

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

BAUGESETZBUCH

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

PLANZEICHENVERORDNUNG

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

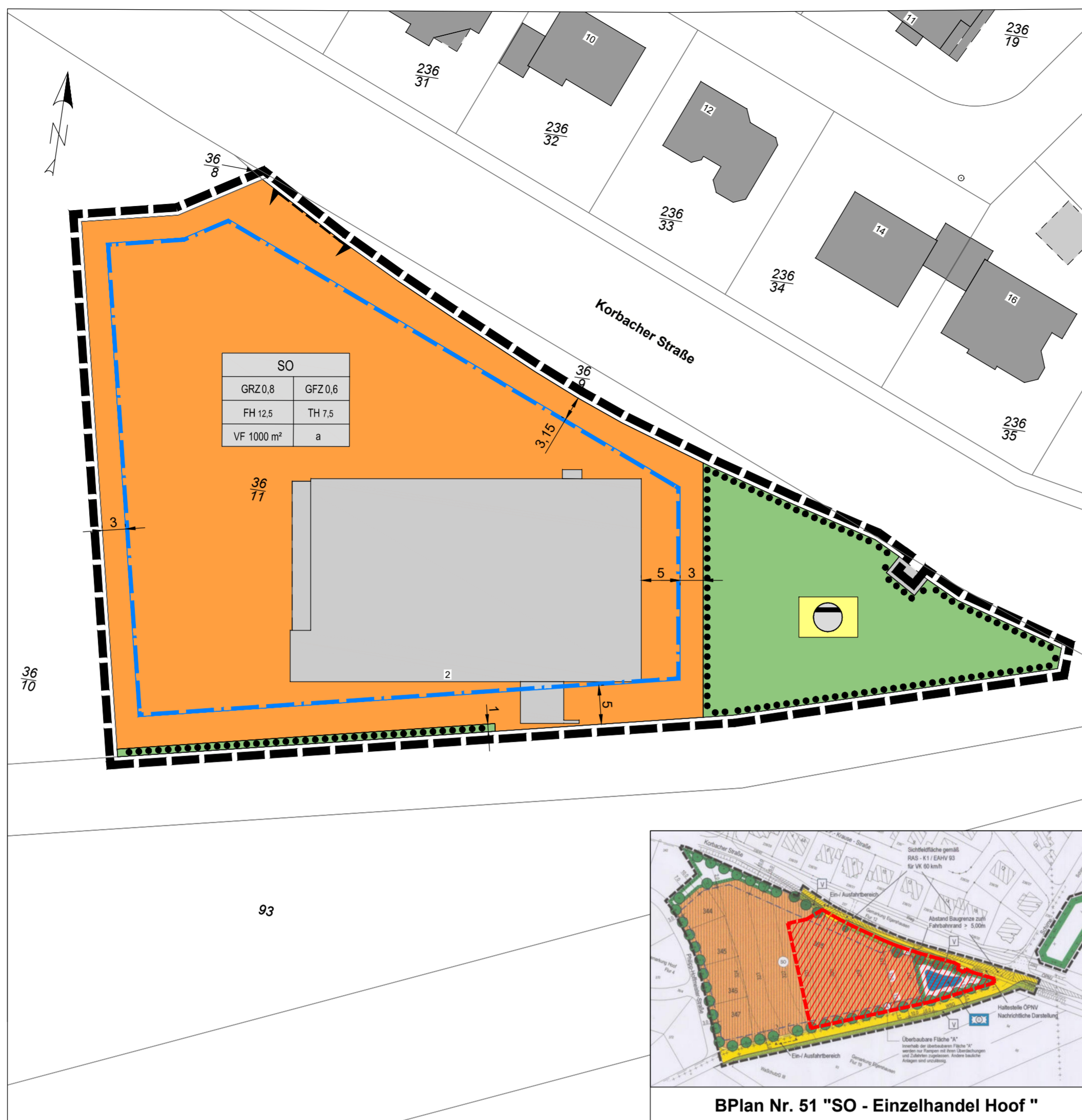
LANDESBBAUORDNUNG

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

KATASTERGRUNDLAGEN

	GEBÄUDE, HAUS-NR.
Flur 4	FLURNUMMER
	FLURSTÜCKSGRENZE
36/11	FLURSTÜCKS-NR.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Schauenburg, Ortsteil/ Gemarkung Hoof, Flur 4.



