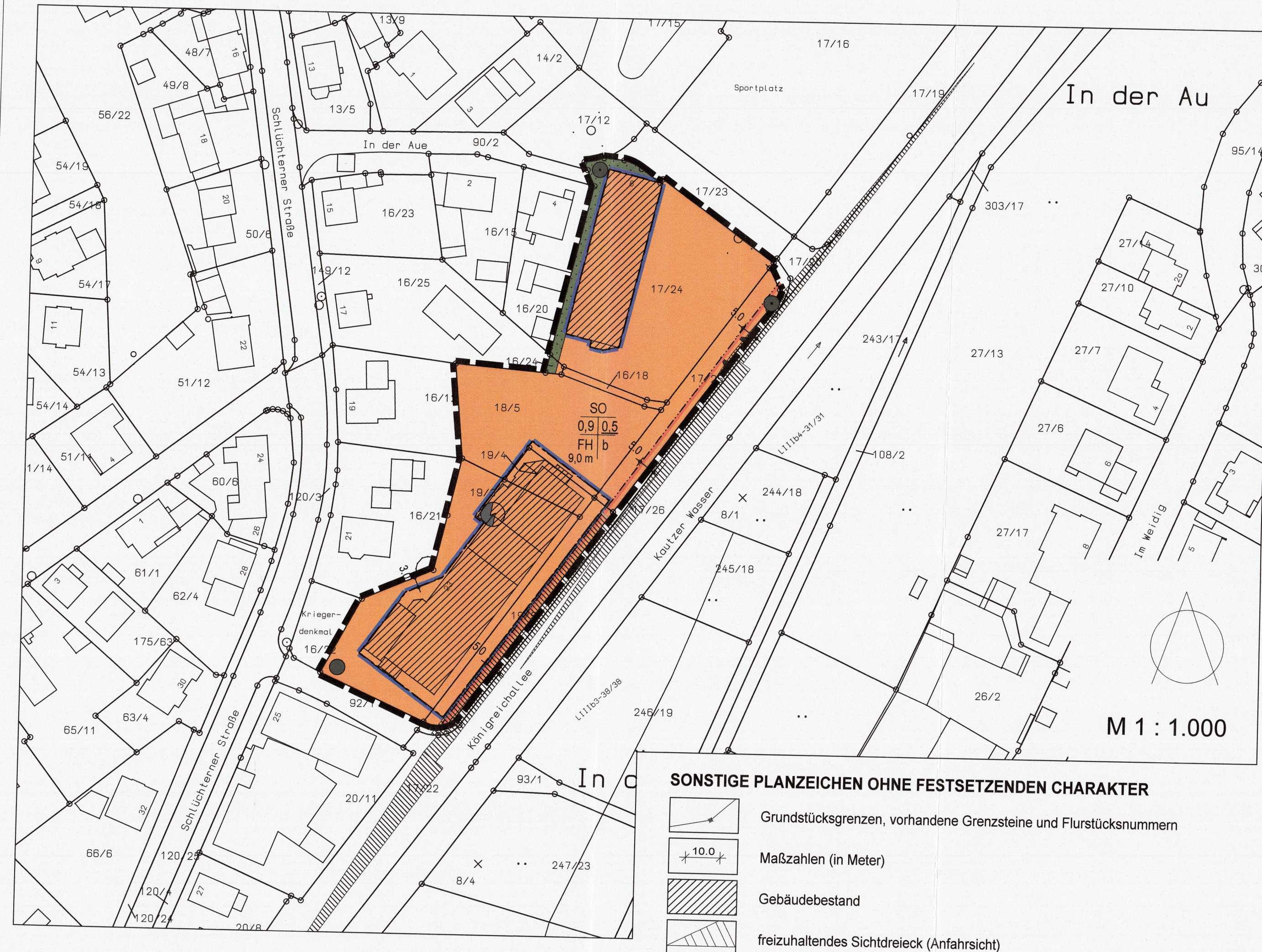




A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)

- Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 + 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl GFZ

BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- besondere Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- max. Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) in m (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (... gilt nicht für Nebenanlagen)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- Bauverbotszone
- Zu- oder Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Vorh. kundeneigene Trafostation

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel

In dem mit [SO] gekennzeichneten Gebiet ist ein Lebensmitteleinzelhandel (inkl. Bäckerei/Café) mit einer max. Verkaufsfläche von 1550 m² und ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² zulässig.

Immissionsschutz

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung sind für das geplante „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes anzusetzen.

Die Richtwerte der zumutbaren Lärmbelastung für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sind in der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ geregelt.

