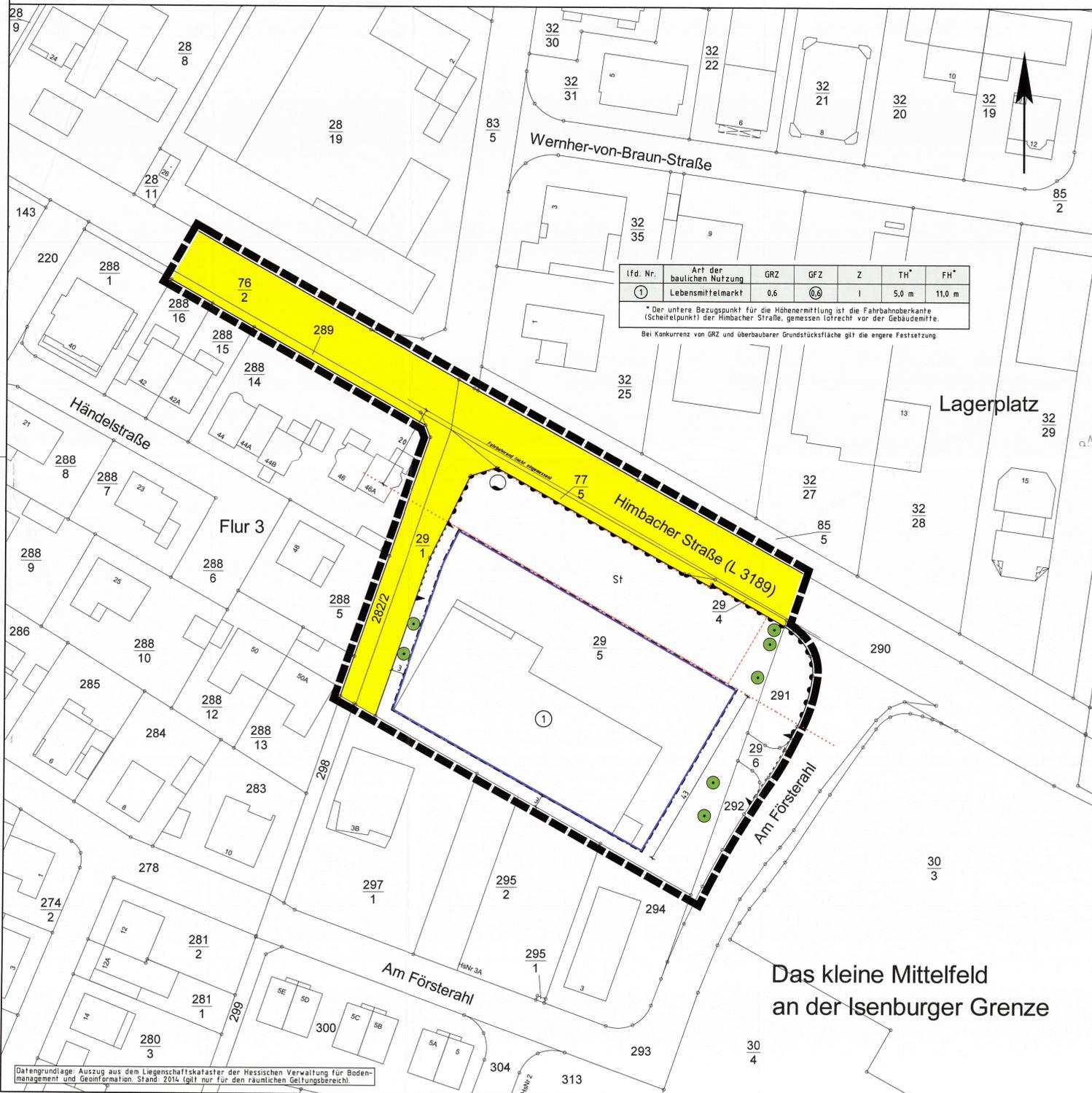


Gemeinde Limeshain, Ortsteil Rommelhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel an der Himbacher Straße"

(Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Einzelhandel")



