

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 22/2016

"Gewerbegebiet an der L 3026" 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 6 Flurnummer
- 163/43 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SOLEH Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier: OKGeb.
- OKGeb. Oberkante Gebäude in m über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Hecke
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Stellplätze (unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	SOLEH	0,5	I	a	262,50m NHN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Die für den Geltungsbereich bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der L 3026" werden durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an der L 3026“ 1. Änderung aufgehoben und ersetzt.
- 1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauGB: Innerhalb des Sondergebietes SOLEH ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm zulässig.
- 1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO: Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigfußboden des bestehenden Gebäudes von 251,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.
- 1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO: Die abweichende Bauweise wird bestimmt als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.
- 1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 1.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der diesen Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO (Werbepläne, Überdachungen für Einkaufswagen, Fahrradstellplätze, Ladestationen, etc.) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Entwicklungsziel: Erhalt und Pflege von Laubgehölzen
Maßnahmen: Die vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind diese gleichartig zu ersetzen.
1.8 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
1.8.1 Je Symbol gemäß Plankarte ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grundflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen.
Artenliste:
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
1.8.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Bei einer Neupflanzung ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.
1.9 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB:
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
2.1.1 Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
2.1.2 Für alle Bauteile sind nur gedeckte oder hell getönte Farben, keine grellen, glänzenden oder Volltonfarben zulässig.
Die Werbeanlagen am Gebäude müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
2.1.3 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 7,40m zulässig. Bezugspunkt für die Höhenmessung ist die Oberkante Fertigfußboden des bestehenden Gebäudes von 251,00 m über Normalhöhennull (NHN).
2.1.4 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt
- 3.2 Gem. § 21 HDSchG: Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Alt- Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 3.3 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes festgesetzt sind hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- 3.4 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).
- 3.5 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 3.6 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen IV der Stadt Espstein, Gemarkung Niederosbach, Main-Taunus-Kreis mit Verordnung vom 13.02.2003. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.
- 3.7 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Da im Plangebiet vorhandene Gehölze potenzielle Bruthabitate Eurasischer Vogelarten darstellen, ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen: Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Baumhöhen und Gebäude sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- 3.8 In der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ist im Gebiet des Bebauungsplanes ein Eintrag in der Frankfurter Straße 13 vorhanden. Es handelt sich um den Altstandort 439.011.030-001.028. Demnach wurden hier in den Jahren 1980-1981 chemische Produkte durch die Firma Rohrl hergestellt sowie in den Jahren 1983 bis 1986 eine Firma für Holz- und Bautenschutz betrieben. Die Betriebe sind in die Branchenklasse 5 = sehr hohes Gefährdungspotential- sowie der Branchenklasse 3 = mittleres Gefährdungspotential eingestuft. Weitere Informationen, auch zu anderen Betrieben auf dem Grundstück liegen nicht vor. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Vor einer Umsetzung der Baumaßnahme ist das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt, Wiesbaden 41.1. Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 13.07.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.06.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.06.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 11.06.2018 bis 20.07.2018
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Niedernhausen, den _____

Joachim Reimann
(Bürgermeister)

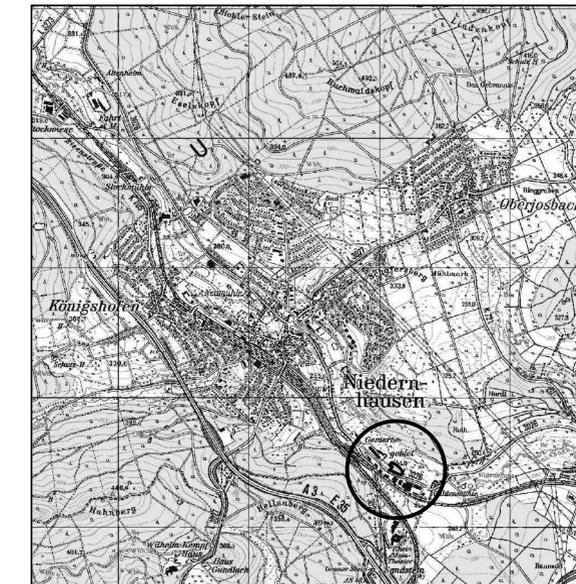
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____

Niedernhausen, den _____

Joachim Reimann
(Bürgermeister)

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stand: 05.04.2018
12.09.2018

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 22/2016
"Gewerbegebiet an der L 3026" 1. Änderung
Satzung

Bearbeiter: Späth / Bode
CAD: Schmitt

Maßstab: 1 : 1.000