

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ sind folgende Betriebe und Einrichtungen zulässig:
- ein SB-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 qm.
Dabei sind folgende Sortimente zulässig:
 - Lebensmittel u. branchenüblich geführte Sortimente inkl. Fachabteilung für Drogerieartikel, Backwaren u. Fleischwaren sowie Obst und Gemüse;
 - ein Getränkeshop;
 - bis zu 200 qm für Angebote der Gruppe „Drogerie/Parfümerie/Arzneimittel“
 - bis zu 200 qm für „Blumen/Gartenbedarf/Zooartikel“ inkl. Tiernahrung
 - bis zu 70 qm für Güter des mittelfristigen Bedarfs, wie kleinteilige Textilien (max. 40 qm als Nebensortiment) und Haushaltswaren (Randsortiment)
 - ein Dienstleistungsbereich mit einer maximalen Geschäftsfläche von 300 qm,
 - Wohnungen sowie Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO.

In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ sind folgende Betriebe und Einrichtungen unzulässig:

- Gütergruppen des mittelfristigen Bedarfs
 - zentrumsprägende Branchengruppen des langfristigen Bedarfs
 - Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. von § 33i Gewerbeordnung
 - Betriebe mit Sexdarbietungen, die der Erlaubnis nach § 33 Gewerbeordnung bedürfen
 - Sexkinos sowie Video-Peep-Shows.
2. Die in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Der für das Projekt markante Teil ist mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit belegt. Hier sind nur Satteldächer bzw. Pultdächer als Dachform zulässig.
Der eingeschossige Teil des Projektes ist mit einer abwechslungsreichen Dachlandschaft zu versehen. Die Fassaden sind überwiegend aus Klinker- bzw. Verblendmauerwerk auszuführen.
3. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe FH ist die Fahrbahnhöhe im Bereich der Ein- und Ausfahrt des neuen Parkplatzes an der Sonnenstrasse. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Gebäudeteile mit geringer Grundfläche, wie Schornsteine, Masten, Fahrstuhlschachtköpfe o.ä.
4. Im Bereich der festgesetzten Stellplätze (St) ist bei der Neuanlage von Stellplätzen je 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
5. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von mind. 2,0 m über GOK und ein spezifisches Flächengewicht von mind. 10 kg/qm aufweisen. Sie ist fugendicht und zur dem Sondergebiet zugewandten Seite schallabsorbierend auszuführen.
6. Entlang der Sonnenstraße und der Osnabrücker Straße muss ein möglichst zusammenhängender Grün- bzw. Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite realisiert werden. Kurze Unterbrechungen für Grundstückszufahrten o.ä. sind zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen muss dieser Streifen mindestens 1,5 m breit sein. An der Sonnenstraße sind zudem 8 und an der Osnabrücker Straße 3 standortheimische Laubbäume zu pflanzen (StU mind. 20 cm). Die Anpflanzung der Hochstämme gilt gleichzeitig als Ersatz für die zu entfernenden 10 Laubbäume, die der Baumschutzsatzung unterfallen.
Mit dem Bauantrag ist ein Grün- bzw. Pflanzplan vorzulegen, der die o.g. Maßnahmen dokumentiert
7. Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.
Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.