

## TEXTFESTSETZUNGEN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Sondergebiet Handel (§ 11 BauNVO) ausgewiesen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO zugrunde legend wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,7

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4

Zulässig ist eine Bebauung mit höchstens drei Vollgeschossen. Das Dachgeschoß zählt dabei als Vollgeschoß, wenn bei mindestens 3/4 der Grundfläche des Dachgeschosses eine Mindesthöhe von 2,30 m (gemessen von der Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut) vorhanden ist.

#### Bauweise

Es wird die Offene Bauweise (§ 22, Abs 1 BauNVO) festgesetzt.

#### Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit ist ein PKW-Stellplatz auf dem Gebiet vorgesehen.

Für andere Nutzungen erfolgt der Stellplatznachweis entsprechend gültiger Bauordnung.

#### Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße. Es wird keine Trennung der Verkehrsarten vorgenommen (Mischungsprinzip), außer im Parkbereich.

#### Verkaufsflächen

Folgende Verkaufsflächen und Sortimente werden für die Nutzung festgelegt:

Gesamtverkaufsfläche	1 100 m <sup>2</sup> VK
davon: Okay-Markt	542 m <sup>2</sup> VK
Getränkemarkt	249 m <sup>2</sup> VK
Gartencenter (Verlagerung)	104 m <sup>2</sup> VK

Für die verbleibenden Verkaufsflächen ist eine Ladeneinheit mit einer Verkaufsfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> nicht wesentlich zu überschreiten. Schuhe und Textilien sind als Sortiment auszuschließen.

### B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

#### Gebäudehöhen

Die Traufhöhen des Komplex 1 werden denen der angrenzenden Bebauung angepaßt. Die planungsrechtliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt.

#### Dächer

Die Dächer von Komplex 1 werden als Satteldächer vorgesehen, wobei Neigungen von 25-45 ° auftreten. Komplex 2 wird mit Satteldächern versehen, welche eine Neigung von 25° haben.

Die Dachüberstände werden der jeweiligen Dachform und -konstruktion angepaßt. Dachaufbauten in Form von stehenden Gauben finden ebenso wie Dachfenster zweckentsprechende Anwendung.

Als Dacheindeckung werden rote Betondachsteine in verschiedenen Nuancen verwendet.

#### Äußere Gestaltung

Alle Gebäude werden in massiver Bauweise erstellt und innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit mit einem mineralischen Außenputz versehen. Senkrechte Verbretterungen bzw. Verschieferungen werden vorgesehen. Bei der Farbgestaltung wird die ortstypische beachtet.

Zur Gliederung von größeren Fensterflächen werden Sprossungen vorgesehen.

Tropenhölzer finden für Fenster und Türen keine Verwendung, Rolladenkästen werden verdeckt eingebaut.

Vorbauten und Nebenanlagen werden in Material, Konstruktion und Farbe auf die Gebäude abgestimmt.

#### Einfriedungen

Zäune sind nur um das Gartencenter-Freigelände vorgesehen. Dabei wird die Höhe auf ein vertretbares Maß minimiert. Lediglich zum Schutz von Pflanzungen ist mit einer Absperrung von max. 0,30 m Höhe zu rechnen.

### C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Übernahme der Festsetzungen entsprechend des Grünplanes.

Stellplätze und Gehwege werden mit wasserdurchlässigem Material befestigt. Dabei wird der Grad der Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten.

Bei der Bepflanzung mit Großgrün und Gehölzen wird auf einheimische Arten zurückgegriffen.