

## Textliche Festsetzungen (Vorabzug zum Vorentwurf)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Alfeld „Casinoplatz“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plan-darstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

#### A.1 § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:

##### 1.1 Sondergebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird „**Sonstiges Sondergebiet (SO)**“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 10.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Verkaufsfläche darf für Sonstigen kleinteiligen Einzelhandel bis zu 5 % überschritten werden. Ist eine Verkaufsflächenobergrenze festgelegt, darf diese bis zu 10 v.H. überschritten werden, wenn die Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird. Zulässig sind folgende Sortimente in Verbindung mit den angegebenen Verkaufsflächenobergrenzen:

Sortiment	Verkaufsflächenobergrenzen in qm
Lebensmittel	3.500
Drogeriewaren/Apothekerwaren	1.500
Spielwaren	500
Textilien (Bekleidung, Schuhe)	2.300
Elektrowaren	2.200
Sonstiger kleinteiliger Einzelhandel (z.B. zoologischer Bedarf, Zeitschriften, Haushaltswaren, Schreibwaren etc.)	Max. 5 % der gesamten Verkaufsfläche

##### 1.2 Mischgebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird „**Mischgebiet**“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

**A.2 § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:**

## 2. Sondergebiet

2.1 Die **zulässige Grundfläche** darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Lager- und Freiflächen sowie sonstige Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige **Höhe** baulicher Anlagen (Angaben gemäß Nutzungsschablone) darf durch technische Anlagen oder technische Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen, etc. überschritten werden.

Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.

**A.3 § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:**

## 3. Sondergebiet

3.1 Für das „**Sondergebiet Einkaufszentrum**“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäudelängen über 50 m sind zulässig; Grenzbebauung an der Nachbargrenze ist unter Einhaltung der maßgeblichen Abstandsflächenregelung nach § 6 HBO zulässig.

3.2 Überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Baugrenzen können gemäß § 23 Abs.3 BauNVO durch Bauteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 2,50 m, überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 10,00 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist unter Beachtung des Lichtraumprofils der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.

**A.4 § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:**

4.1 Nebenanlagen, Stellplätze des Parkdecks und Zufahrten (einschließlich Rampen) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zufahrten (auch Rampen) sind darüber hinaus auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)**

### **B.1 § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**

Die äußere Gestaltung des Einkaufszentrums ist den städtebaulichen Ansichten zu entnehmen (vgl. Begründung).

## **C Hinweise**

### **C.1 Bodenfunde / Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

### **C.2 Bodenschutz**

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Aufsichtsbehörde zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist die zuständige Aufsichtsbehörde zu beteiligen.

### **C.3 Bauausführung**

Das Vorhaben, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist, wird in Bauabschnitte unterteilt. So kann den Marktgegebenheiten, dem Branchenmix und dem damit einhergehenden Konzept für den ruhenden Verkehr entsprochen werden. Der Bauabschnitt 1 impliziert Ebene 1 und ein Parkdeck auf Ebene 2. Bauabschnitt 2 beinhaltet eine zusätzliche Ebene 3, wobei sich das Parkdeck zum Teil auf Ebene 2 und gänzlich auf Ebene 3 erstreckt. Textliche Festsetzungen werden nicht tangiert. Regelungen des Bauordnungsrechts sind zu beachten.