

TEXT (TEIL B)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Das sonstige Sondergebiet 'Markttreff' dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, Flächen für Lager-, Sanitär-, Betriebs- und Verwaltungsräume sowie Arztpraxen und gemeindlichen Einrichtungen.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit max. 200 m² Verkaufsfläche,
- eine Betriebsleiterwohnung,
- eine Arzt- bzw. Physiotherapiepraxis,
- Gemeinschaftsräume,
- Stellplätze sowie
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Hauptnutzungen dienen.

- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.200 m² überschritten werden.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf höchstens 9,00 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.

2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der baulichen Anlagen darf maximal 50 cm über der Oberkante der Straße 'Im Winkel' betragen.

3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.
- 3.2 Außerhalb der Stellplatzflächen sind an den gekennzeichneten Stellen 9 heimische, standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 16 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.3 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).

4 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 4.1 Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Art und Umfang der Solaranlagen sind vor dem Anbringen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg abzustimmen.
- 4.2 Es sind nur geneigte Dächer mit mindestens 20 Grad Neigung zulässig. Auf einer Fläche von max. 25 % der Grundfläche des Gebäudes sind auch Dächer mit anderen Dachneigungen zulässig.
- 4.3 Die Dacheindeckung darf nur in den Farben schwarz, rot oder braun erfolgen. Für Flachdächer mit einer Dachneigung unter 5 Grad gilt diese Vorschrift nicht.
- 4.4 Die Festsetzungen 4.1 bis 4.3 gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Die gegenüber dem Entwurf geänderten Festsetzungen sind durch einen schwarzen Balken am Rand kenntlich gemacht.