

TEXT (Teil B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind nur zulässig:

- Lebensmittel-Frischemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.550 m²,
- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m²,
- Läden und sonstige Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von zusammen max. 50 m²,
- nicht wesentlich störende Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Die Gesamtverkaufsfläche darf 2.500 m² nicht überschreiten.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise um 3,00 m überschritten werden, wenn es sich um Dachzentralen für technische Einrichtungen und Anlagen handelt und diese von allen Außenseiten des Daches mindestens 5,00 m Abstand einhalten.

03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

04. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung am Rand der Stellplatzanlage festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer dauergrünen Hecke als Blendschutz mit einer Höhe von mindestens 0,80 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- b) Für die Fahrgassen der Stellplatzanlage ist zum Zwecke der Geräuschminimierung eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag vorzusehen.
- c) Einkaufswagen-Sammelboxen sind dreiseitig geschlossen und mit Dach auszuführen.

05. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

01. Außenwände

- a) Die Außenwandflächen sind - mit Ausnahme der Öffnungen (Türen, Tore, Fenster) - mit Vormauerziegeln zu verblenden. Abweichende Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn ihr Anteil nicht mehr als 5 % einer Außenwandfläche beträgt. Die Verwendung anderer Materialien zur Attikaausbildung oder für Dachzentralen ist generell zulässig.
- b) An fensterlosen Fassaden und Fassadenabschnitten von mehr als 10 m Länge sind je angefangene 7 m Kletterpflanzen einschließlich erforderlicher Kletterhilfen anzubringen.

02. Werbeanlagen

Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung von Werbeträgern auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine max. Höhe von 25 m über NN erreichen. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen den First nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Sollten während der Erdarbeiten im Plangebiet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
02. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Dithmarschen, Fachdienst 231: Wasser, Boden und Abfall, anzuzeigen.
03. Änderungen zu der der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik Manfred Goritzka und Partner, Leipzig, vom 24. August 2012 zu Grunde liegenden Ausgangslage bedürfen des Nachweises im Baugenehmigungsverfahren.
04. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ist zu beauftragen und/oder im Durchführungsvertrag ist zu vereinbaren, dass Anlieferungen während des Nachtzeitraums (22:00 - 6:00 Uhr) nur mit zwei Transportern im Eingangsbereich erfolgen dürfen. Anlieferungen mit LKW sind unzulässig.