Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§9 (7) BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung		§9 (1) 1 BauNVO
SO	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	§11 BauNVO
MI	Mischgebiet	§6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§8 BauNVO
II bzw. III	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	§20 BauNVO
0.6 bzw. 0.8	Grundflächenzahl	§16 (1) BauNVO
1.2	Geschossflächenzahl	§16 (2) BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellungen der baulichen Anlagen, Nutzung der Flächen		
	Baugrenze	§23 BauNVO
Verkehrsfläche		§9(1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Bei den Planzeichen innerhalb der Straßenverkehrsfläche Berliner Straße handelt es sich um nachrichtliche Übernahme aus der verkehrstechnischen Planung, die im Anhang zur Begründung erläutert ist.	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (s. Einschrieb)	
	private Grünfläche / Hausgarten (siehe textliche Festsetzungen)	§9 (1) 15 BauGB
	Baum zu pflanzen	§9(1) 25 BauGB
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§9(1) 25 BauGB
	Hochwasserbegrenzungslinie (Bestand) Ungefähre Lage +/- 132,00 m üNN	
	Graben, in Funktion zu erhalten und zu schützen, gemäß § 30, Abs 2 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Röhrichtbestände	

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB)

1. Art baulicher Nutzung
Als Art baulicher Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt

"Sonstiges Sondergebiet" (SO) - großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO
folgende Nutzungen sind zulässig
- ein Discounter bis max. 1.200 m² Verkaufsfläche
- eine Bäckerei mit Cafe max. 150 m² sowie ein Textil-Laden (Jeans) max. 200 m² Verkaufsfläche

- weiterer großflächiger Einzelhandel mit den nachstehenden Sortimenten und einer maximal zulässigen **Verkaufsfläche von 6.000 m²** und einer maximal zulässigen **Lagerfläche von 500 m² :**

> Elektrogroß- und Kleingeräte, Unterhaltungselektronik
> Computer- und Kommunikationselektronik
> Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör
> Bauelemente, Baustoffe
> Beschläge, Eisenwaren
> Bodenbeläge: Teppiche
> Boote und Zubehör
> Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse,
> Büromöbel und -maschinen
> Erde, Torf
> Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) u. Zubehör
> Farben, Lacke und Tapeten
> Fliesen
> Gartenhäuser, -Geräte
> installationsmaterial, Heizung, Öfen
> Möbel, Küchen
> Pflanzen und -gefäße
> Rolladen, Markisen
> Werkzeuge
> Fitnesscenter
> Gartencenter

"Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO - Nutzungen gemäß §6 BauNVO
Einschränkung: 7. Tankstellen sowie 8. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig

"Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO - Nutzungen gemäß § 8 Bau NVO, da im Bestand vorhanden

2. Bauweise
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (§ 22 (4) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB)

1. Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 16 BauNVO auf die im Plan angegebenen Werte festgesetzt.

2. Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 16 BauNVO auf die im Plan angegebenen Werte festgesetzt

3. Gebäudehöhe
Gemäß § 16 (3) BauNVO darf im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m über Höhe fertiger erschließender Verkehrsfläche nicht überschritten werden. Als Bezugsmaß wird die Gehsteig-Hinterkante der Erschließungsstraße festgelegt.

4. Vollgeschosse
Es sind maximal 2 Vollgeschosse im Sondergebiet und maximal 3 Vollgeschosse im Mischgebiet zulässig.

Straßenverkehr (§ 9 (1) 11 BauGB)

1. Linksabbiegerspur - Berliner Straße
Der Knoten ist in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange entsprechend auszubauen. Die Leistungsfähigkeit ist zu bestimmen. Anforderungen an Abmessungen und Regelungen des Straßenverkehrs sind einzuhalten.

2. Innere Erschließung
Die zwischen dem Mischgebiet und dem Sondergebiet verlaufende Straße gewährleistet die Erschließung des Mischgebietes.
Innerhalb des Mischgebietes wird eine private Erschließungsstraße erstellt.

Stellplätze auf den Dachflächen der Gebäude sind nicht zulässig, da dies das Landschaftsbild nachhaltig stören würde.

3. Bahngelände
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vertauschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin, wo dies nötig erscheint, mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1. Bepflanzung der Stellplätze
Stellplätze - mit Ausnahme von Stellplätzen an Gebäuden - sind durch standortgerechte, großkronige Laubbäume zu bepflanzen. Und zwar je ein Baum je fünf Stellplätze.

