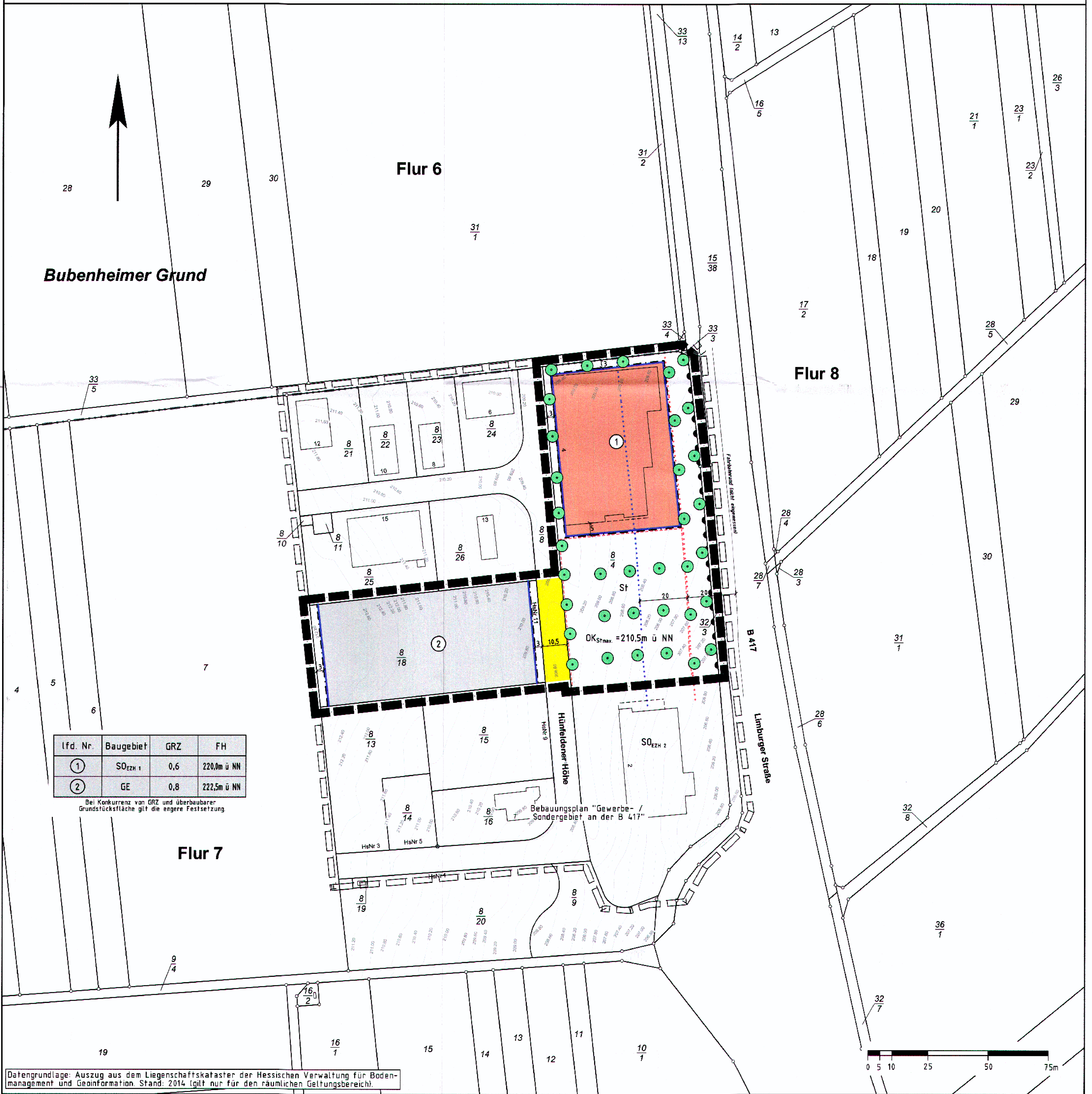
Gemeinde Hünfelden, Ortsteil Kirberg

Bebauungsplan

"Gewerbe- / Sondergebiet an der B 417" 1. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	FH
1	$SO_{EZH 1}$	0,6	220,0m ü NN
2	GE	0,8	222,5m ü NN

