

Satzung der Gemeinde Ebersburg

Über den Bebauungsplan

SO »Lebensmitteleinzelhandel – Burgstraße/Lüttertal« Gemarkung Weyhers

Rechtsgrundlagen

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 2011 (GVBl. S. 444)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 218)

Präambel

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung, i. V. m. § 10 BauGB, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes sowie der Hessischen Bauordnung (HBO), wird nach Beschluss der Gemeindevertretung Ebersburg vom ***.***.2014 folgende Satzung zur Bebauungsplan SO »Lebensmitteleinzelhandel – Burgstraße/Lüttertal« Gemarkung Weyhers gefasst.

Die Satzung besteht aus:

Teil A Planfassung im Maßstab 1 : 500

mit Übersichtsplan, zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B Textliche Festsetzungen

Teil C Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde gebilligt.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 und Nr. 16 BauGB)

1.1.1 Baugebiet »Sondergebiet Einzelhandel« gem. § 11 III Satz 1 Nr. 2 BauNVO

- (1) Das mit (SO) gekennzeichnete Gebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes.
Die nachfolgend aufgeführten Anlagen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nur dann zulässig, wenn ihre Geräuschemissionen die nachfolgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 in den in der Planzeichnung dargestellten Teilbereichen

TF W	$L_{WA} = 57 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ tags}$	TF O	$L_{WA} = 54 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ tags}$
TF W	$L_{WA} = 42 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ nachts}$	TF O	$L_{WA} = 39 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ nachts}$

- (2) Zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind:
- ein Einzelhandelsbetrieb [Lebensmittel-Vollsortimenter] mit einer Gesamtverkaufsfäche von 1.500 m² (davon 1.150 m² für Lebensmittel und 350 m² für Getränke)
 - der Hauptnutzung untergeordnete Zuschnitt-, Lager- und Verwaltungsräume,
 - der Hauptnutzung untergeordnete Stellplätze für Pkw, Kräder,
 - der Hauptnutzung untergeordnete Geschäfts- und Büroräume und
 - Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- eine Wohnung für Betriebsinhaber, Verwalter oder Aufsichtspersonal,
 - die der Wohnung zugehörigen Stellplätze für Pkw.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 II Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf, wegen Erreichen der Kappungsgrenze, auch durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten nicht überschritten werden. (§ 17 BauNVO)

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig mitzurechnen. (§ 20 III BauNVO)

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- (1) Für alle nachfolgend festgesetzte Höhen gilt als Bezugspunkt die absolute Höhe der folgenden, in der Planzeichnung dargestellten Koordinate: RW – 355 6675, HW – 559 4440, Höhe – 365,99 m. ü. NNH.
- (2) Das Gebäude des Einzelhandelsbetriebes darf eine Gesamthöhe von 7,50 m nicht überschreiten.
- (3) Nebenanlagen sind bis 3,00 m Traufhöhe und in eingeschossiger Bauweise zulässig.

1.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB, § 12 und 21 a BauNVO)

1.3.1 sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig. (§ 14 I Satz 3 BauNVO)

1.3.2 Stellplätze

Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sind in den festgesetzten Baugebieten allgemein und insbesondere in den als Stellplätzen dargestellten Bereichen zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 IV BauGB i. V. m. § 81 HBO)

2.1 Werbeanlagen

Die der Einzelhandelsnutzung angepassten Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, an den Zugängen und Zufahrten allgemein zulässig. Fremdwerbungen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.

3 Grünordnung Festsetzungen (§ 9 I Nr. 25a BauGB)

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Baugebiet ist je angefangene 500 m² Baufläche insgesamt ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Insbesondere an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist in den dafür vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen eine Sichtschutzpflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (Sträuchern) vorzunehmen. Zum Einsatz kommen sollten hier vor allem auch immergrüne Gehölze.

4 Hinweise

- 4.1 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien zu versehen.

