

# HINWEISE

## Immissionsschutz

1. Die im Bebauungsentwurf dargestellte Nutzungssituation im Sondergebiet ist Grundlage der schalltechnischen Berechnungen. Im Falle einer geänderten Nutzungskonzeption innerhalb dieses Bereiches ist im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens (Bauantragsverfahren) eine erneute schalltechnische Prüfung erforderlich.
2. Von den getroffenen Festsetzungen kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren (Einzelfallnachweis) abschließend nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf andere Weise erfolgt und den Schutzansprüchen der umgebenden Bebauung Rechnung getragen wird.
3. Auf den Gemeinbedarfsflächen sind unterschiedliche Nutzungen möglich; im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass der erforderliche Schallschutz gegenüber den angrenzenden Nutzungen eingehalten wird.

## Regenwasserrückhaltung

4. Das Regenwasser ist bei Neubauten möglichst auf den Grundstücken zu versickern. Auf den nicht zur Versickerung geeigneten Baugrundstücken sind Regenrückhalteanlagen zu errichten und dauerhaft zu betreiben. Die Anlagen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 20 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche, mindestens jedoch 2 m<sup>3</sup>, bereitgehalten wird. Die Anlagen sind so zu konzipieren, dass dieses Rückhaltevolumen bei und nach einem Regenereignis selbsttätig und kontinuierlich über einen gedrosselten Abfluss wieder entleert wird. Die Drosselung soll den Abfluss auf max. 20% der Zulaufmenge beschränken. Für den Fall einer Konzeption dieser Anlage als unterirdischer Stahlbetonschacht mit einem lichten Durchmesser von mehr als 1 m kann dieser den Regenwasser-Reversionsschacht ersetzen.
5. Für das Niederschlagswasser ist eine Rückhaltung vorzusehen. Für die Dimensionierung ist zu berücksichtigen, dass dem Vorfluter nicht mehr Wasser zugeleitet werden soll, als bei einem 15-minütigen Regenereignis mit der Wiederkehrhäufigkeit n=1 aus dem unbebauten Gebiet abgeleitet wird.

## Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

6. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist das Gebiet auf Vorkommen des Feldhamsters zu überprüfen, ggf. vorhandene Tiere sind fachgerecht umzusiedeln.

## Private Erschließungswege

7. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Bebauungsvorschlag
  - bei der Erstellung von privaten Erschließungswegen eine Mindestbreite von 4,00 m zu berücksichtigen ist,
  - die privaten Erschließungswege im Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Aufweitung zur Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke zu versehen sind,
  - im Zufahrtbereich der Hinterliegergrundstücke eine ausreichend große Fläche zum problemlosen Einbiegen auf die Grundstücke sowie zum Wenden und Rangieren berücksichtigt wird.

## Sondergebiet Betriebstyp

8. Der Betriebstyp eines Lebensmittelvollsortimenters (Supermarkt) ist gekennzeichnet durch ein breites Angebotsspektrum überwiegend nahversorgungsrelevanter Sortimente und eine zusammenhängende bauliche Anlage. Oft werden die Sortimente durch kleinere selbstständige Betriebseinheiten von ca. 200 qm ggf. in der Kassenvorzone des Supermarktes ergänzt (sog. Ladenhandwerk). Dies sind in der Regel spezialisierte Betriebe mit Handwerkshintergrund, u.a. Backwaren, Metzgereien, Meeresspezialitäten, fremdländische Spezialitäten und gastronomische Betriebe. Zu den flankierenden Nutzungen gehören nicht sortimentsbezogene Discounter (Drogerie- und Getränkemärkte).