



Immissionsschutzkennlinie, Immissionsschutzanlagen z.B. Wand erforderlich, s. textl. Festsetzung Ziff. 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sondergebiet SO "Verbrauchermarkt" ist gem. § 12 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB wie folgt eingeschränkt:
 - 1.1 Durch diesen auf das Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit des Vorhabens (Verbrauchermarkt), das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und beschrieben ist, im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB als abschließend bestimmt.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
 - 1.2 Im Plangebiet "Verbrauchermarkt" ist eine Gesamtverkaufsfläche für die Hauptwarengruppe "Periodischer Bedarf", die aus den Warengruppen "Nahrungs- und Genussmittel" sowie "kurzfristige Verbrauchsgüter" besteht, von insgesamt 1.700 m² VK(P) (Verkaufsfläche Periodischer Bedarf) zulässig.
2. Höhe baulicher Anlagen
 - 2.1 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so sind die festgesetzten zulässigen Höhen um das Maß des natürlichen Gefälles zu verändern.
 - 2.2 Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise von untergeordneten technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, überschritten werden. Darüber hinaus darf die festgesetzte maximale Höhe ausnahmsweise einmal um bis zu 0,50 m überschritten werden auf einer Länge von max. 10,00 m wenn die Überschreitung einem Bauteil zur gestalterischen Akzentuierung des Gebäudes dient, z. B. Haupteingang.
 - 2.3 Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen darf 6,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
3. Bauweise
 - 3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 - 3.2 Außerhalb der Baugrenze können ausnahmsweise entlang der Kreisstraße K 7 fünf Fahnenmaste und ein Werbepylon errichtet werden.
4. Immissionsschutz
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB.
 - 4.1 Für die gekennzeichnete Fläche im SO "Verbrauchermarkt" ist zum Zweck des Immissionsschutzes eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 2,80 m - ab 1,80 m um 45° abgewinkelt - vorzusehen. Diese kann ausnahmsweise in Teilen direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.
 - 4.2 Die Warenlieferung im Verladebereich ist einzuhausen.
 - 4.3 Warenlieferungen in dem Sondergebiet sind nachts in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unzulässig.

**Gemeinde Wesendorf
Ortschaft Wesendorf**

Erweiterung EDEKA an der Gifhorner Straße

5. Grünordnung
- 5.1 Auf den Stellplatzanlagen mit mind. 10 Stellplätzen ist je 10 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume, die in die Stellplätze integriert werden, sind mit anzurechnen. Die Baumstandorte sind als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren.
- 5.2 Im SO "Verbrauchermarkt" sind erforderliche Lärmschutzwände, die in einem Abstand von mindestens 0,50 m gegenüber Baugrundstücken, auf denen das Wohnen zulässig ist, errichtet werden mit Kletterpflanzen wie Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie, Waldhortensie, Waldrebe vollflächig dauerhaft zu begrünen. Dabei ist mindestens alle 1,50 m eine Pflanze zu setzen. Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
6. Die zu erhaltenden Bäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige zu ersetzen.
Für die zu erhaltenden Eichen gilt außerdem:
Gem. DIN 18920 sind im Kronentraufbereich folgende Handlungen zu unterlassen:
- a) das Errichten von Bebauung,
 - b) das Befestigen mit wasserundurchlässigen Materialien,
 - c) das Aufschütten, Abtragen und Verdichten des Erdreiches (z. B. durch Befahren mit schwereren Fahrzeugen, durch Ausheben von Gräben),
 - d) die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln unter der Kronentraufe einschließlich ihrer Schutzzone von 5,00 m,
 - e) das Lagern und Aufschütten von Salzen, Ölen, Säuren und Laugen.

**Gemeinde Wesendorf
Ortschaft Wesendorf**

Erweiterung EDEKA an der Gifhorner Straße