

1. Das Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO dient als Einkaufszentrum für die Nahversorgung.

1.1 Zulässig sind:

- Betriebe des Einzelhandels,
- Betriebe für Dienstleistungen.

Innerhalb dieses Sondergebietes sind außerdem zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen,
- Geschäfts- und Büroräume,
- Nebenanlagen und Garagen,
- Stellplätze,
- jeweils mit ihren Zufahrten.

1.2 Innerhalb des SO sind selbstständige Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von höchstens 3085 qm sowie diese ergänzende Nutzungen zulässig.

1.3 Als Bestandteile des SO sind folgende Verkaufsstätten zulässig:

- ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit höchstens 1835 qm Verkaufsfläche
- ein Lebensmittel-Discountmarkt mit höchstens 1000 qm Verkaufsfläche,
- kleinflächige Fachgeschäfte, die der Nahversorgung dienen, bis höchstens 250 qm Verkaufsfläche.

2. Im Sondergebiet SO dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 54,00 m über DHHN 92 nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Dachaufbauten und technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

3. Im Sondergebiet ist für bauliche Anlagen eine Grundflächenzahl bis zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zulässig.

4. (1) Durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zur Grundflächenzahl (GRZ) bis zur GRZ 0,8 überschritten werden.

4. (2) Die zulässige Grundfläche darf als Ausnahme durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zur GRZ 0,83 überschritten werden. Wenn

1. diese Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegt werden und wenn
2. die Überdachung von Garagen und Nebengebäuden dauerhaft begrünt ist, werden diese Grundflächen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

5. Die Baugrundstücke im Sondergebiet sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

6. Im SO, innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen, ist die Errichtung eines Werbepylons zulässig. Der Werbepylon darf mit seiner Oberkante eine Gesamthöhe 54,0 m über DHHN 92 nicht überschreiten. Werbung am Pylon ist nur zulässig für Betriebe, die ihre Leistung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erbringen.

7. In den beiden großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verbrauchermarkt und Discountmarkt) sind jeweils mindestens 75 % der Verkaufsfläche für folgende Warensortimente vorzusehen:

- Nahrungsmittel, Genußmittel, Süßwaren, Getränke, Tabakwaren, Alkohol,
- Wasch- und Reinigungsmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren,
- Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Schreibwaren, Bürobedarf,
- rezeptfreie Arznei- und Heilmittel,
- Heimtierbedarf.

Für sonstige Warensortimente sind höchstens 25 % der Verkaufsfläche zulässig.

8. Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

9. Auf mindestens 70 % der Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

10. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle Ersatz durch einen Baum der Arten *Aesculus hippocastanum* (Roskastanie) oder *Tilia cordata* (Winterlinde) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

11. Im Plangebiet sind 33 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Ersatzweise sind Hecken aus hochwachsenden Laubholzarten, mit Ballen, ab einer Größe von 100 cm zulässig. In diesem Fall sind anstelle eines Baumes 10 Heckenpflanzen zu setzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, die nicht zu den Bäumen mit Erhaltungsbindung gehören, einzurechnen.

12. Auf den nicht überbaubaren Freiflächen sind mindestens 1.000 Sträucher in der Pflanzdichte 1 Strauch / m<sup>2</sup> als Heckenpflanzen oder Laubgebüsche zu pflanzen.

Pflanzenliste:

Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 und Nr. 12 sind folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume:

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feld-Ahorn    |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn    |
| <i>Alnus glutinosa</i>     | Schwarz-Erle  |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche     |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | Gemeine Esche |
| <i>Quercus petraea</i>     | Trauben-Eiche |
| <i>Quercus robur</i>       | Stiel-Eiche   |
| <i>Salix alba</i>          | Silber-Weide  |
| <i>Salix caprea</i>        | Sal-Weide     |
| <i>Ulmus glabra</i>        | Berg-Ulme     |

Sträucher und Heckenpflanzen:

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Carpinus betulus</i>   | Hainbuche               |
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss               |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaea</i>  | Pfaffenhütchen          |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                 |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn               |
| <i>Rosa canina</i>        | Hundsrose               |
| <i>Rubus spec.</i>        | Brombeere, Kratzbeere   |
| <i>Salix aurita</i>       | Ohr-Weide               |
| <i>Salix cinerea</i>      | Grau-Weide              |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Schneeball              |