TEIL A: Planzeichnung



TEIL A: ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

(SO) Sondergebiete Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

0,4 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

9,5m Höhe baulicher Anlagen (§16 BauNVO)

3. Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 9 I Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

00 abschließende offene Bauweise – Länge der Gebäude > 50m

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 I Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche L 3258

Strassenbegrenzungslinie

Zu- und Ausfahrten

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Lieferverkehr frei

9. Grünflächen (§ 9 I Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Verkehrsbelaggrün

13. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 I Nr. 25 a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

ST Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 VII BauGB)

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (hier: Traufbereich gem. § 23 Abs. 1 HStG (Fläche zur Sicherung künftiger Fachplanungen))

Teilflächen Emissionskontingente nach DIN 45691

Abgrenzung Teilflächen Emissionskontingente

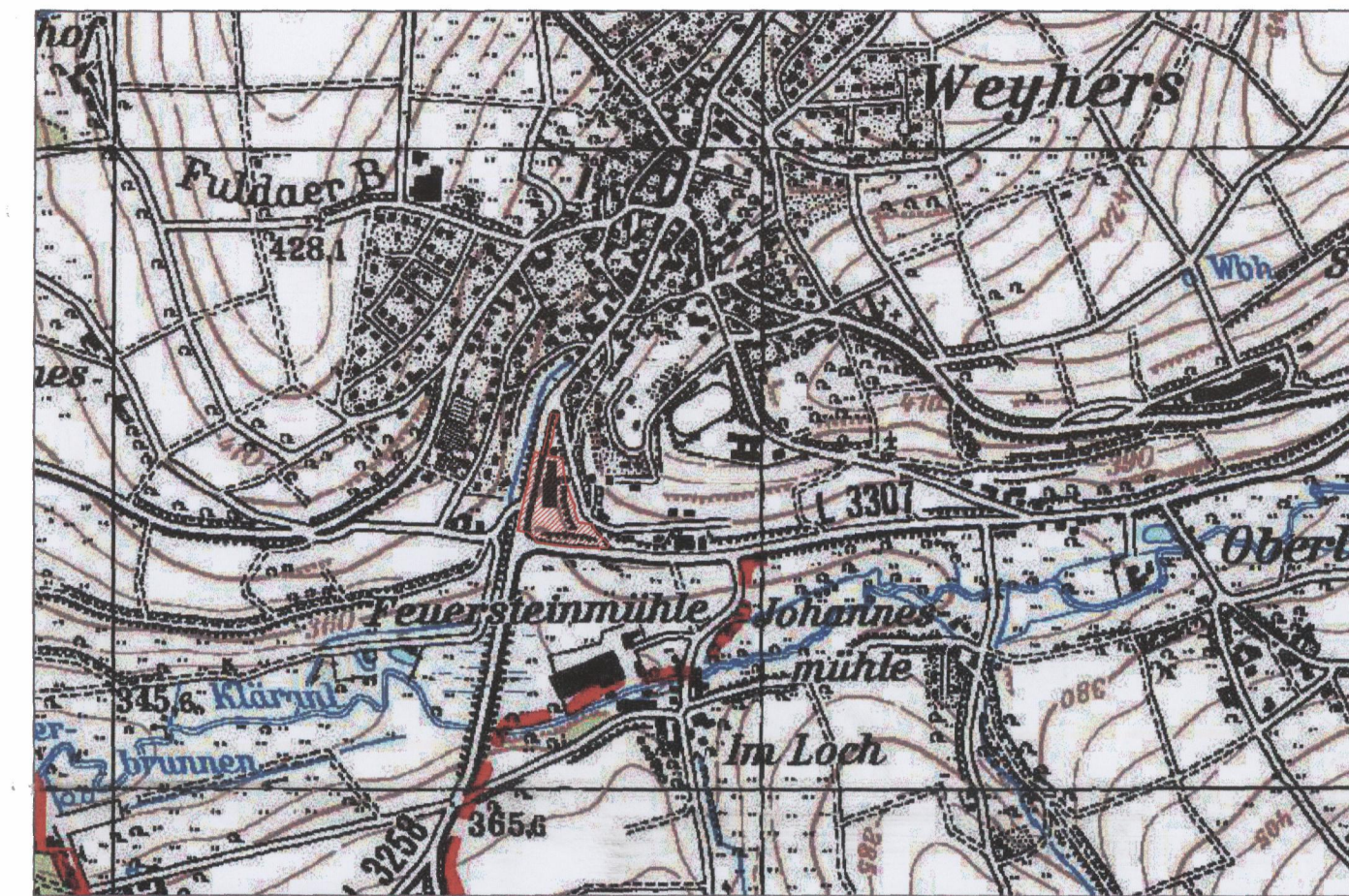
III. Hinweise:

