

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

**Senfelderstraße 2a**

**ST 82**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 1 a, § 9 und § 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

I	Art der baulichen Nutzung
---	---------------------------

1	<u>Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel)</u>
---	--

1.1 Im Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO folgender 6 Angebotssektoren zulässig:

- Möbel und Einrichtungen
- Gartenbedarf
- Baubedarf
- großteilige Sportgeräte
- Wohnwagen / Campingfahrzeuge
- Kraftfahrzeuge und -zubehör.

Für die einzelnen Angebotssektoren werden im folgenden Kern-, Rand- und Freisortimente festgesetzt, die unter den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß A II 2 weiter konkretisiert werden.

1.1.1 Möbel und Einrichtungen

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors "Möbel und Einrichtungen" sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 4 Warengruppen:
  - Möbel, nicht jedoch Antiquitäten
  - Bettenauflagen und Matratzen
  - Kücheneinbaugeräte
  - Teppiche, nicht jedoch Insetteppiche
- b) Randsortiment folgender 6 Warengruppen:
  - Bettwaren
  - Leuchten und Zubehör
  - Fensterbehänge
  - Kissen und Dekostoffe
  - Dekorationsgegenstände, nicht jedoch Kunstwerke, Antiquitäten und Insetteppiche
  - Campingmöbel (Klappmöbel, Sonnenschirme, Luftmatratzen).

1.1.2 Gartenbedarf

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors "Gartenbedarf" sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 7 Warengruppen:
  - Pflanzen und Samen
  - Dünge- und Pflanzenschutzmittel
  - Gartenbedarf
  - Gartengeräte
  - Pflanzbehälter
  - Gartenmöbel und -ausstattung
  - Garten- und Gerätehäuser
- b) Randsortiment folgender 3 Warengruppen:
  - Heimpflanzenzubehör, Vasen und Übertöpfe
  - Künstliche Blumen
  - Bedarfsartikel für die Haltung von Klein- und Haustieren (auch Katzen und Hunde).

1.1.3 Baubedarf

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors "Baubedarf" sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 8 Warengruppen:
  - Baustoffe und Bauelemente
  - Baumaschinen und Zubehör, Baumaschinenverleih
  - Sanitär, inklusive Zubehör (z.B. Sanitärobjekte, Armaturen, Installationsmaterial, Sanitärzellen, Saunen)
  - Eisenwaren, Werkzeuge
  - Farbe, Wand- und Bodenbeläge einschl. Zubehör, nicht jedoch Insetteppiche
  - Holz, Baustoffe und Bauelemente
  - Elektroinstallationsmaterial
  - Jalousien und Markisen
- b) Randsortiment folgender 2 Warengruppen:
  - Einrichtungsgegenstände für Badezimmer
  - Leuchten und Zubehör.

#### 1.1.4 Großteilige Sportgeräte

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors "Großteilige Sportgeräte" sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

a) Kernsortiment folgender 4 Warengruppen:

- Boote
- Bootsanhänger
- Surfbretter
- Gleitsegler (Paraglider)/ Windsegler

b) Randsortiment folgender 3 Warengruppen:

- Fitnessgeräte, Hometrainer
- Tauchgeräte
- Zubehör für die unter a) genannten Warengruppen, wie Spezialschutz- und Sportbekleidung für Wassersport, wie z.B. Helme, Schutzanzüge, Stiefel.

#### 1.1.5 Wohnwagen/ Campingzubehör

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors „Wohnwagen/ Campingfahrzeuge“ sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

a) Kernsortiment folgender 3 Warengruppen:

- Wohnmobile
- Wohnwagen und Campingfahrzeuge
- Zelte

b) Randsortiment folgender 2 Warengruppen:

- Campingmöbel (Klappmöbel, Sonnenschirme, Luftmatratzen)
- Campingartikel (Schlafsäcke, Campinggeschirr, Zelt- und Wohnwagenausrüstung, Zubehör für die unter a) genannten Warengruppen.

#### 1.1.6 Kraftfahrzeuge und Zubehör

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors "Kraftfahrzeuge und Zubehör" sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

a) Kernsortiment folgender 2 Warengruppen:

- Kraftfahrzeuge (Personenkraftwagen, Motorräder, Motorroller, Mopeds, Anhänger)
- Zubehör (Motoren, Ersatzteile, Spezialwerkzeuge, Reparaturmittel, Reifen und Felgen)

b) Randsortiment folgender 4 Warengruppen:

- Kfz-Pflege- und Schmiermittel
- Schonbezüge und Fußmatten
- Kfz-Zubehör, wie z.B. Radzierblenden, Sportlenker, Spoiler, Autoelektronik
- Zubehör für die unter a) genannten Warengruppen, wie Spezialschutz- und Sportbekleidung für Motorsport, wie z.B. Helme, Schutzanzüge, Stiefel.

