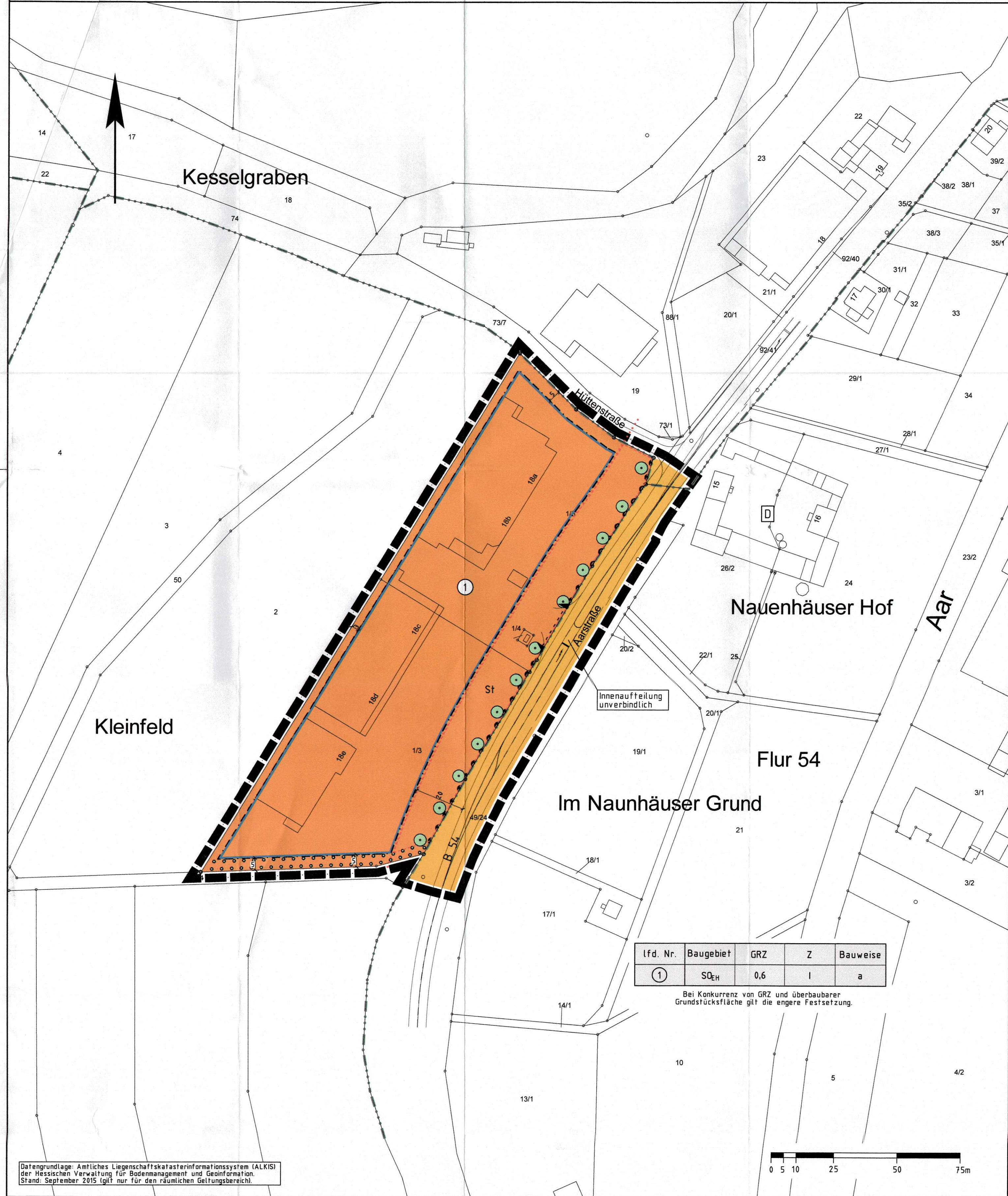


Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Michelbach

Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum" 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

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. 2 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 Gebäudelängen 50m überschreiten dürfen
1.2.3.2		Baugrenze
1.2.3.2.1		überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
		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		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)
1.2.5.1		Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. 2.6.1)
1.2.5.2		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. 2.6.2)
1.2.6		Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)
1.2.6.1		Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
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		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.7.5.1		Stellplätze
1.2.7.6		Gasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 4 m (nicht eingemessen)

Vorbemerkung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ ist ausschließlich die Anpassung der textlichen Festsetzung 2.1 in der Form, dass unter Beibehaltung der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.800 m², ein Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.170 m² zulässig ist. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ gelten unverändert fort.

2 Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt:

Innerhalb des Sondergebietes SO_{EH} ist ein Nahversorgungszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.800 qm zulässig. Hierin sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelmarkt mit max. 1.170 qm Verkaufsfläche
- 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, Schuh- und Schlüsseldienst u.ä.)

