

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 sowie § 8 BauNVO)

1.1 Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig:

- o Reformwaren
- o Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren
- o Blumen, zoologischer Bedarf
- o Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- o Spielwaren, Bastelartikel
- o Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- o Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädiwaren
- o Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel (außer Sportgroßgeräte)
- o Kleingeräte der Unterhaltungs- und Haushaltselektronik
- o Musikalien, Ton- und Bildträger
- o Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (überwiegend auf Privathaushalte ausgerichtet)
- o Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- o Nähmaschinen und Zubehör
- o Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren, Antiquitäten
- o Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- o Optik, Hörgeräteakustik
- o Uhren, Schmuck, Silberwaren
- o Sonderpostenmärkte

Die vorstehende Zulässigkeitsbeschränkung gilt nicht für Verkaufsstätten von Betrieben für den Verkauf an letzte Verbraucher, soweit diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung bzw. Weiterverarbeitung von Produkten oder am Standort angebotenen Dienstleistungen stehen und die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen die Produktions- und Dienstleistungsflächen des jeweiligen Betriebes deutlich unterschreitet.

1.2 Im Teilgebiet GE 3 ist zusätzlich gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO auch ein Gartenfachmarkt von insgesamt maximal 6.150 m² überdachter und nicht überdachter Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig

1.3 In allen GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. § 9 Abs. Nr. 24 BauGB auf den einzelnen Teilflächen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten, der in der für das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich für die Tagzeit, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit ist. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 in der jeweils gültigen Fassung.

Dabei berechnen sich die zulässigen Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten mit ihrem jeweiligen Immissionshöhen entsprechend DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" vom Oktober 1999. Zur Ermittlung der Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts wird das in Kapitel 7.3.2 dargestellte alternative Verfahren herangezogen. Die Schallquellen sind mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände und einer Mittenfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im gesamten Plangebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Werbeanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden.

2.2 In allen Teilgebieten mit festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von dieser Festsetzung ausgenommen.

2.3 Die im Teilgebiet 2 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für Aufschüttungen, diese sind nur bis zu einer maximalen Oberkante von 106 m ü. HNH zulässig.

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen sowie Hinweisschilder. Des Weiteren sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen a-b-c-d-a, e-f-g-h-e und i-j-k-l-i Stellplätze zulässig.

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfriedungen müssen von der äußeren Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 0,80 m einhalten.

In den an der Leipziger Chaussee gekennzeichneten Einfahrtsbereichen ist jeweils eine Zufahrt zulässig.

5.0 Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenflächen einschl. Nebenanlage und Parkplatz) auf denen ein Eingriff in Natur und Landschaft zulässig wird, werden außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 55/56, 55/47, 55/78, 55/81 und 168/55 (Gemarkung Kanena, Flur 2) die folgenden Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

5.1. Auf insgesamt 3.390 m² sind Bäume und Sträucher in einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je m² sowie 1 Baum je 50 m² auf folgenden Flächen zu pflanzen: zwischen dem Park&Ride-Parkplatz und den Anlagen der DB AG (2.540 m² auf Flurstück 55/47, Gemarkung Kanena, Flur 2), zwischen dem Park&Ride-Parkplatz und der Dürrenberger Straße (460 m² auf Flurstück 55/56, Gemarkung Kanena, Flur 2) sowie westlich des Park&Ride-Parkplatzes (390 m² auf Flurstück 55/47 Gemarkung Kanena, Flur 2).

Artenauswahl:

Solitiergehölze

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| - Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| - Carpinus betulus in Sorten | - Hainbuche |
| - Fraxinus excelsior in Sorten | - Gemeine Esche |
| - Prunus avium | - Vogel-Kirsche |
| - Sorbus in Arten und Sorten | - Ebereschen |

Pflanzqualität: Sol. 3xv, mB., Höhe 150-200 cm

Sträucher

- | | |
|----------------------|------------------------------|
| - Amelanchier ovalis | - Gemeine Felsenbirne |
| - Berberis vulgaris | - Gemeine Berberitze |
| - Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | - Gemeine Haselnuß |
| - Crataegus monogyna | - Eingrifflicher Weißdorn |
| - Lonicera xylosteum | - Rote Heckenkirsche |
| - Rosa arvensis | - Kriechende Rose (Feldrose) |
| - Rosa canina | - Hunds-Rose |