#### 1.1.7 Freisortiment

Für die unter den A I Nr. 1.1.1 bis 1.1.6 aufgeführten Angebotssektoren ist ein Freisortiment mit einem nicht näher spezifizierten Warensortiment zulässig, in dem jedoch folgende 10 Warengruppen unzulässig sind:

- Spielwaren
- Literatur
- Radio- und TV-Geräte, Unterhaltungselektronik, Computer
- Fotoartikel und optische Geräte
- Uhren und Schmuck
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegemittel)
- Haushaltsgeräte, Haushaltsbedarf, mit Ausnahme der unter 1.2.5 genannten Sortimente
- Lebensmittel und Getränke.
- Fahrräder und Zubehör

1.1.8 Im Sondergebiet Einzelhandel sind Lageräume zulässig, wenn sie funktional mit einem auf dem Baugrundstück befindlichen Einzelhandelsbetrieb stehen.

1.2 Im Sondergebiet Einzelhandel sind ausnahmsweise zulässig:

1.2.1 Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe nur wie folgt

- Kfz-Handel und Kfz-Ersatzteilhandel
- Kioske und Verkaufsstände

1.2.2 Serviceeinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter, wie Café, Restaurant, Kinderhort, die nur von dem jeweiligen Betrieb aus zugänglich sind, in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich in Grundfläche und Baumasse gegenüber dem Hauptbetrieb unterordnen.

1.2.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in einen Hauptbaukörper integriert sind.

1.2.4 Appartements, soweit sie der zeitlich beschränkten Unterbringung von Betriebsangehörigen dienen, die zu betriebsbedingten Schulungen auf dem Betriebsgrundstück zusammengezogen werden. Der Flächenanteil der Appartements muss dem Betrieb deutlich untergeordnet sein.

1.2.5 Küchengeräte und Küchenzubehör wie Töpfe, Essbesteck, Geschirr und Küchentextilien als Randsortiment, wenn sie in funktionaler Verbindung mit einer Küchenausstellung stehen und eine max. Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

1.2.6 Zentrale Verwaltungs- und Schulungsräume, wenn sie in funktionaler Verbindung mit einer Küchenausstellung stehen.

Darüber hinaus darf die festgesetzte maximale Höhe ausnahmsweise einmal um bis zu 2 m überschritten werden auf einer Länge von max. 12 m und einer max. Grundfläche von 144 m<sup>2</sup> - ohne die Einbeziehung von Dachüberständen -, wenn die Überschreitung einem Bauteil zur gestalterischen Akzentuierung des Gebäudes dient, wie z.B. Treppenhaus, Haupteingang oder Oberlicht.

**II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**

**III Überbaubare Grundstücksflächen**

1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2 Zulässige Verkaufsfläche

Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, Tor- und Schrankenanlagen an Ein- und Ausfahrten sowie Einfriedungen und Werbeanlagen, letztere jedoch nur im Umfang gemäß B III.

2.1 Randsortiment  
Die Verkaufsfläche im Sondergebiet Einzelhandel für das Randsortiment insgesamt darf 5 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.  
Die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des Randsortiments darf 2,5 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten.

2 Bauverbotszone

2.2 Freisortiment  
Die Verkaufsfläche im Sondergebiet Einzelhandel für das Freisortiment insgesamt darf 3 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.  
Die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des Freisortiments darf 1 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten.

2.1 Im Sondergebiet Einzelhandel ist abweichend von 1 eine Überschreitung der östlichen Bau- grenze (Bauverbotszone) um 20,0 m für bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stell- plätze ausnahmsweise zulässig, sofern durch den jeweils zuständigen Träger der Straßen- baulast die Zustimmung erteilt wird.

2.3 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festset- zungen gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu gehören auch die Thekenbereiche, die vom Kunden - insbesondere aus hygienischen Gründen - nicht betreten werden dürfen, Kundentoiletten, Verkehrsflächen, Kassen- und Packzonen und die Bereiche die zur Entsor- gung des Verpackungsmaterials dienen, sowie der Windfang.

2.2 In der Bauverbotszone der Bundesautobahn sind Lagerflächen ausnahmsweise zulässig, sofern durch den jeweils zuständigen Träger der Straßenbaulast die Zustimmung erteilt wird.

3 Höhe baulicher Anlagen:

2.3 In der Bauverbotszone der Bundesautobahn sind Verkehrsflächen für Zulieferungen aus- nahmsweise zulässig, sofern diese im Fall der Inanspruchnahme durch den Straßenbaulast- träger durch alternative Anlieferungsflächen auf dem Grundstück ersetzt werden können und der jeweils zuständige Träger der Straßenbau- last die Zustimmung erteilt.

3.1 Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbe- grenzungslinie mit der Mittelachse der Grund- stückszufahrt.