2. Private Grünfläche
Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegeflächen oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
In der privaten Grünfläche ist der Bau einer Feuerwehrumfahrt zulässig.
Die Anlage ist auf die für die Feuerwehr notwendigen Abmessungen zu begrenzen und ist als befestigte Wiesenfläche auszubilden.
In der privaten Grünfläche dargestellte Bäume sind zu pflanzen bzw. zu erhalten.

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

Die im Plan festgelegte Ausgleichsfläche (westlich des Mischgebietes) ist als Grünfläche zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Flächenbefestigung und Ablagerungen sind zu entfernen. Die bereits mit natürlichem Baumbewuchs sich selbst überlassene Grünfläche soll als nicht kultivierte Fläche erhalten werden.

Der südlich verlaufende Graben ist in seinen Funktionen zu erhalten und zu schützen. Überbauungen sowie sonstige Nutzungen der privaten Grünfläche sind unzulässig.

Sowohl das Feldgehölz als auch die Röhricht-Bestände müssen während der gesamten Bauphase in dem geplanten Misch- bzw. Sondergebiet durch Bauzäune abgegrenzt werden, um vor Beeinträchtigungen wie Ablagerungen oder Zerstörung geschützt zu sein.
Vorher sind vorhandene Ablagerungen zu beseitigen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

1. Müllbehälter
Lagerflächen sowie Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. durch Begrünungsmaßnahmen) zu entziehen.

2. Straßenbeleuchtung
Die Beleuchtungsanlagen des Straßenraumes sollen ein Farbspektrum aufweisen, das zu geringstmöglichen Ablenkungseffekten in der Insektenwelt führt.

3. Anlieferung
Der Hauptanlieferungsbereich der Sondergebietsflächen ist hinsichtlich der Schallemissionen für die umliegende Mischgebiete in Richtung Osten an die Grenze des Gewerbegebietes zu legen.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB i.V.m. § 70 HWG)

1. Retentionsraum
Der Retentionsraum im Bereich der Hausgartenfläche ist von Bebauung frei zu halten.
Der notwendige Nachweis über den erforderlichen Ausgleich des Retentions-Volumens ist im Zuge der Bauantragstellung zu erbringen. Im Bereich der Hausgartenfläche im Mi dürfen die vorhandenen Geländehöhen nicht verändert werden.

2. Wasserbewirtschaftung
Die Nutzung von Regenwasser durch Einsatz von Zisternen wird vorgeschrieben.
Im Rahmen der Ausführung mit dem Entwässerungsgesuch auch die Planung für die Nutzung des Regenwassers vorzulegen. Das gesammelte Regenwasser ist für die Bewässerung der Grünanlagen vorzuhalten.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.
Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- Niederschlagswasser oftmals versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3. Wasserrechtliche Genehmigungen
Auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet sind Wasserrechtliche Genehmigungen im Zuge der Vorlage der Baugenehmigungsunterlagen einzuholen.
Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 56 HBO.

Zuordnung von Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz (§ 9 (1) 20 BauGB und § 1a Abs. 3 i.V.m. § 6 HENatG)

1. Der Eingriff durch das Sondergebiet ist an anderer Stelle auszugleichen.
Das zu ermittelnde Defizit ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Schallschutz

1. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist für jedes Bauvorhaben nachzuweisen (z.B. in Form eines Sachverständigengutachtens), dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch andere Betriebe eingehalten werden. Bei Bedarf sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Immissionsorte vorzuschlagen und umzusetzen.
Auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben nach §56 HBO
ist ein entsprechendes Schallschutzgutachten zu erstellen.

Hinweise:

1. Denkmalschutz:
Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der Unteren Denkmalbehörde beim Wetteraukreis alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelette etc. unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Altlasten:
Im Planbereich sind keine Altflächen oder schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.
Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten umwelt- oder gesundheitsgefährdende Bodenkontaminationen, Altablagerungen und sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Um eine Gefährdung zu vermeiden, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Bodengutachten zu erstellen,
um stichprobenartig zu überprüfen, ob Bodenkontaminationen vorhanden sind. Falls dies zutrifft, ist eine fachgerechte Sanierung vorzunehmen.

