STADT MELDORF
2. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 57.1 „GEWERBE KAMPSTRASSE SÜD“

Teil B: Text zum Entwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Gegenüber dem bestehenden Planrecht inhaltlich geänderte Festsetzungen sind grau markiert

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) des B-Planes Nr. 57.1, 2. Änderung „Gewerbe Kampstraße Süd“, wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstige Sondergebiete 1 „Discounter“ (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Das Sondergebiet SO1 „Discounter“ dient der Unterbringung eines Non-Food- und eines Lebensmittel-Discounters. Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO1 beträgt 820 m².

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment; der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente darf maximal 10% der Verkaufsfläche betragen.

1.2 Sonstige Sondergebiete 2 „Fachmarkt-Bekleidung“ (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Das Sondergebiet SO2 „Fachmarkt-Bekleidung“ dient der Unterbringung eines Bekleidungsfachmarktes. Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO1 beträgt 630 m².

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden Straße „Raiffeisenplatz“

2.2 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garage und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Anlieferung

Im gesamten Geltungsbereich ist die Anlieferung der vorgesehenen Betriebe in den Nachtstunden (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) ausgeschlossen. Während der Anlieferungszeit sind die Lkw-Motoren abzustellen.

3.2 Oberflächenbelag

Die Fahrgassen der Parkplatzanlagen sind in einer Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigem Belag zu erstellen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LnatSchG)

4 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie die Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind an gleicher Stelle durch die gleiche Art als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu ersetzen. Während der Bauzeit sind entsprechende fachliche Schutzvorkehrungen einzurichten und zu unterhalten.

5 Begrünung von Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Begrünung neu geplanter Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum - als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mB, mindestens 14-16 cm Stammumfang - im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zu pflanzen. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 12 m^3 groß sein.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Acer campestre - 'Elsrijk', Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus x spaethii – Purpurerle
Fraxinus ornus - Blumenesche
Quercus cerris – Zerreiche
Quercus rubra – Amerikanische Roteiche
Tilia cordate ‘Rancho’ - Amerikanische Stadtlinde

Schnittmaßnahmen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes.

6 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des festgesetzten SO 1 und SO 2 sind fensterlose großflächige Fassaden (> 40 m² mit Bodenanschluss von mind. 5 m Fassadenlänge) mit folgenden Pflanzen zu begrünen: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“), Blauregen (Wisteria sinensis).

Ziel ist eine mindestens 70 %ige Berankung der betreffenden Fassaden, die mit mindestens einer Pflanze je 2 m Fassadenlänge sichergestellt werden wird.

7 Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Farbtemperatur ≤ 3000 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und und in Richtung der freien Landschaft sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

8 Werbeanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Werbetafeln und Werbeanlagen, die über die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes hinausragen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen nicht zulässig.

9 Oberflächenbelag

Stellplätze und Fußwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

10 Fassadenmaterialien

Im Plangebiet sind Fassaden ausschließlich in rot-braunem Sichtmauerwerk, ungemusterten Feinputz oder geschlämmten Mauerwerk in weißen oder hellen Farbtönen von einem Remissionswert von Mindestens 30 % herzustellen. Untergeordnete Bauteile können auch in Glas und Metall hergestellt werden.

11 Dächer

Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig. Zulässig sind Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und anthraziten Farbtönen oder begrünte Dächer. Photovoltaik sind allgemein zulässig.