**IV Grünordnung**

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so sind die festgesetzten zuläs- sigen Höhen um das Maß der natürlichen Stei- gung oder des natürlichen Gefälles zu verän- dern.

1 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je sechs Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum in einer mindestens 9 m<sup>2</sup> großen Vegetationsfläche zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren.

3.2 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von untergeord- neten technischen Anlagen, wie z.B. Schorn- steinen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden.

2 Die gekennzeichnete Fläche für Anpflanzungen ist vollflächig zu begrünen. Dabei sind durch- schnittlich mindestens 5 Großsträucher und 1 mittelkroniger Laubbaum pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Anpflanzungsfläche zu pflanzen.

3 Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind vollflächig und qualifiziert zu begrünen und

zwar mit einem mindestens mittelkronigen Laubbaum und 5 Strüchern je angefangene 100 m<sup>2</sup>. Einzelflächen müssen eine Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 3 m aufweisen. Begrünungen innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind hierauf anrechenbar.

- 4 Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm und die festgesetzten Sträucher mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu pflanzen.
- 5 Die festgesetzten Anpflanzungen sind gleichzeitig mit Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

---

**V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

---

- 1 Im Sondergebiet Einzelhandel darf ein immissionsrelevanter flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP)  $L_{WA,T}$  von 63 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 48 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschritten werden. Berechnungsgrundlage ist die DIN ISO 9613-2.
- 2 An den gesamten Außenfassaden (Wandanteil, Fenster, Dach, Lüftung, etc.), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind die jeweiligen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen. Es ist zu gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 gemäß der jeweiligen Nutzung eingehalten werden. Entsprechend sind je nach den Festsetzungen in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche III - V zugrunde zu legen. In Bereichen, in denen Lärmpegelbereich V zugrunde liegt, ist Wohnnutzung unzulässig.
- 3 Von den Festsetzungen A V 1 – 2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

**B Gestaltung**

gem. §§ 56, 91, 97, 98 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

---

**I Geltungsbereich**

---

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ST 82 „Senefelderstraße 2a“.

---

**II Werbeanlagen**

---

- 1 In einem Abstand von jeweils bis zu 30 m zur nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Auf den übrigen Flächen innerhalb dieses Gebietes ist Fremdwerbung zulässig.
- 2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück zulässig; bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sammelanlage.
- 3. Die maximale Höhe von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, darf die Höhe dieser Gebäude um max. 2,0 m überschreiten, wobei untergeordnete technische Anlagen gemäß A II 3.2 nicht anzurechnen sind. Die Oberkante der Werbeanlagen darf dabei eine Höhe von 12,0 m über dem Bezugspunkt gemäß A II 3.1 nicht überschreiten.
- 4 Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen darf 6,0 m über dem Bezugspunkt gemäß A II 3.1 nicht überschreiten. Die maximale Größe der Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage darf 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 5 Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche darf eine freistehende Werbeanlage errichtet werden, maximal ist jedoch eine Anzahl von insgesamt 10 Werbeanlagen pro Grundstück zulässig. Maximal 5 dieser freistehenden Anlagen dürfen Fahnenmasten sein.
- 6 Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, sind unzulässig.
- 7 Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
- 8 Nicht zulässig sind blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder, Sky-Beamer sowie grelle Farben und Signalfarben wie z.B. folgende RAL-Farben (840 HR): 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026.

---

III	Farbgebung
1	Für verputzte Wandflächen und Metallflächen sind nur nichtglänzende Anstriche/ Eloxide zulässig.
2	Grelle Farben und Signalfarben wie z.B. folgende RAL-Farben (840 HR): 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sind unzulässig.

---

IV	Ordnungswidrigkeiten
----	----------------------

---

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Gestaltungsfestsetzungen (Teil B) entspricht.

**Hinweise:**

- ~~1 Im gesamten Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Bei bisher un bebauten Flächen wird eine Oberflächensondierung empfohlen. Auf den übrigen Flächen ist bei Erdarbeiten aus Sicherheitsgründen baubegleitend eine Aushubüberwachung auf Kampfmittel erforderlich.~~
- 1 Im Zuge eventueller Umnutzungs- und Neubauvorhaben sind die vorhandenen Niederschlagswassereinleitungen hinsichtlich Qualität und Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers zu überprüfen und zu verbessern.
  - 2 Im gesamten Plangebiet muss bei Versickerung von Niederschlagswasser im Einzelfall der Nachweis geführt werden, dass der Untergrund hinsichtlich seiner Belastungen und seines Aufbaus dafür geeignet ist.
  - 3 In den Baugebieten ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.
  - 4 Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A V „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:
    - DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
    - VDI-Richtlinie „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987
    - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen - Bauen - Umwelt“ oder bei der

**Nachrichtliche Übernahme:**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone gem. § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) entlang der Bundesautobahn A 395 sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen unzulässig.  
Auf die Festsetzung A III 2 wird verwiesen.