Vor Umsetzung von Tief- und Erdbau betreffenden Baumaßnahmen ist ein qualifiziertes Bodengutachten mit entsprechender Analytik zu erstellen.
Dieses Gutachten ist dem RP-Darmstadt vorzulegen.

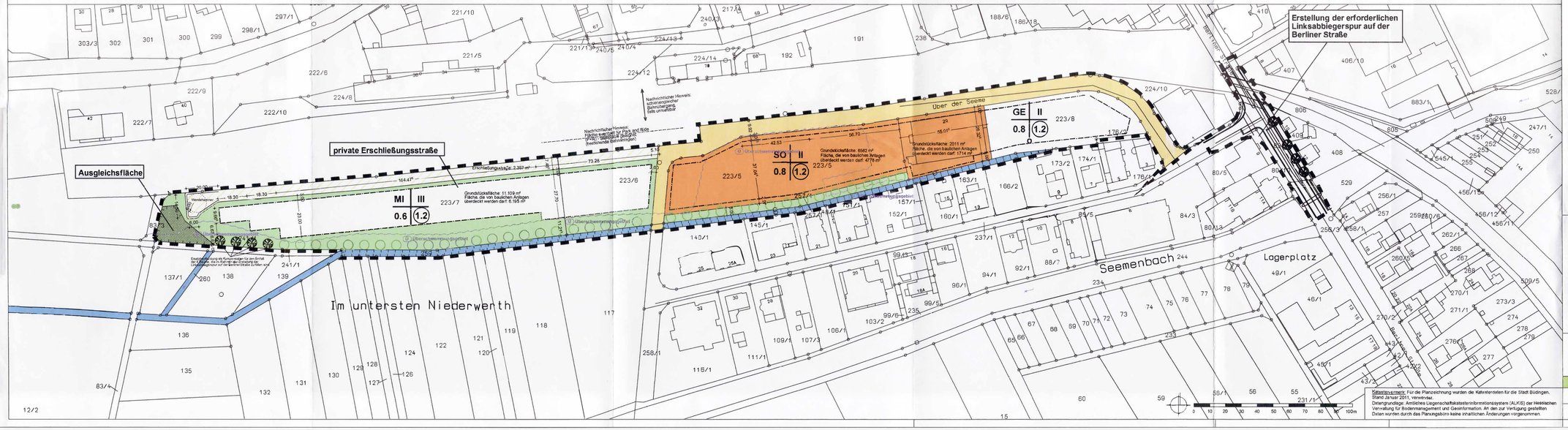
Es ist sicherzustellen, dass durch die geplante Bebauung keine Gefährdungen gemäß geltendem Bodenschutzrecht (HAltBodSchG, BBodSchG/V) entstehen.

3. Versorgungstrassen
In alle Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung sowie für Gas- und Wasserversorgung freizuhalten. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
Über das Plangebiet verläuft eine Freileitung. Die Freileitung muß abgebaut und durch eine Kabelleitung ersetzt werden. Das Versorgungsunternehmen ist entsprechend in die weiteren Planungen einzubeziehen.

4. Wassergefährdende Stoffe
Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 26 HWG rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Der Bereich des südlich verlaufenden Grabens ist durch geeignete Maßnahmen während der Bauphase vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

5. Wasserbewirtschaftung
Das Plangebiet befindet sich in der Zone II der Oberhessischen Heilquellen in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929).
Danach sind Bohrungen und Ausgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig.

6. Fernmeldeanlagen
Das Fernmeldeamt (Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Eschborn, Ressort Bezirksbüro Netze BBN 22) ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu unterrichten, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.


Erstellung der erforderlichen Linksabbiegerspur auf der Berliner Straße
private Erschließungsstraße
Ausgleichsfläche
Über der Seeme
Seemenbach
Im untersten Niederwerth
Lagerplatz
Berliner Straße
SO II 0.8 (1.2) 223/5
GE II 0.8 (1.2) 223/8
MI III 0.6 (1.2) 223/7
Grundstücksfläche: 6562 m²
Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf: 4778 m²
Grundstücksfläche: 2011 m²
Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf: 1714 m²
Grundstücksfläche: 11.109 m²
Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf: 6.195 m²
Erschließungsfläche: 2.357 m²
Nachrichtlicher Hinweis: Bäume, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen
Nachrichtlicher Hinweis: Bäume, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen (Feldgehölz)