BPlan Nr. 51 "SO - Einzelhandel Hoof "

VERFAHRENS - UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 "SO - Einzelhandel Hoof" beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Schauenburg, den

Michael Plätzer
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich, mit Anschreiben vom

Schauenburg, den

Michael Plätzer
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg hat am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "SO - Einzelhandel Hoof" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schauenburg, den

Michael Plätzer
Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die zur Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schauenburg, den

Michael Plätzer
Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "SO - Einzelhandel Hoof" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Schauenburg, den

Michael Plätzer
Bürgermeister

FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)

SO SONSTIGES SONDERGEBIET, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Lebensmittel (§ 11 (3) BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB, BauNVO)

zulässige Höchstmaße:

GRZ 0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
VF 1.000 m²	VERKAUFSFLÄCHE
TH 7,5 m	TRAUFHÖHE
FH 12,5 m	FIRSTHÖHE

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, BauNVO)

a	ABWEICHENDE BAUWEISE
	BAUGRENZEN
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ANSCHLÜSSE AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

EINFAHRTBEREICH

FLÄCHEN DER VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

ANLAGEN ZUR RÜCKHALTUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN UND ZUM ERHALT VON GEHÖLZEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

FLÄCHEN MIT GEHÖLZBESTAND, Pflege und Erhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 91 HBO)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Die zulässige Verkaufsfläche (VF) des Lebensmitteldecks im Planänderungsbereich wird von max. 700 m² (alt) auf max. 1.000 m² (neu) erweitert. Für Nebenflächen wie Zutrittsbereich und Windfang kann ausnahmsweise die zulässige Verkaufsfläche um max. 50 m², auf dann bis zu 1.050 m² überschritten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung und Festsetzung zur Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Traufhöhe (TH) wird im mittleren Gebäudebereich, von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe (FH) wird von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Bei geneigtem Gelände, ist die mittlere Firsthöhe zu Grunde zu legen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Bei der für den Geltungsbereich festgesetzten abweichenden Bauweise (a) können Gebäude in offener Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) ohne Längenbeschränkung errichtet werden.

4. Stellplätze und Abstellplätze sowie Verkehrsflächen auf dem Privatgrundstück (§ 9 (1) Nrn. 4 und 5 BauGB, § 12 BauNVO)

In dem Geltungsbereich sind Stellplätze, Garagen und Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück anzulegen. Die geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Schauenburg ist verbindlich. Eine über die geforderte Mindestanzahl von Stellplätzen hinausgehende Anzahl von Stellplätzen ist zulässig.

Asphaltbefestigungen sind nur für Hauptzufahrten, Stellplatzfahrbahnen und die Zufahrten zu den Laderampen zugelassen. Die Befestigung privater Hof- und Stellplatzflächen mit Asphalt ist ausgeschlossen.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nrn. 13 und 14 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zugelassen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu belassen. Es ist regelgerecht vorzubehalten und in eine ausreichend dimensionierte Regenrückhaltung einzuspeisen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung hat gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen sowie dem Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen. Der Ablauf aus der Regenrückhaltung ist auf max. 4 l/s zu drosseln und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Die unbehandelte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Stellplätze) ist unzulässig.

Die Nutzung von unbelastetem Niederschlag als betriebliches Brauchwasser, Löschwasser oder zur Grundstücksbewässerung ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (Bau-, Wasser-, Umwelt-, Hygienerecht usw.) zulässig.

6. Gehölzpflanzungen und deren Erhaltung, Grundstücksbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Flächen und Erhalt von Gehölzbeständen

Der Gehölzbestand, auf den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen, ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch in Art und Güte gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind von baulichen und sonstigen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. **Ausgenommen** sind hiervon die nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB zugelassenen **Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung**.

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche

Die nicht bebaute und unbefestigte Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu pflegen und mit ihrem Gehölzbestand als Grünfläche zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch in Art und Güte gleichwertige Wiederanpflanzungen zu ersetzen.

Sollten nicht überbaute Grundstücksflächen neu oder wieder eingegrünt werden, so gelten hierfür die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 51 „SO - Einzelhandel Hoof“.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 HBO)

1. Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 35°. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Nebendächer.

Für die Dacheindeckung werden nur Dachfarben der Farbpalette 'rotbraun' bis 'rot' zugelassen. Gasierte Dachmaterialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

Abweichungen in der Dachgestaltung durch Dachbegrünungen sowie für Anlagen zur Ausnutzung erneuerbarer Energien sind zugelassen.

Dachflächen sind anteilig zu wenigstens 50 % mit Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie auszustatten.

2. Fassadengestaltung

Die Außenwandflächen sind als Putz- oder Klinkerflächen zu gestalten. Geputzte Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelleweiße Putzflächen, Flächen aus auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig.

Fassadenverkleidungen sind mit folgenden Materialien zulässig: Brettschulung, Ziegelbehang, Naturschiefer, Metalle.

Abweichungen in der Fassadengestaltung im Zusammenhang mit Fassadenbegrünungen sowie durch Anlagen an Fassaden zur Ausnutzung erneuerbarer Energien sind zugelassen.

