

<b>Nr.</b>	<b>Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB</b>	<b>Ermächtigung</b>
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
1.1	Sonstige Sondergebiete (SO)	§ 11 Abs. 2 BauNVO
1.1.1	Im SO 1 ist ein Lebensmitteldiscounter von bis zu 1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO § 11 Abs. 2 und Abs.3 Nr.1 BauNVO
1.1.2	Im SO 2 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Büros sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.	
1.1.3	Verkaufsflächen, die über eine Gesamtsumme von insgesamt 2.200 m <sup>2</sup> (SO 1 + SO 2) hinausgehen, sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.4	In den SO 1 und 2 sind Vergnügungsstätten sowie Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben, Spielhallen, Sex-Kinos und Video-Peep-Shows sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
1.2	Mischgebiet (MI)	§ 6 Abs. 1 BauNVO
1.2.1	Im Mischgebiet sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.	§ 6 Abs. 2 BauNVO § 1 Abs. 9 BauNVO
	Verkaufsflächen sind nur zulässig, sofern sie den in diesem Gebiet ansässigen Betrieben zugeordnet sind, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebe genutzten Fläche einnimmt und wenn keine innenstadtrelevanten Sortimente gemäß KEP-Zentren angeboten werden.	
1.2.2	Im MI sind Vergnügungsstätten sowie Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben, Spielhallen, Sex-Kinos und Video-Peep-Shows sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
2.1	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in den SO und dem MI 0,8.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
	Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in den SO und im MI 0,8.	
	Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren	

Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO voll mitzurechen.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 Abs. 1, 2 BauNVO

Die höchstzulässige Oberkante (OK) von Gebäuden beträgt im SO 1 165 m.ü.NN, im SO 2 und dem MI (Teilbereich A) 175 m.ü.NN, sowie im MI (Teilbereich B) 182 m.ü. NN.

Überschreitungen durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch sonstige Dachaufbauten sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Gründe dies rechtfertigen.

## 2.3 Bauweise

§ 22 Abs. 2, 3 BauNVO

In den SO und dem MI wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

## 3. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 /25 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 5 HBO

### 3.1 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO

Innerhalb der SO und dem MI sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grünfläche ist als geschnittene oder freiwachsende Laubgehölzpflanzung gem. der Artenliste unter Pkt. 3.3 anzulegen. Abgänge sind durch gleichwertige Sträucher zu ersetzen. Vorhandene Pflanzungen können angerechnet werden.

### 3.2 Begrünung der Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

Je angefangene 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Laubbäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 14-16 cm, entsprechend der Artenliste unter Pkt. 3.3 in eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Zeichnerische als anzupflanzend festgesetzte Bäume sind ausnahmsweise in ihrem Standort verschiebbar.

### 3.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Artenliste Bäume

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Spitz-Ahorn - Acer platanoides

Platane - Platanus acerifolia

Gem. Esche - Fraxinus excelsior.

3.4 Die festgesetzten Anpflanzungen sollen innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude bzw. Bauvorhaben durchgeführt sein.

§ 178 BauGB und  
§ 9 Abs. 1 HBO

3.5 Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.

§ 9 Abs. 1 HBO

#### 4. Gestalterische Festsetzungen

**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit  
§ 87 HBO**

4.1 Werbeanlagen sind nur zulässig:

- als Werbeanlagen am Ort der Leistung in Verbindung mit den Gebäuden unter Einbindung in das übrige architektonische/gestalterische Erscheinungsbild,
- als Werbeanlagen am Ort der Leistung auf dem übrigen Grundstück bis zu einer maximalen Höhe von 9 m.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben  
und
- die Anbringung an Bäumen, Böschungen, Balkonen, Veranden, u.ä. Vorbauten, Fensterläden, Schornsteinen und Türmen sowie auf und über Dächern.

4.2 Im SO 1 und im MI sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 18°-45°, Pultdächer mit einer Neigung von 12°-28° oder Flachdächer zulässig.

4.3 Dachflächen mit weniger als 10° Neigung sind extensiv zu begrünen, wenn sie nicht einem Gebäudeteil als nutzbare Freifläche zugeordnet sind.

4.4 Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

#### 5. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

**§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24  
BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1  
Nr. 1 HBO**

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.

5.2 Im gesamten Geltungsbereich ist Anlieferungsverkehr zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht zulässig.