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

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand: 2014 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
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	Flur 7	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	8/18	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	GE	Gewerbegebiet; es gilt 2.1
1.2.1.2	$SO_{EZH 1}$	Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO; es gilt 2.2
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GRZ	Grundflächenzahl
1.2.2.2		Höhe baulicher Anlagen; hier:
1.2.2.2.1	FH	Max. Firsthöhe in m über NN
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.3.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4.4		Baufreihaltezone nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
1.2.4.5		Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
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		Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.5.2
1.2.6		Sonstige Planzeichen
1.2.6.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.6.1.1	St	Stellplätze (für die Sondergebiete $_{EZH 1}$)
1.2.6.2	$OK_{St max.}$	Höhenlage bei Festsetzungen; hier: max. Oberkante Stellplätze in m ü. NN
1.2.6.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.6.4		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

2. Textliche Festsetzungen

2.0 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- / Sondergebiet an der B 417" werden die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

2.1. Gewerbegebiet

2.1.1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.1.2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
Ausnahmsweise ist ein Getränkemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 750 qm zulässig.

2.2. Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel"

2.2.1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO: Zulässig sind folgende Einzelhandelsverkaufsflächen:

Sondergebiet SO_{EZH1}: Nahrungs- und Genussmittel: max. 1.400 qm
Getränke: max. 100 qm
Drogerieartikel: max. 225 qm

2.2.2. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der jeweils zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

2.3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

Baugebiete	Emissionskontingente	
	$L_{EK,tags}$ / dB(A)	$L_{EK,nachts}$ / dB(A)
Gewerbegebiet	70	55
Sondergebiet	70	55

2.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.4.1. Rad- und Gehwege sowie Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

2.5. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.5.1. Innerhalb des Sondergebietes ist pro 5 Stellplätze mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.5.2 zu pflanzen und zu dauernd unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.5.2. Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte: Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 12-14 cm.

Artenliste:
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Nachrichtliche Übernahme)

3.1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO gilt für Werbeanlagen innerhalb der Sondergebiete SO_{EZH1}:

- Fremdwerbung ist unzulässig.
- Anlagen der Außenwerbung sind nur außerhalb der Baufreihaltezone zulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. 4.3 sind nur freistehende Anlagen der Außenwerbung unzulässig.
- Anlagen der Außenwerbung an oder auf Gebäuden dürfen die Firsthöhe des Gebäudes, an oder auf dem sie angebracht sind, um max. 1,0 m überschreiten.
- Freistehende Anlagen der Außenwerbung sind mit Ausnahme einer gemeinsamen Mastwerbeanlage (Pylon) aller Einzelhandelsbetriebe des Sondergebietes (gemeinsame Anlage von SO_{EZH1} und SO_{EZH2}) unzulässig. Die gemeinsame Mastwerbeanlage darf eine Höhe von 225,0 m über NN nicht überschreiten. Die Nachrichtliche Übernahme 4.3 ist zu beachten.

3.2. 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 3,0 m im Gewerbegebiet bzw. 2,0 m im Sondergebiet. Innerhalb des Gewerbegebietes sind die Einfriedigungen mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (gem. 3.5 Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gem. 3.5 Artenliste 3).

3.3. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

3.4. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl 3.5).

3.5. Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L	- Speierling
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
Artenliste 3: (Kletterpflanzen)			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1. Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Hünfelden in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 entfällt

4.3 § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG: Längs der Bundesfernstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Mit Schreiben vom 18.06.2007 teilt das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg (heute Hessen Mobil) folgendes mit: Für die Baubeschränkungszone wird die Zustimmung zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen bei Einvernehmen im Bebauungsplanverfahren in Aussicht gestellt, sofern keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Anlagen der Außenwerbung sind weder in der Bauverbots- noch in der Baubeschränkungszone zulässig.

5. Hinweise

5.1. Zur Verwertung von Niederschlagswasser

5.1.1 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).

5.1.2 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).

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 01.10.2014
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.10.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.10.2014
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.10.2014
bis einschließlich 28.11.2014

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 10.02.2015

Die Bekanntmachungen erfolgten im Mitteilungsblatt für die Gemeinde Hünfelden.