Pflanzqualität: v. Str., Höhe 60-100 cm

- 5.2 Im Pflanzabstand von 10 m sind straßenbegleitend Bäume auf folgenden Flächen zu pflanzen: östlich der Alwinenstraße (Flurstück 55/47, Gemarkung Kanena, Flur 2), östlich der Messestraße zwischen Alwinenstraße und Kreuzung westlicher Messestraße (Flurstück 55/47 Gemarkung Kanena, Flur 2), beidseits der Messestraße zwischen Kreuzung westlicher Messestraße und Dürrenberger Straße (Flurstücke 55/47, 168/55, 55/56 Gemarkung Kanena, Flur 2), nördlich der Straße Deutsche Grube zwischen Messestraße und Zufahrt der Fa. Schomburg (Flurstücke 55/78, 55/81 Gemarkung Kanena, Flur 2). Zusätzlich sind auf dem Park&Ride-Parkplatz (Flurstücke 55/56, 55/47 Gemarkung Kanena, Flur 2) auf den vorhandenen Pflanzflächen Bäume zu pflanzen

Artenauswahl

- | | |
|--------------------|-----------------|
| - Acer platanoides | - Spitz-Ahorn |
| - Tilia tomentosa | - Silber-Linde |
| - Quercus petraea | - Trauben-Eiche |

Pflanzqualität: H., mB., StU = 16 - 18 cm.

Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche anzulegen.

- 6.0 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

- 6.1 Pflanzgebote P1 und P2

Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Flächen P1 und P2 zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt die Anpflanzung einer Baumreihe im Abstand von 2 m von der nordöstlichen Begrenzung der Fläche und mit einem Pflanzabstand von 10 m zwischen den Bäumen. Die Fläche ist mit Rasen zu begrünen. In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereich darf das Pflanzgebot P2 in einer Breite von max. 15 m unterbrochen werden.

Artenauswahl:

- | | |
|-------------------|----------------|
| - Tilia tomentosa | - Silber-Linde |
|-------------------|----------------|

Pflanzqualität: Sol. 3xv, mB., Höhe 150-200 cm

6.2 Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Messestraße und der Alwinenstraße sind mit wie folgt auszuführen:

Artenauswahl

- | | |
|--------------------|-----------------|
| - Acer platanoides | - Spitz-Ahorn |
| - Tilia tomentosa | - Silber-Linde |
| - Quercus petraea | - Trauben-Eiche |

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 16-18

Geringfügige Abweichungen bis zu 2 m von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungsquerung) als Ausnahme zugelassen werden.

6.3 Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung (A/E1)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzte Fläche A/E1 ist mit ihren Gehölzbeständen zu pflegen und zu erhalten. In den Randbereichen außerhalb der vorhandenen Einfriedung sind ergänzende Pflanzungen vorzunehmen.

Artenauswahl:

- | | |
|------------------------|------------------|
| - Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| - Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| - Hippophae rhamnoides | - Sanddorn |
| - Populus tremula | - Zitterpappel |
| - Rosa canina | - Hundsrose |
| - Rosa pimpinellifolia | - Bibernell-Rose |
| - Rosa rubiginosa | - Wein-Rose |

Pflanzqualität: Heister, 2xv., Höhe mind. 100-150 cm (Bäume); v.Str. Höhe 60-100 cm (Sträucher)

Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m

6.4 Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung (A/E 2)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzte Fläche A/E2 ist als Feldhecke anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzraster: siehe 5.1

6.5 Begrünung von Stellplätzen

Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Die Baumscheiben sind als offene Vegetationsflächen mindestens 6,0 m² groß und mindestens 2,0 m breit anzulegen und sind vor Überfahren zu schützen.

Pflanzqualität: H. 3xv, StU mind. 16-18 cm

6.6 Bindungen für Bepflanzungen in den Gewerbegebieten

Bei einer GRZ von 0,6 bzw. 0,8 sind pro angefangene 750 m² bzw. 1.500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum und 50 m² Strauchfläche zu pflanzen. Die nach Festsetzung 6.5 auf den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume sind dabei anzurechnen.

Artenauswahl:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| - Acer campestre | - Feldahorn |
| - Carpinus betulus | - Hainbuche |
| - Quercus petraea | - Traubeneiche |
| - Tilia cordata | - Winterlinde |
| - Cornus mas | - Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | - Haselnuss |
| - Ligustrum vulgare | - Gemeiner Liguster |
| - Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |
| - Prunus padus | - Traubenkirsche |
| - Prunus spinosa | - Schlehe |
| - Rhamnus cartharticus | - Purgier-Kreuzdorn |
| - Rosa canina | - Hundsrose |
| - Salix caprea | - Sal-Weide |
| - Viburnum opulus | - Schneeball |

Pflanzqualität: Heister, 2xv., Höhe mind. 100-150 cm (Bäume); v. Str. Höhe 60-100 cm (Sträucher)

6.7 Erhaltung von Bepflanzungen

Alle festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortheimische Arten zu ersetzen.