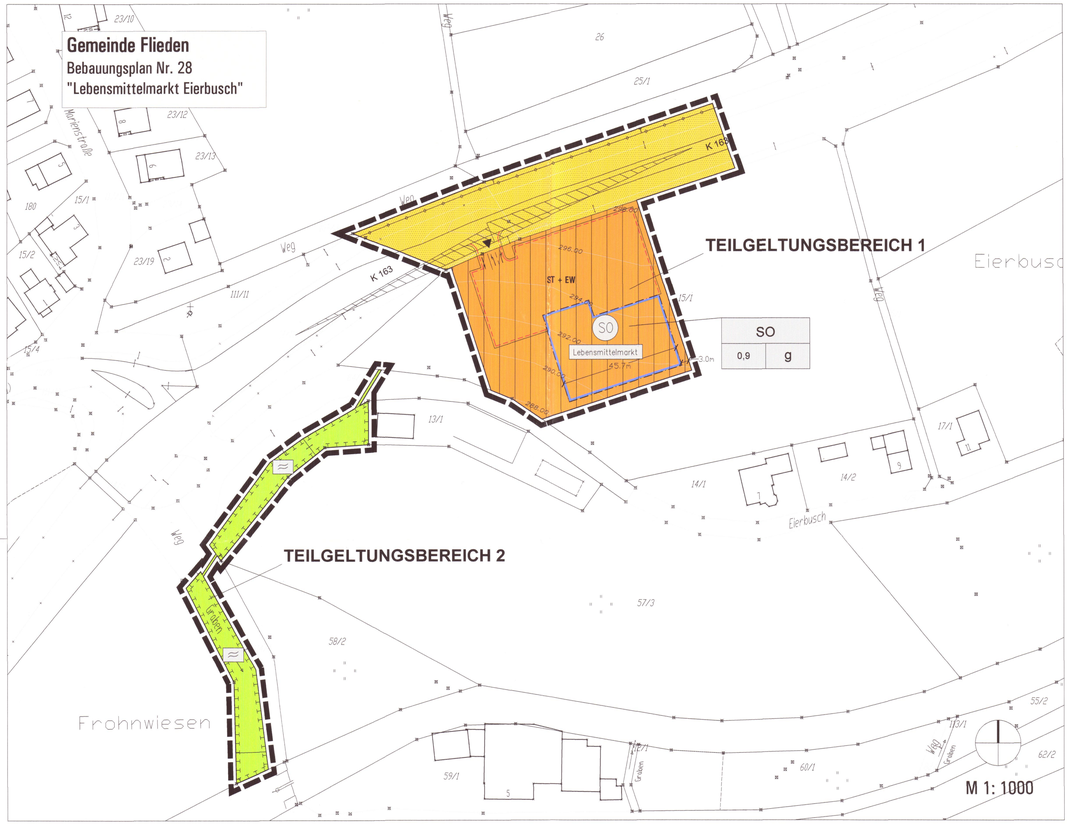


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

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

SO — Sondergebiet Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt (§11 BauNVO) (Vgl. textliche Festsetzungen Teil A, Ziffer 1)

Maß der baulichen Nutzung (§18 BauNVO)

0,9 — Grundflächenzahl (GRZ) (§19 (4) 3 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze (§9 (1) Nr.2 BauGB)

g — geschlossene Bauweise (§22 (1) BauNVO)

Baugrenze (§23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§9 (1) 11 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Einkaufswagensammelplätze (§9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
ST Stellplätze
EW Einkaufswagensammelplätze

Einfahrt (§9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)

T — Versorgungsleitung Telekommunikation (unterirdisch)

Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20,25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Natur und Landschaft

Altarm mit abgeleitetem Niederschlagswasser

Brachfläche

Sonstige Planzeichen (§9 (1) 15 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Flurstücksgrenze und -nummer

Gebäude und Gebäudenummer

Fahrbahnränder K 163 (Bestand) und Einmündung (Planung)

