. Vor Rückbau eines Brunnens ist einwasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen“.