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

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.

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.

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 3745 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen 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 06.00 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	- Traubeneiche
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
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.

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 gegeneinander 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 Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, anthrazit), Rottönen 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 pyrastrer	- 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			

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

Hinweise

5.1

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

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 10.09.2015
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.11.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.11.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.11.2015 bis einschließlich 08.01.2016

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 28.01.2016

Die Bekanntmachungen erfolgten 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 04.02.2016

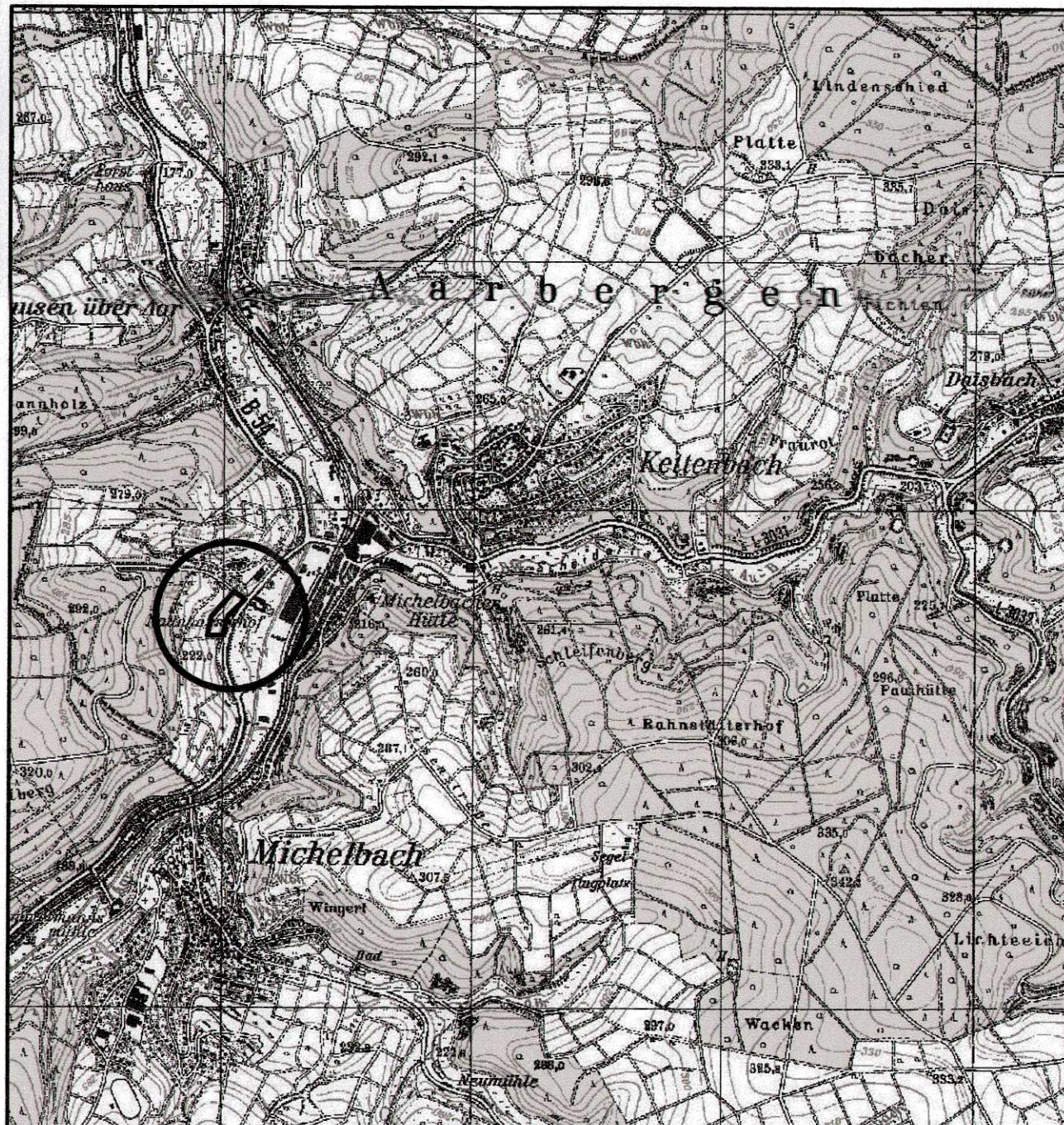
Bürgermeister
Der Gemeindevorstand der Gemeinde 65326 Aarbergen

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 04.02.2016

Aarbergen, den 04.02.2016

Bürgermeister
Der Gemeindevorstand der Gemeinde 65326 Aarbergen

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



 Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30	Stand: 23.09.2015 12.01.2016
Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Michelbach Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum" 1. Änderung	Bearbeitet: Späth CAD: Roefling Maßstab: 1 : 1.000
Satzung	