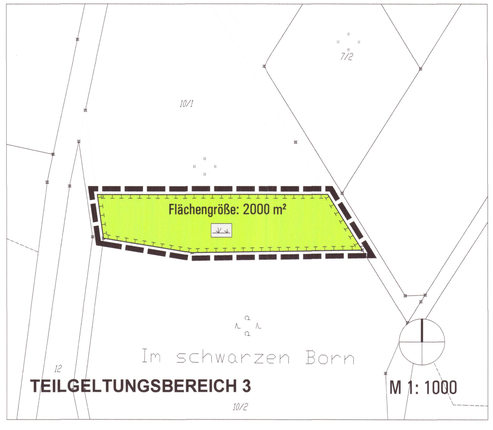
292.00 — Höhenlinie ü. NN

von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtdreieck)

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise



Gemeinde Flieden
Bebauungsplan Nr. 28 "Lebensmittelmarkt Eierbusch"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

TEIL A
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9 (1) 1 BauGB werden durch eine Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung stellen maximal zulässige Werte dar.

Einzelhandel im Plangebiet
Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt und ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von zusammen maximal 900 m².

2. Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Nutzungsschablone angegeben.

3. Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen wird mit 305 m ü NN festgesetzt.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, mind. jedoch 3,0 m.

4. Bauweise (§22 BauNVO)

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Die Baugrenzen sind für Nebenanlagen (z.B. Müllsammelplätze) unverbindlich.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Errichtung des Straßenkörpers erforderlich sind.

7. Flächen für Stellplätze (§12 BauNVO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Flieden.
Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

8. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen.

9. Führung von Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr.13 BauGB)

Die erforderlichen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzliste
Bäume: Buche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Vogelkirsche, Zitterpappel, Salweide, Eberesche, Feldahorn, Esche.
Sträucher: Hasel, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Rote Heckenkirsche, Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball, Traubenholunder.

Begrünung der Einzelgrundstücke
Der Anteil der versiegelten Fläche ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Für je 500 qm versiegelte Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
Die Oberflächenbefestigung der Park- und Stellplätze ist wasserdurchlässig auszubilden. Die zugehörigen Fahrspuren werden mit einer Asphalt- oder Verbundpflasteroberfläche versehen.
Parallel zur westlichen, südlichen und östlichen Außengrenze des Bebauungsplanes ist ein mindestens einzeiliger Gehölzriegel aus hochstämmigen Bäumen (Qualität : mind. 2 x v. , 8-10 STU) und Sträuchern (Qualität: Heister 100-150 cm Höhe) anzupflanzen (Pflanz- abstand 1,50m, Arten gemäß Pflanzliste). Zu beachten ist hierbei die gesetzlich vorgeschriebene Einhaltung doppelter Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlichen Flächen.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mind. 1 Kletterpflanze zu bepflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich).

Maßnahmen für Teilgeltungsbereich 2
Das auf den Dachflächen im Teilgeltungsbereich 1 anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Altarm (Teilgeltungsbereich 2) eingeleitet und kann dort auf natürlichem Wege versickern. Das Niederschlagswasser ist ganzjährig auf der Altarmfläche anzustauen. Hierdurch wird ein wertvoller Beitrag für die Natur in räumlicher Nähe zum Eingriff geleistet.
Für die Stauung des Regenwassers im Altarm muss eine Durchgängigkeit im gesamten Altarmbereich gewährleistet bzw. hergestellt werden. Hierfür ist unterhalb des den Altarm querenden Fußweges (Flst. 114/4) ein entsprechender Durchlass anzulegen. Eine Anbindung des Altarms an die Fliede ist nicht durchzuführen. Um bei extremen Niederschlagsmengen eine Vernässung benachbarter Grundstücke zu vermeiden, sind an der eingebrachten Zufüllung zwischen Altarm und Fliede geeignete Maßnahmen durchzuführen, damit bei Überfüllung des Vorfluters ein Ablauf in die Fliede ermöglicht wird.

