

## Textfestsetzungen

1. Das Sondergebiet "Nahversorgung Birkenstein" dient ausschließlich der Ansiedlung folgender, das Wohnen nicht wesentlich störender Nutzungen:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet beträgt max. 2.500 qm. Hierbei sind auf mind. 75 % der Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anzubieten. Dieses sind Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

3. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im Sondergebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 der BauNVO genannten Anlagen um 80% überschritten werden.

4. Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern (Mindestneigung 15 Grad) auszuführen.

5. Die max. zulässige Höhe für Werbeanlagen beträgt 73,5 m über DHHN92.

6. Innerhalb des Sondergebiets sind Wege und PKW-Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Versickerungsgrad von mind. 30% herzustellen.

7. Bei der Anlegung von Stellplätzen im Sondergebiet ist je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (STU 16-18 cm) gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind in mind. 6,5 qm große Pflanzinseln zu setzen, die bodendeckend mit niedrig wachsenden Sträuchern (4 Sträucher je qm) der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen sind.

8. Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung "c" ist als dichte Strauchpflanzung aus Arten der Pflanzenliste 2 anzulegen (Sortierung 60-100 cm, 1 Strauch je qm, zusammengesetzt aus mind. 4 verschiedenen Straucharten). Vorhandene Gehölze sind zu integrieren.

9. Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung "d" ist als zweireihige Hecke aus Arten der Pflanzenliste 4 anzulegen (Reihenabstand 0,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 0,8 m, versetzte Pflanzung).

10. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen "c" und "d" sind Stellplätze, Garagen und Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

11. Innerhalb des Sondergebiets sind zusätzlich zu den Anpflanzflächen "c" und "d" 1000 qm mit Sträuchern der Pflanzenliste 2 (Sortierung 60-100 cm, 1 Strauch je qm) und 1200 qm mit Bodendeckern der Pflanzenliste 3 (4 Sträucher je qm) zu bepflanzen. In die Strauchflächen sind außerdem mind. 10 Laubbäume der Pflanzenliste 1 (STU 12-14 cm) einzeln oder in Kleingruppen bis 4 Stück zu integrieren.

12. Die mit der Signatur "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" mit der Bezeichnung "a" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

13. Die mit der Signatur "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" mit der Bezeichnung "b" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

14. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - P & R - beträgt die zulässige Gesamtversiegelung durch befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten und technische Einrichtungen max. 72 % der Gesamtfläche.

## Pflanzenlisten

### Pflanzenliste 1: Kleinkronige Laubbäume

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Kornelkirsche (Solitär)	( <i>Cornus mas</i> )
Baumhasel	( <i>Corylus colurna</i> )
Zweigrifflicher Weißdorn (Solitär)	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Vogel-Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Gemeine Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Gemeine Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Speierling	( <i>Sorbus domestica</i> )
Elsbeere	( <i>Sorbus torminalis</i> )

### Pflanzenliste 2: Sträucher

Gemeine Felsenbirne	( <i>Amelanchier ovalis</i> )
Berberitze	( <i>Berberis vulgaris</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Gemeine Haselnuss	( <i>Corylus avellana</i> )
Zweigrifflicher Weißdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Eingrifflicher Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Gemeines Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaea</i> )
Faulbaum	( <i>Frangula alnus</i> )
Gemeine Hülse	( <i>Ilex aquifolium</i> )
Rote Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Johannisbeere, Stachelbeere	( <i>Ribes spec.</i> )
Purgier-Kreuzdorn	( <i>Rhamnus carthartica</i> )
Hunds-Rose (und Artengruppe)	( <i>Rosa canina, agg.</i> )
Wein-Rose (Artengruppe)	( <i>Rosa rubiginosa agg.</i> )
Filz-Rose (Artengruppe)	( <i>Rosa tormentosa agg.</i> )
Brombeere	( <i>Rubus fruticosus</i> )
Ohr-Weide	( <i>Salix aurita</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )
Graue Weide	( <i>Salix cinerea</i> )
Lorbeer-Weide	( <i>Salix pentandra</i> )
Mandel-Weide	( <i>Salix triandra</i> )
Korb-Weide	( <i>Salix viminalis</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Europäische Eibe	( <i>Taxus baccata</i> )
Gemeiner Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )

### Pflanzenliste 3: Bodendeckende Sträucher

Färber-Ginster	( <i>Genista tinctoria</i> )
Fingerstrauch	( <i>Potentilla fruticosa</i> )
Kriech-Rose	( <i>Rosa arvensis</i> )
Spierstrauch	( <i>Spiraea spec.</i> )

### Pflanzenliste 4: Geschnittene Hecken

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Buchsbaum	( <i>Buxus sempervirens</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Eingrifflicher Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Gemeiner Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Rote Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )