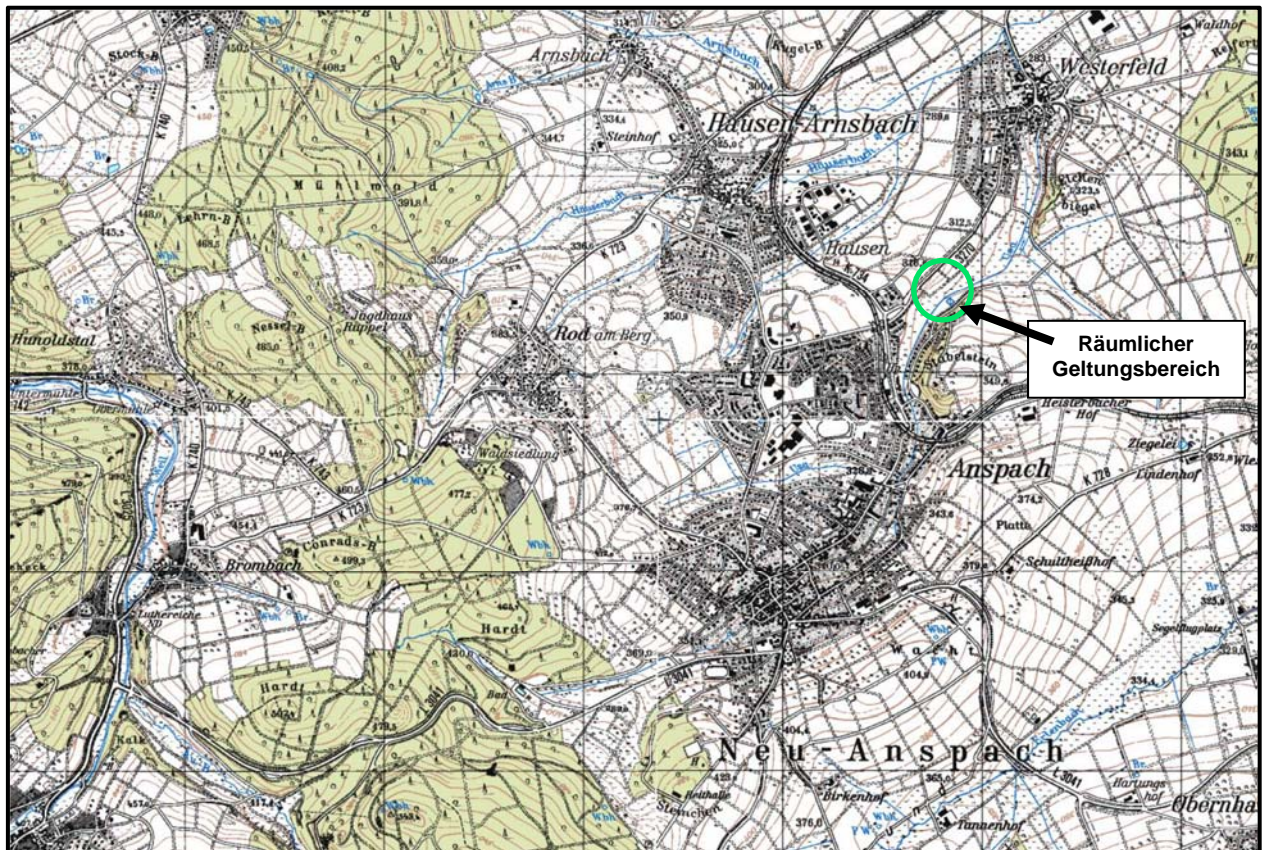


Textliche Festsetzungen

Planstand 17.08.2018: Vorentwurf

Übersichtskarte



Nutzungsmatrix

Lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	Z	OK Geb.
1	GE	0,8	1,6	./.	II	322 müNN
2	SO _{LEH}	0,6	0,6	./.	I	323 müNN
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.						

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Die Einrichtung von Verkaufsf lächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsf läche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

1.1.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Tankstellen sowie Speditionsbetriebe und Fuhrunternehmen sind unzulässig.

1.1.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.

1.1.4 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

Bordellartige Gewerbebetriebe sowie Sexshops und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig; diese Nutzungen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans – Vergnügungsstätten sind unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 12 BauNVO)

1.2.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ist ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backshop und einer Gesamtverkaufsf läche von maximal 1.995 m² zulässig.

1.2.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die maximale Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) ist der obere Gebäudeabschluss angegeben in Meter über Normalnull (m ü.NN).

2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zur Artenauswahl vgl. Ziffer D 4). Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum/100 m², ein Strauch/5 m². Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV'90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung von mindestens 5 Einzelpflanzen je Symbol. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

4.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszonen innerhalb des Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster aus haufwerksporigem Beton gemäß DIN 18507 in der jeweils gültigen Fassung mit einem Fugenanteil von mindestens 5% der gesamten Pflasterfläche, Pflasterbeläge aus Betonstein oder Naturstein mit einem sickerfähigen Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

4.3 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenen Gehäuse sowie LED-Lampen zu verwenden.