Die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmt unter Nummer 6.1 Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden, die in Mischgebieten tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) betragen. Der Beurteilungspegel der Anlagengeräusche wird aus dem Mittelungspegel für den Tag (16 Stunden von 6 Uhr bis 22 Uhr) oder für die Nacht (lauteste Nachtstunde zwischen 22 Uhr und 6 Uhr) gebildet.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die maximale Höhe baulicher Anlagen, d.h. die Firstlinie, die oberste schattenwerfende Kante oder der höchste Punkt einer baulichen Anlage, darf 9,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen für technische An- und Aufbauten um maximal 2 m auf höchstens 10% der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zu jeweils der nächsten Gebäudekante einhalten.

Als Bezugslinie zur Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen gilt der Anschnitt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände. Bei der Ermittlung des Geländeanschnitts bleiben untergeordnete Bauteile des Gebäudes entsprechend HBO § 6 (6), Nebengebäude und Garagen unberücksichtigt.

BAUWEISE, BAUGRENZE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine besondere (b) Bauweise festgesetzt. Die zulässige Gebäudelänge wird nicht begrenzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Parkstände, innere Erschließungsflächen, Zu-/Abfahrten angelegt werden.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die Kundenparkplätze und die Andienung des Getränkeshops sollen künftig über eine kombinierte Ein- und Ausfahrt etwa Mitte der Kundenparkplätze zur Königreichallee erfolgen.

Gemäß § 23 Abs. 8 HStrG wurde eine Ausnahme vom Bauverbot erteilt und einem Abstand der Baugrenze von min. 5,00 m ab Fahrbahnrand der L 3141 (Bordsteinvorderkante des Gehweges) zugestimmt. Im Planteil sind die Sichtdreiecke beider Einmündungen Spange „Schlichterner Straße - L 3141“ und „Parkplatzausfahrt“ dargestellt. Nach RAL Ziffer 6.6.3 ist bei einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h eine Schenkellänge der Anfahrsicht von 110 m erforderlich.

FLÄCHEN FÜR VERSORGSLEITUNGEN UND DIE REGELUNG DES ABWASSERABFLUSSES

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll - soweit möglich - direkt in einen Vorfluter abgeleitet werden.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Grundstücksfreiflächen

Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z.B. Parkstände, Fahrgassen, Zu-/Abfahrten) als Grün- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

Entlang der L 3141 sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen unter Beachtung der Sichtfelderfreiheit zu vermeiden.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSSATZUNG

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der „Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan“ vom 28.01.1977 und § 81 HBO vom 15.01.2011)

Dachform und Dachgestaltung

Begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

Stellplätze

Es gilt nicht die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Flieden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen, müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksfläche stehen. Werbeanlagen an den Fassaden dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Grundwasserschutz, Wasserversorgung:

Wegen der möglichen Überlagerung der Planfläche mit einer unter hydrogeologischen Grundlagen zu ermittelnden Wasserschutzgebietsabgrenzung (Zone III) des Tiefbrunnens „Bornweg“ sind verboten:

- Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.
- Sprengungen.
- Breiträumiges Versickern von auf Straßen und befestigten Flächen anfallendem - Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone - es sei denn, durch ein geologisches Gutachten werden günstige Standortbedingungen bestätigt.
- Lagerung und Ablagern von Abfall und von zur Wiederverwendung vorgesehenen Materialien.
- Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesondenanlagen, Erdwärmekollektoren und Erdwärmekörbe.

Für die v. g. wasserrechtliche Prüfung, ob nachteilige Veränderungen der Eigenschaften des Grundwassers zu besorgen sind, bedarf es jeweils eines hydrogeologischen Nachweises. Die Entscheidung über die Ausnahme von den o. a. vorläufigen Handlungseinschränkungen erfolgt durch die zuständige Wasserbehörde.

Denkmalschutz - Bodenfunde

Auf die Anzeigepflicht nach § 21 HDschG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Abfallwirtschaft

Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt; 2009) der hessischen Regierungspräsidien zu beachten.

Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend das Regierungspräsidium Kassel, der Gemeindevorstand der Gemeinde oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fulda zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Lärmschutz

Als vorbeugende Maßnahme zum Lärmschutz ist eine 2 Meter hohe Gabionenwand entlang der Flurstücksgrenze 16/12 vorgesehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

(Sofern keine andere Angabe, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung.)

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- PlanZV90 - Planzeichenverordnung
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz
- BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz
- HAItBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz
- HBO - Hessische Bauordnung
- HStrG - Hessisches Straßengesetz

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 13.09.2016 beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.09.2016 öffentlich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 30.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum 13.10.2016 bis einschl. 14.11.2016.

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 12.10.2016.

4. Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung wurde von der Gemeindevertretung am 04.05.2017 beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 15.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 25.09.2017 bis 27.10.2017 öffentlich ausgelegen.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat am 29.11.2017 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 26.07.2019, 2017 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Flieden (Bauamt) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Flieden, den 29.07.2019

Henkel, Bürgermeister

BBP Nr. 34 „Bauvorhaben REWE“
OT Flieden, Gem. Flieden, Kreis Fulda

M = 1 : 1000

