

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

Maßgebend für die maximal zulässige Gebäudehöhe-(GH) ist der höchste Punkt ~~des Dachabschlusses bezogen auf den höchsten Punkt mit der zum Gebäudeeingang nächstgelegene Stellplatzfläche im Geltungsbereich des~~ jeweiligen Gebäudes ~~zum in der Planzeichnung definierten Höhenbezugspunkt.~~ zu 228,25 m über Normalhöhennull (üNHN). Der ~~zeichnerisch definierte Höhenbezugspunkt liegt bei einer Höhe von 226,75 m über Normalhöhennull (üNHN).~~ Aufgrund des Hochwasserschutzes hat die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude mind. 1,50 m über dem Bezugspunkt zu liegen, also bei 228,25 m üNHN. Die Gebäudehöhe darf max. 8,50 m über 228,25 m üNHN liegen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen sowie die Überdachungen der Eingangsbereiche überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Die Überdachungen der Eingangsbereiche dürfen max. 2,50 m über der max. festgesetzten Gebäudehöhe liegen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu versickern. Die konkrete Oberflächenentwässerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

5. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Einhaltung der erforderlichen betrieblichen und baulichen schalltechnischen Anforderungen ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Zu den baulichen Anforderungen gehören mindestens (s. Schallimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ in 38871 Ilsenburg (Harz) des ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz vom 04.08.2020, Anlage zur Begründung):

Lärmschutzwand 1:

Nordwestlich des Kundenparkplatzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Länge von mind. 56,5 m, einer Höhe von mind. 1,5 m und einem Luftschalldämmmaß von mind. 15 dB zu errichten. In diese darf ein Durchgang für Fußgänger integriert werden, wenn dieser das Luftschalldämmmaß nachweislich nicht beeinträchtigt.

Lärmschutzwand 2:

Westlich der Anlieferzone des Discounters ist eine Lärmschutzwand mit einer Länge von mind. 15,5 m, einer Höhe von mind. 2,5 m und einem Luftschalldämmmaß von mind. 15 dB zu errichten.

Fahrgassen:

Die Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz, dem Einfahrtsbereich und vor den Marktgebäuden sind zu asphaltieren.