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine, Flurstücksnummern

Höhenreferenzpunkt: x = 355 6675, Y = 559 4440, Z = 365,99

Anteiliges Höhenbezugssystem: PD03 Anteiliges Höhenbezugssystem: DHH02

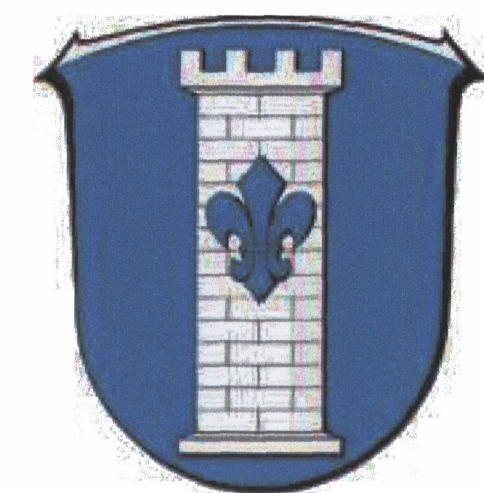
Darstellung Sichtdreieck an öffentlicher Straßenverkehrsfläche



PLANWERK

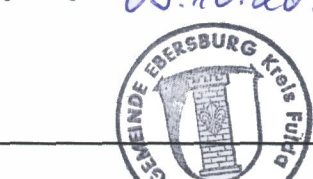
KH Planwerk GmbH
BÜRO FULDA: Flemingstraße 18, 36041 Fulda
Tel.: 0661 92 804-0, Mail: karl.herrmann@kh-planwerk.de

Bebauungsplan SO »Lebensmitteleinzelhandel - Burgstraße/Lüttertal« Gemarkung Weyhers



Maßstab Planzeichnung: 1 : 500

Stand: 2014-10-09

Aufstellungsbeschluss vom: 25.02.2014  Brigitte Kram Bürgermeisterin	Auslegungsbeschluss vom: 25.02.2014  Brigitte Kram Bürgermeisterin
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 I BauGB) vom: (nicht durchgeführt da Verfahren nach § 13a BauGB)	Ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt »Ebersburger Nachrichten«
frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 I BauGB) vom: (nicht durchgeführt da Verfahren nach § 13a BauGB)	Öffentliche Auslegung gem. § 3 II BauGB in der Zeit vom: 24.III.2014 bis: 23.IV.2014
Satzungsbeschluss vom: 09.10.2014  Brigitte Kram Bürgermeisterin	Ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt »Ebersburger Nachrichten« Öffentliche Auslegung gem. § 3 II BauGB in der Zeit vom: 11.VIII.2014 bis zum 11.IX.2014 Ausgefertigt: 09.10.2015  Brigitte Kram Bürgermeisterin
Inkrafttreten gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Gemeinde »Ebersburger Nachrichten« vom Nr.	
Planung: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malcherek-Matthes Zeichnung: Dipl.- Ing. (FH) Andreas Malcherek-Matthes	KH Planwerk GmbH BÜRO FULDA: Flemingstraße 18, 36041 Fulda Tel.: 0661 92 804-0, Mail: karl.herrmann@kh-planwerk.de Plan-Nr.: 1