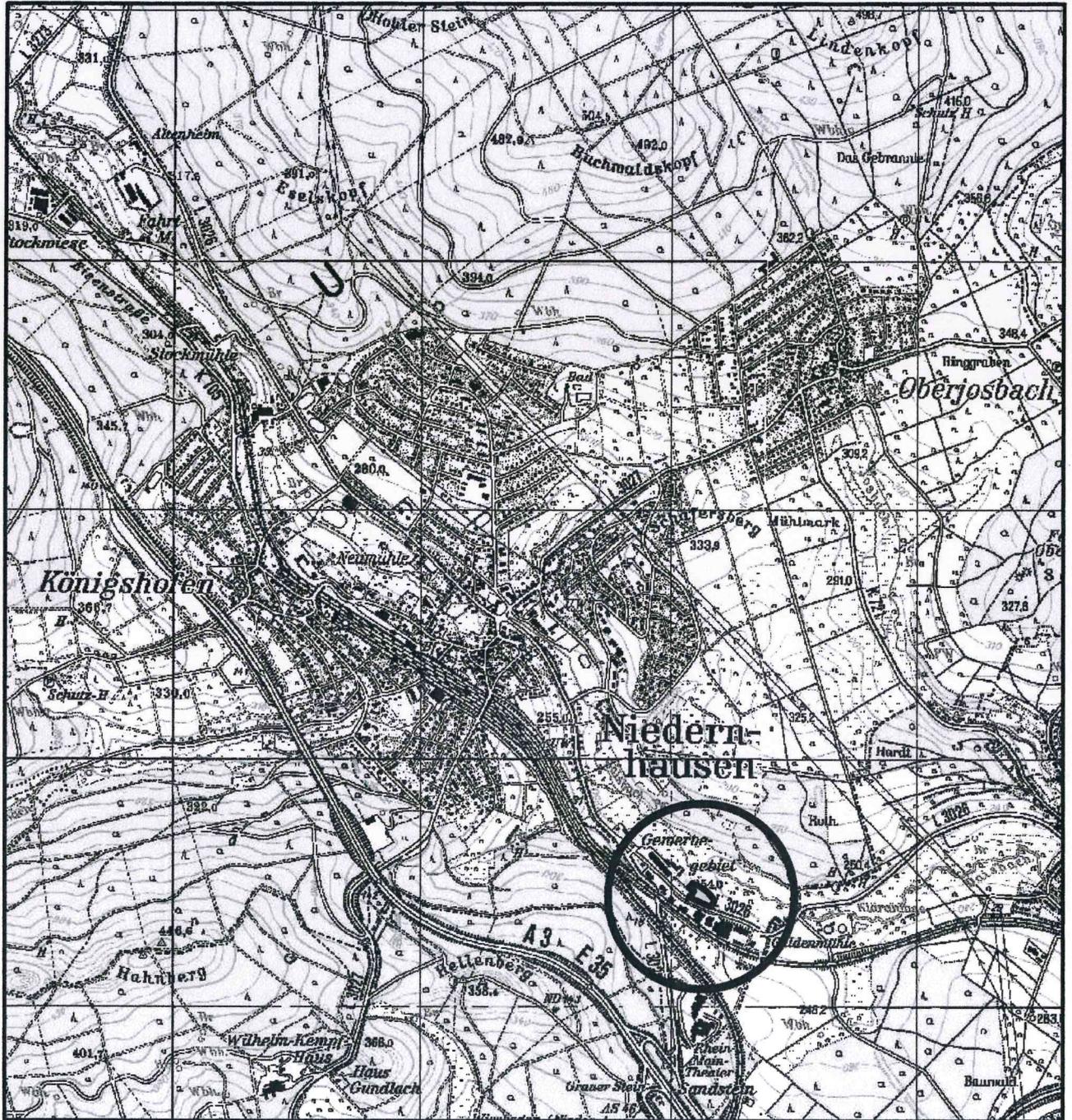


Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 22/2016  
 "Gewerbegebiet an der L 3026" 1. Änderung  
 Entwurf

Stand: 05.04.2018

Bearbeiter: Späth / Bode  
 CAD: Schmitt

Maßstab: 1 : 1.000



## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des  
Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

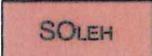
## Zeichenerklärung

### Katasteramtliche Darstellung

	Flurgrenze
<b>Flur 6</b>	Flurnummer
$\frac{163}{45}$	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

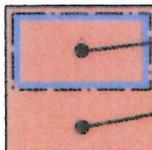
#### Art der baulichen Nutzung

	Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
---	---

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKGeb.	Oberkante Gebäude in m über Normalhöhennull (NHN)

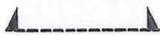
#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

## Verkehrsflächen

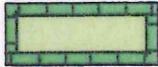


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrtbereich

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Entwicklungsziel: Hecke



Anpflanzung von Laubbäumen



Erhalt von Laubbäumen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

St

Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Sonstige Darstellungen



Bemaßung (verbindlich)



geplante Stellplätze (unverbindlich)

## Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	Bauweise	OKGeb.
①	SO <sub>LEH</sub>	0,5	I	a	262,50m NHN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

# 1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Die für den Geltungsbereich bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der L 3026" werden durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22/2018 „Gewerbegebiet an der L 3026“ 1. Änderung aufgehoben und ersetzt.
- 1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauGB:  
Innerhalb des Sondergebietes SOLEH ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm zulässig.
- 1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO:  
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigfußboden des bestehenden Gebäudes von 251,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.
- 1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO:  
Die abweichende Bauweise wird bestimmt als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.
- 1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 1.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:  
Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb den für diesen Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO (Werbepylone, Überdachungen für Einkaufswagen, Fahrradstellplätze, Ladestationen, etc.) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:  
  
Entwicklungsziel: Erhalt und Pflege von Laubgehölzen  
Maßnahmen: Die vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind diese gleichartig zu ersetzen.
- 1.8 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:  
  
1.8.1 Je Symbol gemäß Plankarte ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe  $\geq 5$  qm je Baum vorzusehen.
- Artenliste:
- |                     |   |              |
|---------------------|---|--------------|
| Acer platanoides    | - | Spitzahorn   |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn    |
| Prunus avium        | - | Vogelkirsche |
| Quercus robur       | - | Stieleiche   |
| Quercus petraea     | - | Traubeneiche |
- 1.8.2 Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste 1.6.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe  $\geq 5$  qm je Baum vorzusehen. Die gemäß Plankarte zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- 1.8.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Bei einer Neupflanzung ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.
- 1.9 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB:  
  
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

2.1.1 Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

2.1.2 Für alle Bauteile sind nur gedeckte oder hell getönte Farben, keine grellen, glänzenden oder Volltonfarben zulässig.

Die Werbeanlagen am Gebäude müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.1.3 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 7,40m zulässig. Bezugspunkt für die Höhermittlung ist die Oberkante Fertigfußboden des bestehenden Gebäudes von 251,00 m über Normalhöhennull (NHN).

2.1.4 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände.

## **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

3.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt

3.2 Gem. § 21 HDSchG: 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.

3.3 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

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

3.5 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).

3.6 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen IV der Stadt Eppstein, Gemarkung Niederjosbach, Main-Taunus-Kreis mit Verordnung vom 13.02.2003. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.