

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1. Im sonstigen Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel, ist ein Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscounter, Supermarkt) mit einer Geschossfläche von maximal 1.600 qm und einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm zulässig.
- 1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind: Nutzungen gem. § 8 BauNVO, Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne von § 6 Abs.1 BauNVO. Ausnahmen hiervon sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB möglich, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch bauliche und technische Vorkehrungen die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Maß der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Oberkante der Gebäude (Oberkante Attika, First, bei Pultdächern der höchste Dachabschluss) darf im SO- und GEe-Gebiet eine Höhe von max. 8,00 m ü. der mittleren Straßenhöhe gemessen an der jeweiligen Grundstücksgrenze zur Straße nicht überschreiten. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit technischen Anlagen auf dem Dach bis zu einer Gesamtflächengröße von 100 qm um max. 2,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In den SO-Gebieten gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:

Zulässig sind Gebäude mit Gebäudelängen auch von über 50 m.

4. Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den mit GSt festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für das SO- und GEe -Gebiet zulässig. Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze wird dem SO- und GEe-Gebiet (Flurstücke 118, 238 und Teilflächen der Flurstücke 211, 223) als gemeinsame Fläche für Stellplätze zugeordnet. Die wechselseitige Inanspruchnahme der Fläche für die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB)

5. Grünfestsetzungen, Festsetzungen zum Schutz des Bodens

- 5.1. In den SO- und GEe-Gebieten sind mindestens 1 heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung (16-18 cm Stammumfang) pro 500 qm Grundstücksfläche anzupflanzen. Diese können, soweit von der Fläche her möglich, auch in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P2 angelegt werden. Von den anzupflanzenden Bäumen sind mind. 4 Bäume im Bereich der Stellplätze und davon mind. 2 entlang der Straße anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Vorhandene erhaltende Laubbäume können auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 5.2. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P1 ist eine geschlossen wachsende Schnithecke mit heimischen Schnitheckengehölzen und mind. 1,5 m Höhe anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.3. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P2 ist eine geschlossene niedrigwachsende Schnithecke anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.4. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P3 ist eine zweireihige Strauchheckenpflanzung mit heimischen Landschaftsgehölzen und einem Pflanzabstand von max. 1,5 m anzulegen. Pro laufende 12 Meter Heckenpflanzung ist mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen. Die Strauchheckenpflanzung kann für die Erstellung offener Gräben zur Ableitung des Oberflächenwassers zweimal auf einer Breite von jeweils max. 5 m unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.5. In den SO- und GEE-Gebieten sind an den Neubauten mind. 3 Nistkästen für Schwalben und 3 Nistkästen für sonstige Nischenbrüter anzubringen. Die Maßnahme sind unmittelbar nach Fertigstellung der jeweiligen Neubauten herzustellen. (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis: Die Art (Material) und die Anbringungsorte der Nisthilfen und Nistkästen sind durch einen entsprechenden Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz vorzugeben.

5.6. Umsetzungsfristen

Die Pflanzmaßnahmen der textl. Festsetzungen 5.1 bis 5.4 sind im Rahmen der Hochbaumaßnahmen auf den betroffenen Baugrundstücken durch die Vorhabenträgerin vorzubereiten und nach Aufnahme der Gebäudenutzung in der nächstfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Dauerhaftigkeit der Maßnahmen und Anpflanzungen ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Untere Denkmalbehörde beim Landkreis Harz unverzüglich anzuzeigen und der Bodenfund und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DschG ST))
2. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes (BGBl. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)**
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58) geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)**