

# Textliche Festsetzungen

## 1. Festsetzungen zur Nutzung

1.1) Das Baufeld 3.1 wird als Sondergebiet / Einzelhandel festgesetzt. Vorgesehen sind Einrichtungen mit Sortimenten für die Verbrauchernahe Versorgung, insbesondere Güter des täglichen Bedarfs.

1.2) Die abweichende Bauweise sieht eine Gebäudelänge von 102 m vor.

1.3) Die Gebäude dürfen die Gebäudehöhe von 12 m über OK Gehweg im Bereich der festgesetzten Zufahrten (62,42 m) nicht überschreiten.

1.4) Zur Anbindung an das Straßensystem werden von der Stienitzstraße eine Zufahrt und eine Ausfahrt und zum Wernergraben eine Ausfahrt festgesetzt.

1.5) Im Bereich des vom Baufenster überlagerten Sickermuldenteiches sind lediglich auskragende Bauteile zulässig.

1.6) Der Kondensator hat eine Auskrugung von 2,20 m und eine Höhe von 1,30 m. Die Breite beträgt 3,65 m.

## 2. Gestalterische Festsetzungen

### 2.1) Zulässige Dachformen:

Sonderdachbauform aus Satteldach tlw. abgewalmt 23–30°. Der Bereich Ansicht als Walmdach ist mit Dachsteinen einzudecken. Giebel sind ebenfalls zulässig.

2.2) Die max. zulässige Grundfläche der Hochbauten beträgt 3.054 qm. Die Verkaufsfläche beträgt 1.895 qm.

2.3) Werbeanlagen: Werbeanlagen sind außerhalb der Baufenster zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 12 m über OK Fahrbahn der Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt nicht überschreiten.

## 3. Festsetzungen zum Schallschutz

3.1. Die vorgesehene Ladezone wird durch eine Schallschutzwand H=4,25 m über O.K. Fahrbahn der Straße Stöbberstraße Richtung Südwesten abgeschirmt.

## 4. Grünordnerisch Festsetzungen

4.1) Einfriedungen sind als Hecken oder als offene begrünte Einfriedungen mit Pflanzungen gemäß Pflanzliste herzustellen. Die Kombination mit Maschendraht ist zulässig. § 9 (1) 25 a BauGB

4.2) Die unversiegelten Flächen sind ausschließlich mit Pflanzen, Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen bzw. im Bereich der offenen Regenrückhaltung mit Rasen bzw. heimischen Stauden zu begrünen. § 9 (1) 25 BauGB

4.3) Die vorhandene Vegetation in den öffentlichen Grünflächen steht unter Bestandsschutz und ist zu erhalten. § 9 (1) 25 b und a BauGB

4.4) Stellplätze sind aus Ökopflaster herzustellen. ( abzüglich 60 cm umlaufenden, engfügigen Sicherheitsstreifen). § 9 (1) 20 BauGB

## PFLANZLISTE

ART	SPEZIFIKATION	ART	SPEZIFIKATION
Acer campestre	II. (H)	Hippophae rhamnoides	
Acer platanoides	I.	Humulus lupulus	(K)
Acer pseudoplatanus	I.	Ligustrum vulgare	(H)
Actinidia	(K)	Lonicera sub.	(K)
Aesculus carnea	I. (S)	Lonicera xylosteum	
Aesculus hippocastanum	I. (S)	Malus sylvestris	II.
Akebia quinata	(K)	Parthenocissus sub.	(K)
Alnus glutinosa	II.	Pinus sylvestris	
Betula pendula	II.	Platanus x acerifolia	I. (S)
Campsis radicans	(K)	Polygonum sub.	(K)
Capinus betulus	I. (H)	Populus alba	I.
Carpinus betulus "Fastigata"	I. (S)	Populus canadensis	I.
Clematis sub.	(K)	Populus nigra	I.
Cornus alba		Populus nigra 'Italica'	I.
Cornus mas		Sambucus nigra	
Cornus sanguinea		Sorbus aria	II. (S)
Corylus avellana		Sorbus aucuparia	II.
Corylus colurna	II. (S)	Sorbus torminalis	II.
Crataegus monogyna	II. (H)	Symphoricarpos chenaultii	(B)
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	I.	Tilia cordata	I.
Euonymus europaea		Tilia platyphyllos	I.
Eunonymus fortunei 'Radicans'		Tilia tomentosa	I.
Fagus sylvatica	(K)	Ulmus glabra	I.
Fraxinus excelsior	I. (H)	Ulmus minor	I.
Hedera sub.	(K)	Ulmus rostrata	I.
Populus fremula	I.	Viburnum opulus	
Prunus avium	II.	Vitis Hybriden	(K)
Prunus avium 'Plena'	II. (S)	Wisteria sinensis	(K)
Prunus padus	II.		
Prunus spinosa			
Quercus petraea	I.		
Quercus robur	I.		
Quercus robur 'Fastigata'	I. (S)		
Rhamnus frangula			
Robinia pseudoacacia	I. (S)		
Rosa canina			
Rosa Hybriden	(K)		
Rosa nitida	(B)		
Rubus fruticosus			
Salix alba	I.		
Salix alba 'Tristis'	I.		
Salix aurita			
Salix caprea			
Salix cinerea			
Salix lanata			
Salix purpurea			
Salix purpurea 'Nana'			
Salix repens			
Salix rosmarinifolia			
Salix viminalis			
Feldahorn		Sanddorn	
Spitzahorn		Hopfen	
Bergahorn		Liguster	
Strahlengriffel		Gelbblatt	
Rotblühende Kastanie		Gemeine Heckenkirsche	
Roßkastanie		Wildapfel	
Akele		Wilder Wein	
Schwarzerle		Föhre	
Sandbirke		Ahornblättrige Platane	
Trompetenblume		Knöterich	
Hainbuche		Silberpappel	
Säulenhainbuche		Holzpappel	
Waldrebe		Schwarzpappel	
Weißer Hartriegel		Säulenpappel	
Kornelkirsche		Schwarzer Holunder	
Roter Hartriegel		Mehlebeere	
Haselnuß		Gemeine Eberesche	
Baumhasel		Eisbeere	
Eingriffeliger Weißdorn		'Hancock'	
Rotdorn		Winterlinde	
Pfaffenhütchen		Sommerlinde	
Kletterspindelstrauch		Silberlinde	
Buche		Bergulme	
Gewöhnliche Esche		Feldulme	
Efeu		Ulme	
Espe, Zitterpappel		Gemeiner Schneeball	
Vogelkirsche		Echter Wein	
Gefüllte blühende Vogelkirsche		Glycine	
Traubenkirsche			
Schlehe			
Traubeneiche			
Stieleiche			
Säuleneiche			
Faulbaum			
Schelnakazie			
Hundsrose			
Kletterrosen			
Glanzrose			
Gewöhnliche Brombeere			
Silberweide			
Trauerweide			
Ohrweide			
Salweide			
Grauweide			
Wollweide			
Pupurweide			
Kugelweide			
Kriechweide			
Lavendelweide			
Korbweide			

### SPEZIFIKATION

II.	Ordnung		
(B)	nur als Straßenbegleitgrün zulässige Pflanzen	(S)	nur als Straßenbäume zulässige Pflanzen
(K)	Kletterpflanzen	(H)	für geschnittene Hecken geeignete Pflanzen

