

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße" Textiliche Festsetzungen, Teil 1, 04.09.2018

B. TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 **Sonstiges Sondergebiet (SO1)**

Das sonstige Sondergebiet **SO1** dient dem Einzelhandel. Es wird wie folgt eingeschränkt: Die Gesamtverkaufsfläche darf 2.080 m² nicht übersteigen und ist nur im Erdgeschoss zulässig. Die anteilige Verkaufsfläche in Läden mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur darf 1.630 m² nicht übersteigen. Zur Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung sind nur Läden/Einzelhandelsbetriebe bis zu jeweils 1.150 m² VK zulässig. Die anteilige Verkaufsfläche in Läden mit nicht nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur darf 450 m² nicht übersteigen.
- 1.3 **Sonstiges Sondergebiet (SO2)**

Das sonstige Sondergebiet **SO2** dient dem Drogerie-Einzelhandel. Es wird wie folgt eingeschränkt: Die Gesamtverkaufsfläche darf 750 m² nicht übersteigen und ist nur im Erdgeschoss zulässig.
- 1.4 **Nicht zulässige Sortimente**

Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend genannten Sortimenten sind in den Sondergebieten So1 und So2 nicht zulässig:

 - a) Kunstgewerbe, Kunst und Antiquitäten
 - b) Unterhaltungselektronik und Computer, Elektrohaushaltswaren
 - c) Foto, Optik und Akustik
 - d) Blumen
 - e) Musikalienhandel
 - f) Uhren und Schmuck
 - g) Spielwaren, Sportartikel
 - h) Fahrräder
 - i) Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Erzeugnisse
 - j) Restaurants, Cafés, Bars
 - k) selbständige Bäckereien und Fleischereien mit einer Verkaufsfläche von mehr als 90 m².
- 1.5 **Zulässige Nebensortimente**

Die unter 1.4.1 a) - k) aufgeführten Sortimente sind als Nebensortiment zulässig, soweit sie 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- 1.6 **Zulässige Nutzungen im Erd- und Obergeschoss**

Verkaufsflächen sind in den SO-Gebieten nur im Erdgeschoss zulässig. Zulässig im Obergeschoss sind Neben-, Lager und Sozialräume. Ausnahmeweise können im Obergeschoss auch Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zugelassen werden.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1 **Grundflächenzahl** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet **SO1** darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 zweiter Halbsatz und Satz 3 BauNVO bis zur Grundfläche von 0,9 überschritten werden (Grundflächenzahl 2). Im Sondergebiet **SO2** darf die Grundflächenzahlobergrenze nach § 17 (1) BauNVO gemäß § 17 (2) Ziff. 1 BauNVO bis zum Wert von 1,0 überschritten werden.
- 2.2 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)

Dachüberstände und Vordächer dürfen über die Baugrenze hinausragen, soweit sie nicht die erforderlichen Abstandsflächen überschreiten.
3. **Nebenanlagen, Garagen und Carports** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 3.1 **Stellung von Nebenanlagen, Garagen und Carports**

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Verkehrsfläche für Stellplätze dürfen Schutzbauten für Einkaufswagen, eine Trafostation und ein Standort für Wertstoff-sammelbehälter errichtet werden.
- 3.2 **Befestigung von Stellplatzflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Bei der Befestigung der Verkehrsfläche für Stellplätze und der Freiflächen in den Sondergebieten darf ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.
4. **Städtebauliche Ein- und Durchgrünung** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)
- 4.1 **Baumpflanzungen**

In der Verkehrsfläche für Stellplätze sind mindestens 10 Laubbäume anzupflanzen bzw. zu erhalten. Wahlweise sind die Arten Spitzahorn, Rotdorn oder Mehleibee zu verwenden.
- 4.2 **Baumschutz**

Für die innerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Gehölze, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (s. Hinweis Ziff. D) grundsätzlich zu schützen sind, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis zu erbringen, ob ein Schutz möglich ist. Nicht zu schützende Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.
- 4.3 **Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Ufergrünstreifen**

Künstliche Befestigungen am Gewässerlauf des Suenbachs dürfen nur in untergeordneten Teilen und nur mit Genehmigung des Landkreises Harz als Untere Wasserbehörde angelegt werden. Der Ufergrünstreifen muss von der Verkehrsfläche für Stellplätze ohne nicht überfahrbaren Höhenversatz durchgängig befahrbar sein.
- 4.4 **Qualität der Pflanzen, Ausstattungsfrist**

Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Anpflanzungen gilt folgendes:

 - a) alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN 18916 und den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" entsprechen.
 - b) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.