Maßnahmen für Teilgeltungsbereich 3
Auf einem Teilstück der Fläche Gemarkung Schweben, Flur 10, Flst. 10/1 soll folgende Maßnahme durchgeführt werden: Brachlegung der Fläche. Die Brachfläche ist alle 3 -5 Jahre zu mähen (ggf. nach in Augenscheinnahme zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs alle 10 Jahre). Entlang der nördlichen Grenze des Teilgeltungsbereiches 3 ist über die gesamte Länge eine einreihige Initialpflanzung mit insgesamt 50 Haselnußsträuchern (Qualität: Heister 100-150 cm Höhe) durchzuführen (Pflanzabstand ca. 1,5 m).Hierbei sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Zur optischen Abgrenzung der Brachfläche von dem restlichen, landwirtschaftlich genutzten Teil des Flurstückes, sind 1,5 m hohe Holzpfähle in 20m-Abständen auf der nördlichen Teilgeltungsbereichsgrenze zu setzen.

TEIL B
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. §81 HBO

Dachform und -gestaltung
Erlaubt sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 12 Grad.
Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen auch Flachdächer sowie flach geneigte Satteldächer haben.
Bei den Dachflächen sind dunkle Eindeckungen zu verwenden.

Aussenwände
Die Aussenwände der Gebäude sind mit einem Anstrich in gedeckten Farben zu versehen.

Einfriedungen
Es sind keine Einfriedungen vorgesehen. Erforderliche Absturzsicherungen gemäß HBO sind zulässig.

Werbung
Werbeanlagen sind nur nach Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde zulässig und müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Ihre Höhen dürfen max. 2,50m betragen. Laufende, blinkende und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Beleuchtete Werbeschriftzüge sind zulässig. Werbe-Pylone dürfen nicht höher als 8,00 m sein.

ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler
Nach §20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§20 (3) HDSchG).

2. Oberbodensicherung
Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 (3) zu sichern und zu behandeln.

3. Verwertung von Niederschlagswasser
Die Niederschlagswasserableitung ist grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Im Fall einer geplanten Versickerung sollen Anlagen unter Beachtung der Bestimmungen des ATV-Arbeitsblattes A 117- Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser - konzipiert, gebaut und betrieben werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Hessische Bauordnung (HBO 2002)** vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15.12.2009 (GVBl. I S. 716, 721)
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
5. **Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
7. **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2010 (GVBl. I S. 85)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 09.02.2010 gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 13/2010 am 01.04.2010 bekannt gegeben. Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 13/2010 am 01.04.2010 bekannt gegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 12.04.2010 bis einschl. 12.05.2010.

3. Öffentliche Auslegung
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 19.07.2010 bis einschl. 19.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die entsprechende Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde im Amtsblatt Nr. 27/2010 am 09.07.2010 bekannt gegeben.
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 11.10.2010 bis einschl. 25.10.2010 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde im Amtsblatt Nr. 39/2010 am 01.10.2010 bekannt gegeben.

4. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 02.12.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die bodenverkehrsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO am 02.12.2010 beschlossen.

Flieden, 02.12.2010

(Siegel)

W. Kress (Bürgermeister)

5. Genehmigung
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom Regierungspräsidium Kassel mit Verfügung vom ..... genehmigt worden.

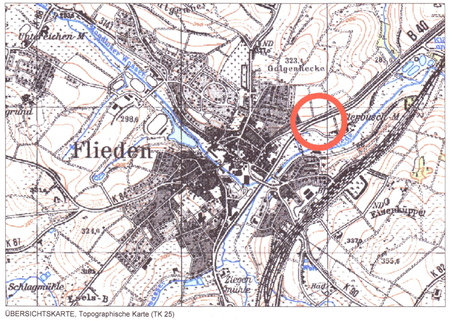
(Siegel)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ..... am ..... in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Flieden, ...

(Siegel)

W. Kress (Bürgermeister)



ÜBERSICHTSKARTE, Topographische Karte (TK 25)

GEMEINDE FLIEDEN
LANDKREIS FULDA
OT Flieden

Bebauungsplan Nr. 28
"Lebensmittelmarkt Eierbusch"

Dezember 2010

PLANUNGS GRUPPE RAUSCH