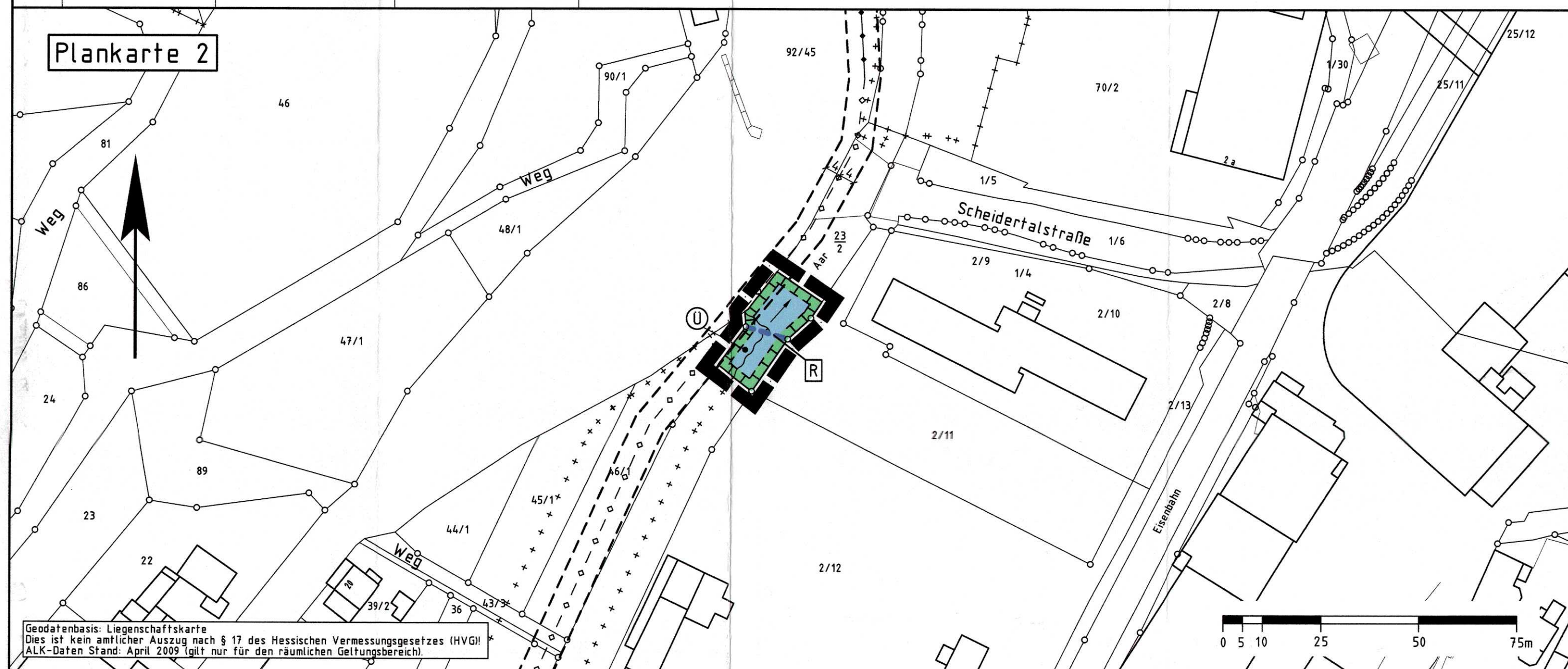
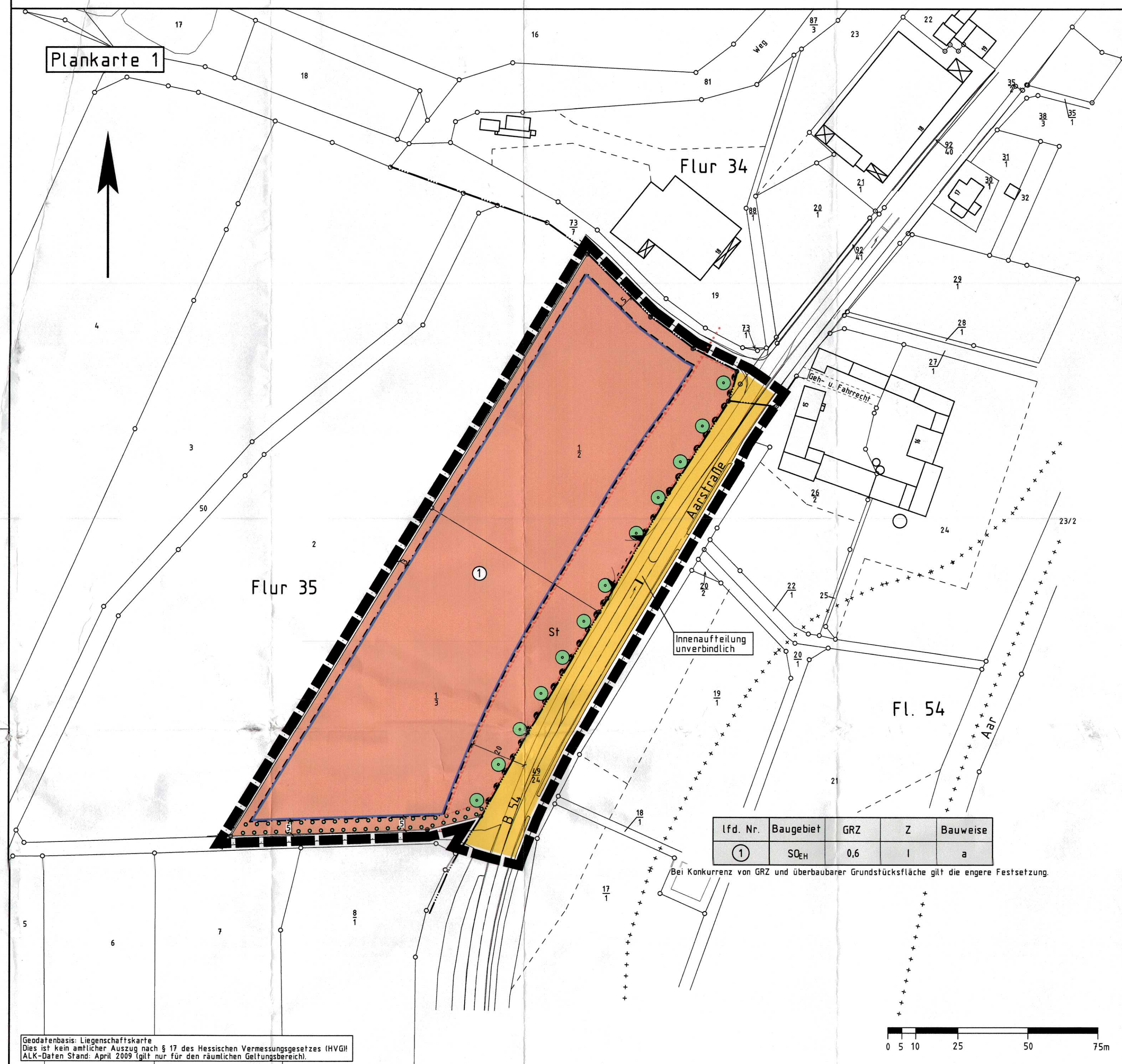


Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Michelbach

Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2008 (BGBl. I S. 2585),
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 716),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757).

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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3.1 Es gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Gebäudehöhen 50m überschreiten dürfen
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
- 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.4.3.1 hier: Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.2.4.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 1.2.5.1 Überschwemmungsgebiet
- 1.2.5.2 Wasserfläche, hier: Aar
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 1.2.6.1 Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.6.1.1 Entwicklungsziel Rückbau einer Wehranlage
- 1.2.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. 2.6.1)
- 1.2.6.3 Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. 2.6.2)
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7.3 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.7.4 Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG
- 1.2.7.5 Bestehende Wehranlage (GESIS-Obj.-Nr. 51699)
- 1.2.7.6 Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.7.6.1 St
- 1.2.7.7 Gasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 4 m (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt:
- Innerhalb des Sondergebietes SO_{EH} sind die folgenden Anlagen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.800 qm zulässig:
- max. 1.050 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt einschl. Backshop
 - sonstige Fachmärkte mit jeweils max. 799 qm Verkaufsfläche mit den folgenden innenstadtrelevanten Sortimenten: Drogeriewaren, Textilien und Schuhe
 - sonstige Fachmärkte mit jeweils max. 799 qm Verkaufsfläche mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten wie Tiernahrung / Tierbedarf, Matratzen usw.
 - Dienstleistungsbetriebe (Bank, Schutz- und Schlüsseldienst u.ä.)
- Randsortimente dürfen auf jeweils max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt:
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO gilt:
- PKW-Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:
- PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gilt:
- Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind bei einem Abstand des Gerätes von 75 m zum nächsten Immissionsort im Mischgebiet (MI) in der Summe auf einen Schalleistungspegel LWA nach DIN 45635 „Geräuschemessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschemissionen aus Schalldruckmessungen“ von LWA = 85 dB(A) zu begrenzen. Dies entspricht einem maximal zulässigen Schalldruckpegel Lp in einem Abstand von 10 m zum Mittelpunkt der Anlagen von 57 dB(A). Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzelnhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für MI durch die technischen Aggregate um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.
 - Tagsüber zwischen 08.00 Uhr und 22.00 Uhr dürfen die technischen Aggregate des Marktes in einer höheren Leistungsstufe bei einem Abstand von 75 m zum nächsten Immissionsort im MI einen um 10 dB(A) höheren Schalleistungspegel LWA von 95 dB(A) nicht überschreiten.
 - Bei einem anderen Abstand zum Aufpunkt muss der maximal zulässige Schalleistungspegel LWA für die technischen Aggregate entsprechend geändert werden.