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltende Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB):

Naturschutzrecht

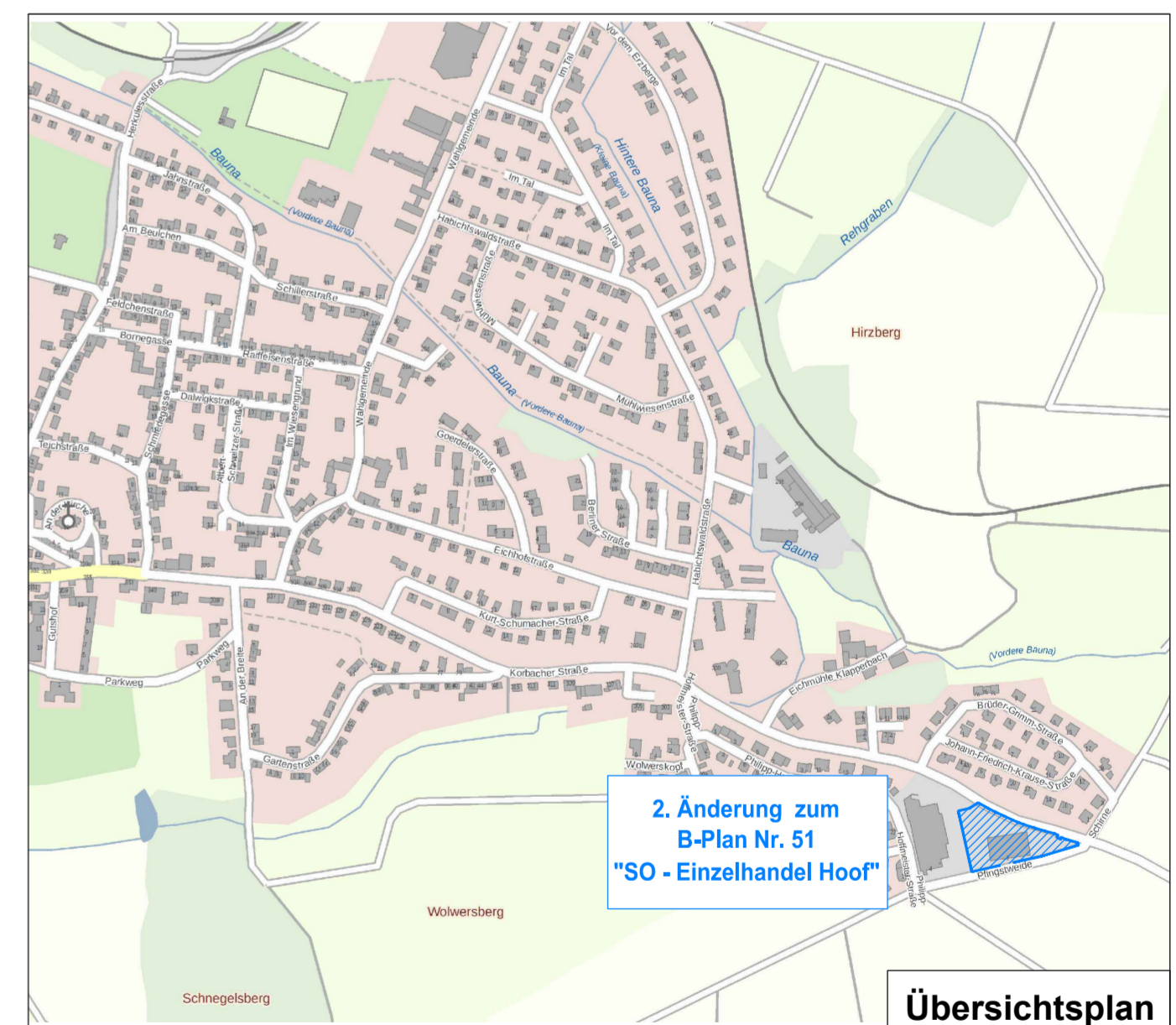
Die Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ vom 18. August 2021 (BGBl. I vom 30.08.2021) sind verbindlich und einzuhalten.

Wasserrecht

Der gesamte Geltungsbereich liegt im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, Zone IIIb zum "Tiefbrunnen "Hoof". Die geltende Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

Denkmalschutz

Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg mitzuteilen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht nach Hessischem Denkmalschutzgesetz aufzunehmen.



Gemeinde Schauenburg Ortsteil Hoof

2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 "SO - Einzelhandel Hoof" - ENTWURF -



Planaufsteller:

Ingenieurbüro
Lüpke + Zischkau Umweltplan
Henschelweg 11 Tel: (05609)80485-5
34292 Ahnatal Fax: (05609)80485-3

Maßstab: 1:500
Blattgröße: 590x594
gezeichnet: Lüpke
geprüft: Lüpke
geändert:
erstellt: 01.10.2024
Datum: 21.05.2024