5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 14 und 16 BauGB)

5.1 Entwicklungsziel: Extensivwiese

Maßnahmen: Die Fläche ist zweimal jährlich, nach der Hauptblüte (Juni) und im August / September zu mähen, das Schnittgut nach Trocknung abzufahren. Für dauerhaft feuchte und

quellige Bereiche am Unterhang gilt: Die Fläche ist einmal jährlich bei geeigneten Bodenverhältnissen, vorzugsweise im Hochsommer, gemäß Satz 1 zu mähen. Düngung ist unzulässig. Das einmalige Abschleppen der Fläche im Frühjahr ist erlaubt.

6 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von flach geneigten Dächern unter 5° Neigung innerhalb des Sondergebietes SO_{LEH} und innerhalb des Gewerbegebiets sind zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

6.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Laubbäume in Anlehnung der Pflanzenliste D 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachneigung: Dächer sind

- bei gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc. mit einer Neigung von 15° bis 35°
- bei einseitig geneigten Dachflächen (Pultdächer etc.) mit einer Neigung von 5° bis 25°

auszuführen. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Nebengebäude und Carports sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dächer, auf denen Photovoltaikmodule, Solaranlagen bzw. technische Geräte (Lüftung, Verflüssiger) aufgebracht bzw. aufgestellt sind.

1.2 Dacheindeckung: Zulässig sind rote und rotbraune Dacheindeckungen aus Tonziegeln oder Dachsteinen sowie beschichtetes Zinkblech und dauerhafte Begrünungen. Unbeschichtete metallische (kupfer-, zink- oder bleigedekte) Dächer sind unzulässig. Alternativ sind Dächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1,8 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Im südlichen Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter im GE sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

4 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

4.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind auf einer Länge von mind. 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen zu beranken (zur Artenauswahl vgl. Ziffer D 5).

- 4.2 Stützmauern, die zur Abfangung des für die Grundstücksnutzung notwendigen aufzuschütten- den Geländes errichtet werden müssen, dürfen auf der Grenze zum Nachbargrundstück bzw. im Abstand von 1,50 m zur Grenze zu öffentlichen Wegen stehen. Sie sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stützmauern auf der Grenze zum Nachbarn müssen nicht begrünt werden.

5 Begrünung von Stellplätzen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit mehr als fünf ebenerdigen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste 1 auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,5 m oder Baumscheiben mit mindestens 6,0 m² unversiegeltem Boden bzw. unterirdischen Pflanzgruben von 12,0 m³ pro Baum als teilweise überbaubare Baumquartiere zu pflanzen.

C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 50l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

D) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Benutzungszwang für die zentrale Fernwärmeversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Neu-Anspach durch Satzung einen Benutzungszwang für die zentrale Wärmeversorgung für das Gewerbegebiet „In der Us“ erlassen hat.

3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt 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 (§ 21 HDSchG).

4 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sind

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Aufgabe von Nestern geschützter Vogelarten oder regelmäßig genutzter Fledermausquartiere führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubezeit durchzuführen,
- b) vor winterlichen Schnittmaßnahmen an den Obstbäumen Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen und bei Besatz zu verschieben und
- c) Rodungen und Fällungen zwischen dem 1. März und 30. September zu unterlassen.

Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legalannahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzrechts auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.

5

Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus padus	- Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Quercus petraea	- Traubeneiche
Castanea sativa	- Esskastanie	Salix alba	- Silberweide
Crateagus laevigata	- Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Crateagus monogyna	- Weißdorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Esche		

zulässig sind jeweils auch Sorten

Obstbäume (H., v., 8-10) regionale und seltene Sorten vorziehen:

Cydonia oblonga	- Quitte	Prunus avium	- Kulturkirsche
Juglans regia	- Walnuss	Prunus spec.	- Pfirsich, Aprikose,
Malus domestica	- Apfel	Mandel, Pflaume, Zwetschge, Reneclaudie,	
Malus sylvestris	- Wildapfel	Mirabelle, etc.	
Mespilus germanica	- Mispel	Pyrus communis	- Birne
		Sorbus domestica	- Speierling

zulässig sind jeweils auch Sorten

Artenliste 2 (Gebietsheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Berberis vulgaris	- Berberitze	Pyrus pyraister	- Wildbirne
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellane	- Hasel	Salix cinerea	- Grauweide
Cytisus scoparius	- Besenginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix triandra	- Mandelweide
Frangula alnus	- Faulbaum	Salix viminalis	- Korbweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Rosa canina	- Hundsrose		

Artenliste 3 (Naturnahe Ziergehölze, Obsträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera caerulea	- Blaue Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus div. spec.	- Zierapfel
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum u. Sorten	Ribes div. spec.	- Johannisbeere
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Rosa div. spec.	- Rosen
Cornus mas.	- Kornelkirsche	Rubus div. spec.	- Brombeere, Himbeere
Cytisus div. spec.	- Ginster	Salix rosmarinifolia	- Rosmarinweide
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus div. spec.	- Eberesche, Mehlbeere
Genista div. spec.	- Ginster	Spirea div. spec.	- Spiere
Hibiscus syriacus	- Eibisch und Sorten	Syringa div. spec.	- Flieder
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Vaccinium div. spec.	- Heidel-, Preiselbeere
Ilex verticillata	- Gemeine Winterbeere	Weigela div. spec.	- Weigelia