

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)

PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

großflächiges Einzelhandelsunternehmen mit maximal 1.050 m² Verkaufsfläche

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Es ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs sowie die damit verbundene Dienstleistungen im Bereich des Lebensmittelhandels sowie der Nahversorgung relevant. Sortimente im Aktionsumfang ist der Einzelhandel mit Waren aus Unzulässig ist der Handel mit Teilen der nicht zentralen Sortimente von Biomaschinen, Wohnwagen, Fenstern, Türen, Fliesen, Küchen, Holz, Gittern, Zäunen, Großteilen von Bauelementen, Bauteilen für den gewerblichen Bedarf, großformatigen Textilien bzw. großformatigen PVC-Bodenbelägen, sowie in größeren Mengen der Handel mit Autos, Motorrädern, großräumigen Gartenausstattungen, Herren und Damen.

1.2. Die Summe der maximal zulässigen Verkaufsflächen für den Gelungsbereich wird auf 1.050 m² beschränkt.

1.3. Im Innenraum des Marktes dürfen die Gänge zwischen den Regalreihen eine Breite von 2,00 m nicht unterstreichen. Es dürfen nicht mehr als 5 Hauptgänge angeordnet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Die zu lässige überbaubare Grundfläche für das Gebäude (Bruttogeschossfläche) wird durch das Bauantrag auf 1.050 m² beschränkt.

2.2. Für Steiplätze und Zufahrten dürfen bis zu 4.000 m² überbaut werden.

2.3. Die maximale Wandhöhe beträgt 9,00 m als Höchstmaß. Den Bezug bildet dabei die Geländeöhre der Erschließungsfläche in 2,00 m Abstand vom Gebäude. Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ist die Oberkante des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgelegten Wert überschreiten. Als Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbetafeln etc. müssen sich in die Bebauungsraumhälfte des näheren Umgebung einfügen. Es sind maxima 3 Anlagen zulässig.

2.4. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig.

2.5. Die Gesamthöhe für freistehende Werbeanlagen wird auf eine Höhe von maximal 7,00 m begrenzt.

2.6. Werbeanlagen etc. mit allgemeiner Wirtschafts- und Parteiwerbung sind nicht gestattet.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Umgrenzung von Maßnahmeflächen

3.1.1. M1 begrenzte Abstandsflächen pflegen und dauerhaft erhalten

3.1.2. M2 Baumfällungen auf Stellplätzen

3.1.3. M3 standortgerechte Gehölze anpflanzen

3.2. Einzelbaum dauerhaft erhalten

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB)

4.2. Hohenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Höhe des Erdgeschossbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem Mittelwert der Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche in 2,00 m Entfernung vor dem jeweiligen Gebäude liegen.

4.3. Grundrissliche und naturschutzrechtliche Maßnahmen

5.1. Maßnahme M.1: Die mit M.1 gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft unverändert zu halten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen der Artenliste 1 zu ergänzen.

5.2. Maßnahme M.2: Auf dem mit M.2 gekennzeichneten Flächen sind an den gekennzeichneten Standorten hochstämmige Bäume zu pflanzen und mit Hilfe von Stabilisatoren gegen Beschädigung durch anfallende Autos zu schützen. Jeder Baum erhält eine Pflanzfläche von mindestens 2 m². Die Fläche unter diesen Standorten ist mit Bodendecker (Artenliste 1) zu bepflanzen.

5.3. Maßnahme M.3: Als Ausgleich für den geplanten Eingriff werden Aufverlagerungen des Grundstückes durch die Pflanzung standortgerechter Gehölze vorgenommen. Die vorhandenen standortgerechten Gehölze sind zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen der Artenliste 2 zu ergänzen, wobei das Verhältnis offene Fläche zu bepflanzter Fläche 1:1 sein soll.

5.4. Die freie Fläche ist einmal jährlich zu mähen. (Ausgangs-Anhang 13) insgesamt sind mindestens 10 Gehölze (Großstronne) Bäume der Artenliste 1 und 30 Gehölze (Straucher) der Artenliste 2 in der Pflanzzeit dreimal verpflanzt zu organisieren.

5.5. Die gründnerischen Maßnahmen M.1 und M.2 sind bis zum Ende der auf die Fertigstellung der Bauvorhabens fertig zu stellen.

5.6. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsmassnahme M.3 ist bis zum Ende der auf die Fertigstellung der Bauvorhabens folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.

5.7. Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich des Baulandbezirks müssen den Baulinien 882 der Sicherheit des Eisenbahnverkehrs entsprechen.

5.8. Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.9. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.10. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.11. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.12. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.13. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.14. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.15. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.16. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.17. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.18. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.19. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.20. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.21. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.22. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.23. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.24. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.25. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.26. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.27. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.28. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.29. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.30. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.31. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.32. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.33. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.34. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.35. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.36. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.37. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.38. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.39. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.40. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.41. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.42. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.43. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.44. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.45. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.46. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.47. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.48. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.49. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.50. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.51. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.52. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.53. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.54. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.55. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.56. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.57. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.58. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.59. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.60. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.61. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.62. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.63. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.64. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.65. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.66. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.67. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.68. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.69. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.70. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.71. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.72. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.73. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.74. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.75. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.76. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.77. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.78. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.79. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.80. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.81. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.82. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.83. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.84. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.85. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.86. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.87. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.88. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.89. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.90. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.91. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.

5.92. Eisenbahnverkehrs- und Vegetationskontrolle zu planen und herzustellen.