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

Hünfelden, den 17.02.2015

Bürgermeisterin

(Siegel: Gemeinde Hünfelden * Landkreis Limburg-Weilburg *)

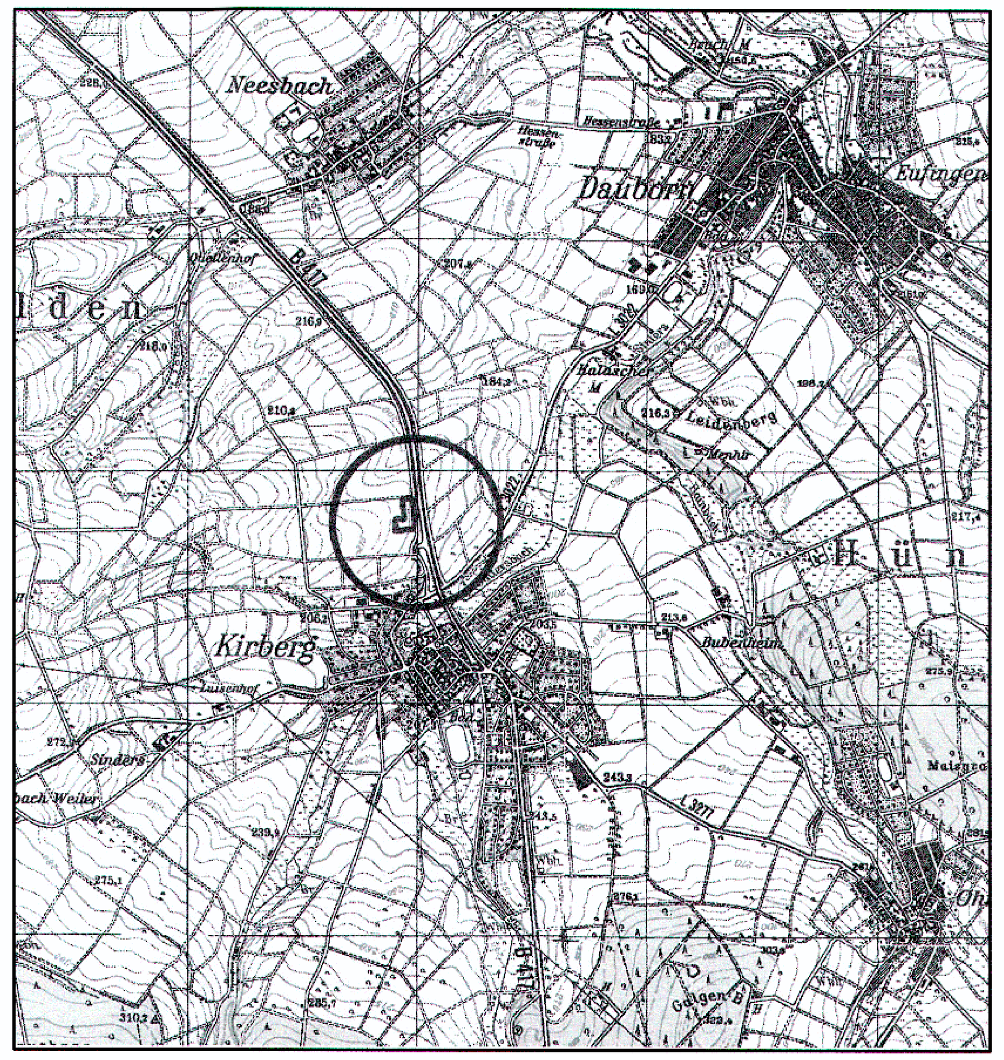
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 11.09.2015

Hünfelden, den 14.09.2015

Bürgermeisterin

(Siegel: Gemeinde Hünfelden * Landkreis Limburg-Weilburg *)

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Gemeinde Hünfelden, Ortsteil Kirberg	Stand:	22.07.2014 02.10.2014 07.01.2015
Bebauungsplan		
"Gewerbe- / Sondergebiet an der B 417" 1. Änderung		
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	Bearbeitet:	Späth
Satzung	CAD:	Roeßing
	Maßstab:	1 : 1.000

[BIRGIT] Z:\DATA\Hünfelden-20080811\SUB00021\S_GE_SO_B417_1A.LEG