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 GFZ
- 1.2.1.2 GRZ
- 1.2.1.3 Z
- 1.2.1.4 TH
- 1.2.1.4.1 FH
- 1.2.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.2.1 Baugrenze
- 1.2.3 Verkehrsflächen
- 1.2.3.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.3.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.3.2.1 Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.2.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbehandlung sowie Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- 1.2.4.1 Zweckbestimmung Wasser (Löschwasserbecken, unterirdisch)
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: St
- 1.2.6.2.1 St
- 1.2.6.3 Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStRG

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel an der Himbacher Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Einzelhandel“ sowie des Bebauungsplanes „Forsterahl“ durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB)**
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backup und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 m².
- 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.2.1 **Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.
- 2.2.2 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Himbacher Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.
- 2.3 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungsstellen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Laubgehölze der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.5) oder vergleichbarer Arten zu gestalten.
- 2.4 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 2.4.1 **Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit mindestens 4 m² je Baum vorzusehen.**
- 2.4.2 **Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.**
- 2.5 **Artenauswahl**

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200			
Asculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Opbastarna (L., v., 8-10):	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartweigel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyrastris	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Zierquitt	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 **Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
3.1.1 Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 15° bis 35°. Bei Nebengebäuden sind abweichende Dachneigungen zulässig.
3.1.2 Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot und Rotbraun. Die Verwendung von spiegelfenden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 3.2 **Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Die maximale Höhe von Werbeplakaten und Werbebefehnen beträgt 7 m über der Oberkante der Stellplatzanlage. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.
- 3.3 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.
- 3.4 **Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Einfriedungen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu begrünen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 **Stellplatzsatzung**
Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Limeshain wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 4.2 **Bodendenkmäler**
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 (§ 20 HDSchG).
- 4.3 **Heilquellenschutzgebiet**
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in Zone II des festgesetzten Osthessischen Heilquellengebietes vom 07.02.1929. Die entsprechenden Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- 4.4 **Verwertung von Niederschlagswasser**
4.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 4.4.2 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).
- 4.5 **Artenschutz**
An einer geeigneten Stelle im Plangebiet oder am Gebäude sollten mindestens zwei Nistkästen für Kleinvögel sowie mindestens zwei Fassadenkästen für Fledermäuse angebracht und dauerhaft unterhalten werden.
- 4.6 **Baufreihaltezone gem. § 23 (1) HStRG (nachrichtlich):**
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- 4.7 **Stellplätze innerhalb der Baufreihaltezone**
Die Anlage von über den Bedarf, gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Limeshain, hinausgehenden Stellplätzen innerhalb der 20 m Bauverbotszone ist grundsätzlich möglich. Die Anlage und Ausgestaltung dieser Flächen wird Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Prüfung vorgelegt. Hier können dann die Genehmigungsfähigkeit und erforderlichenfalls Auflagen zur Gewährleistung geprüft und bestimmt werden.
- 4.8 **Werbeanlagen innerhalb der Baufreihaltezone**
4.8.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Baufreihaltezone zur Landesstraße 3189 unzulässig. Abweichungen bedürfen der Abstimmung mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement.
4.8.2 Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 15.07.2014
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.07.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.07.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.08.2014 bis einschließlich 02.09.2014
- 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 21.11.2014
- Die Bekanntmachungen erfolgten in den Niddatal Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverstöße eingehalten worden sind.

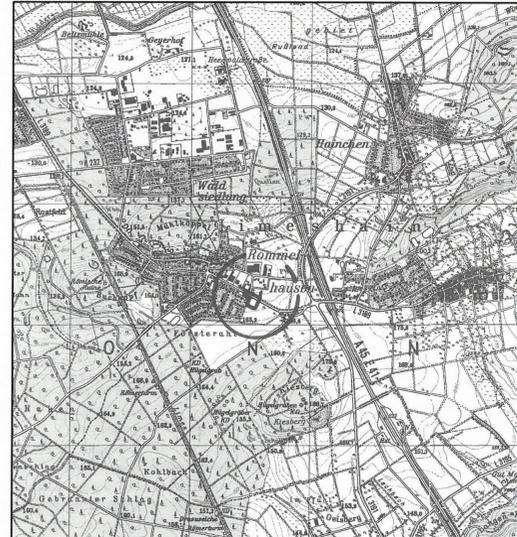
Limeshain, den 21.11.2014

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 21.11.2014

Limeshain, den 21.11.2014

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax 9537-30
 Stand: 25.06.2014
 25.06.2014
 11.09.2014
 Bearbeiter: Adler
 CAD: Rießing
 Maßstab: 1:500