

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 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 6
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- 163/43 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. 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 für 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 Grünflächen 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. § 81 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 Höhenmittlung 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. § 81 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 (Abt. 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 erlassene Energieeinsparverordnung sei 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 WHG).
- 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 Epstein, Gemarkung Nidersjorbach, Main-Taunus-Kreis mit Verordnung vom 13.02.2003. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____
- Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

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 _____

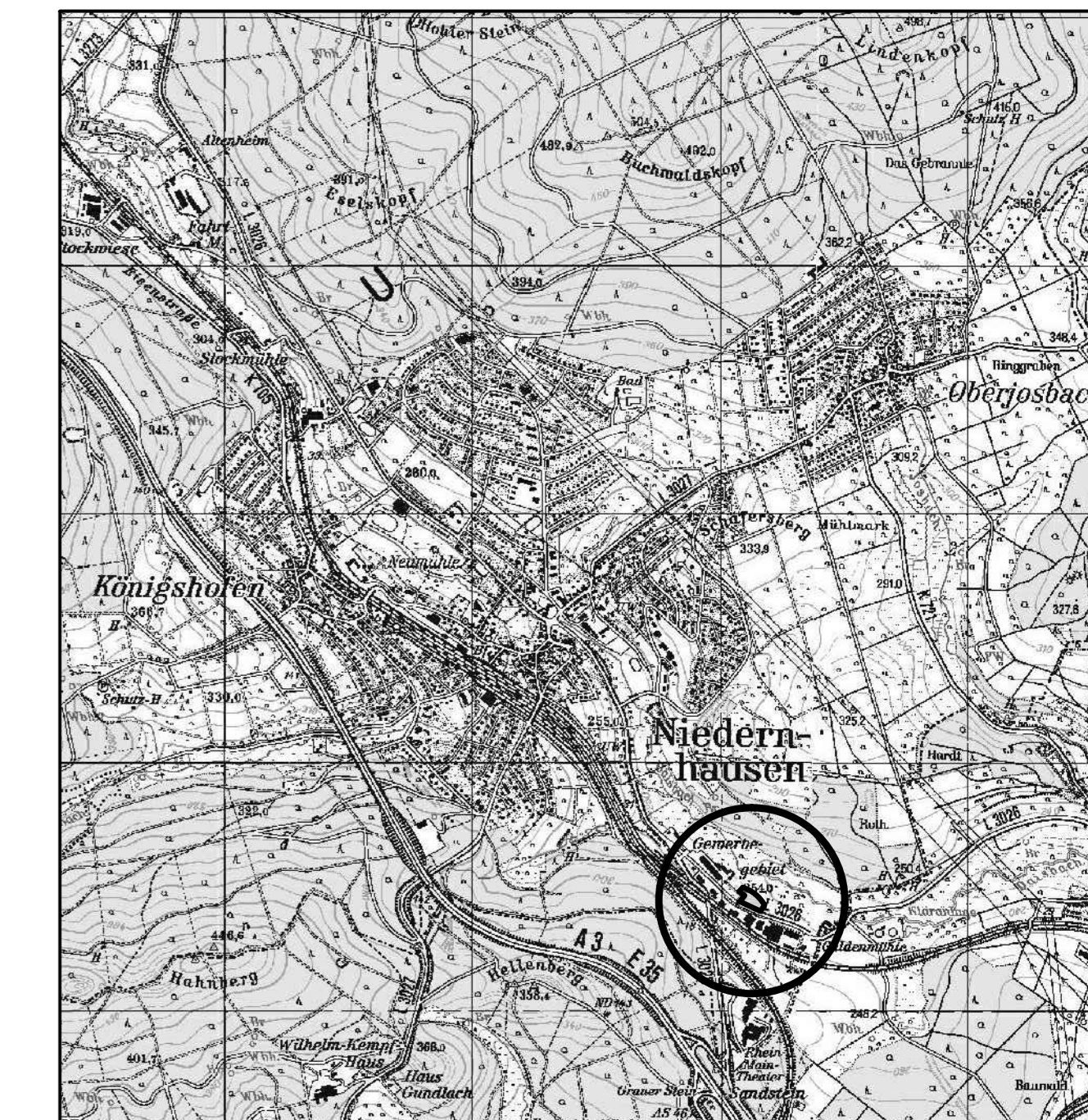
Bürgermeister _____

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

Niedernhausen, den _____

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

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

Bearbeiter: Späth / Bode
CAD

Maßstab: 1 : 1.000