- 2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:
- 2.6.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß Plankarte (Hochstämme, Mindestpflanzqualität 3xv, 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. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.
- 2.6.2 Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und -bäumen gemäß Plankarte als geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern und zu 1/3 aus Bäumen. (Mindestqualität: Str., v. 100-150 bzw. Hei, 2xv, 150-175). Es gilt 1 Strauch / m², 1 Baum / 5 m².
- Artenliste:
- | | |
|------------------|----------------|
| Bäume | |
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Salix caprea | - Salweide |
| Malus sylvestris | - Wilder Apfel |
| Pyrus communis | - Wildbirne |
- | | |
|--------------------|----------------------|
| Sträucher | |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Ilex aquifolium | - Stechpalme |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Rosa canina | - Hundrose |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Lonicera xylosteum | - Traubenkirsche |
| Taxus baccata | - Eibe |
- 2.6.3 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.6.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die nach der Planzeichnung auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung.
- 2.7 Zuordnungen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB:
- Plankarte 2, Gemarkung Michelbach, Flur 54, Flst. 23/2 lt. (Gewässerabschnitts-Nr. 2588, ab 42), Entwicklungsziel: Rückbau einer Wehranlage zur Förderung der Durchgängigkeit der Aar
- Maßnahmen:
- Das ehemalige Wiesenwehr (GESIS-Obj.-Nr. 51699) wird rückgebaut und durch eine raue Rampe ersetzt. Im Zuge der Maßnahme werden zudem die Schotterbänke im direkten Umfeld des Wehres zurückgebaut. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für Dächer:
- Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch zueinander laufenden Dachflächen mit einer Neigung von 15° bis 25° und Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis 25°. Für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- Zur Dachbedeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, anthrazit), Rotönen und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO gilt für Werbeanlagen:
- Fremdwerbung ist unzulässig.
- Freistehende Anlagen der Außenwerbung sind mit Ausnahme einer gemeinsamen Mastwerbeanlage (Pylon) aller Einzelhandelsbetriebe des Sondergebietes unzulässig. Die gemeinsame Mastwerbeanlage darf eine Höhe von 7,0 m über Stellplatzniveau nicht überschreiten.
- 3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO gilt für Einfriedungen:
- Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigenschutz. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (zur Artenauswahl vgl. 3.5).
- 3.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO gilt für die Grundstücksfreiflächen:
- Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm. Zur Artenauswahl vgl. 3.5.
- 3.5 Artenlisten (Auswahl):
- | Artenliste 1 (Bäume): | | | |
|-----------------------|----------------|---------------------|---------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Juglans regia | - Walnuß |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Malus sylvestris | - Wildapfel |
| Fagus sylvatica | - Buche | Pyrus pyraea | - Wildbirne |
| Quercus robur | - Stieleiche | Sorbus domestica L. | - Speierling |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | | |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | | |
- | Artenliste 2 (Sträucher): | | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Prunus spinosa | - Schwarzdorn |
| Corylus avellana | - Hasel | Rosa canina agg. | - Hundrose |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | | |
| Crataegus laevigata | - Weißdorn | | |

4 Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 § 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.
- 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.

5 Hinweis

- 5.1 Zur Sicherung von Bodendenkmälern
- Gemäß § 20 HDSchG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Verfahrensvermerk:

- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 09.07.2009
- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.09.2009
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.09.2009
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.09.2009 bis einschließlich 28.09.2009

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.03.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.03.2010 bis einschließlich 30.04.2010

- Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 17.06.2010

Die Bekanntmachungen erfolgen im Aar-Bote.

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.

Aarbergen, den 23. Juli 2010

Schmitt
Bürgermeister

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 07. Juni 2010

Aarbergen, den 23. Juli 2010

Schmitt
Bürgermeister

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

