



Will
Will, Bürgermeister



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 „Rewe-Markt / Getränkemarkt“

OT Großnlüder, Gem. Großnlüder



Bearbeitet: R. Hofmann

Gezeichnet: T. Miller

Datum: 10/1999

Geändert:

Planungsbüro Henning + Partner

36043 FULDA, KÜNZELLER STR. 11

TEL. (0661) 92 814-0, FAX. 92 814-50, eMail 0661928140-1@t-online.de





Lagerplatz

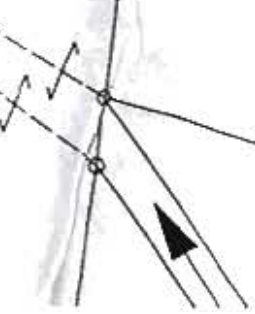
Hohlmichweg

Schitzer Straße

SO.8H	
0,8	0,4
5,5 m	9,0 m

10/2

29/4



Nutzungssehablone:

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Traufhöhe	Firsthöhe

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 4 und 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Innerbetriebliche Verkehrsflächen



5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche



6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen:

Laubbäume 1./2. Ordnung auf privaten Flächen mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Qualität, Arten und Stückzahl



9. Sonstige Planzeichen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



9.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze



9.3 Stützmauer



A. GESETZESGRUNDLAGEN

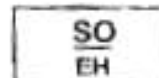
FEST_50_GEMET

1. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993
5. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977
6. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. März 1993
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. IS. 2110) vom 18. August 1997

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)



Zweckbestimmung:

Gebiet für Einzelhandel „Lebensmittel- und Getränkemarkt“

Verkaufsflächen (maximal):

Lebensmittel	900 m ²
Getränke	400 m ²

(ohne Innerhäusliche Zuwegung und Nebenräume)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Geschoßflächenzahl - GFZ

0,4

2.2 Grundflächenzahl - GRZ

0,6

3. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche



C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen. Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe für „Lebensmittel und Getränke“.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen- und Geschößflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,6 und die Geschößflächenzahl mit GFZ 0,4 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Außenwandtraufhöhe beträgt max. 5,50 m. Die Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Talseite des Gebäudes, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach einschließlich Oberkante Fußpfette. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 9,00 m. Für die Ermittlung der Firsthöhe gilt ebenfalls die talseitige Geländehöhe.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Bodenversiegelung

Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist das Mindestmaß zu reduzieren.

Zur Flächenbefestigung von nicht stark frequentierten innerbetrieblichen Verkehrsflächen wie z. B. Stellflächen und Lagerflächen sind großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine in Sandbett verlegt, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.

3.2 Grundstücksfreiflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen und Baumscheiben sind als Grünflächen (z. B. Wiese, Rasen, Staudenbeet) anzulegen und extensiv zu pflegen. Bei Rasenansaat sind anstelle gebräuchlicher Ziergrasarten; kräuter- und blumenreiche Saatmischungen zu verwenden.

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Durchgrünung des Grundstückes

- Fassadenflächen, die auf einer Länge von 4 m keine Fenster-, Tür- oder Toröffnungen haben, sind pro angefangene 2 m mit einer Kletterpflanze (s. Pflanzliste 3) bzw. durch Vorpflanzen von Sträuchern und Bäumen zu begrünen.
- Zäune (außer Holzzäune) und Mauern über 1,5 m Höhe sind pro angefangene 3 m Länge mit einer Kletterpflanze (s. Pflanzliste 3) zu bepflanzen.
- Stellplätze sind gemäß Planzeichnung mit großkronigen Laubbäumen zu durchgrünen.

4.2 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzlisten (Vorschlagslisten) können durch weitere standortgerechte heimische Arten ergänzt werden. Weiterhin können vereinzelt eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z. B. Flieder - *Syringa vulgaris*) in die Pflanzungen eingebracht werden.

Pflanzliste 1 (Hochstämme 3 x v., 14–16 cm Stammumfang):

Bäume:

- | | |
|--------------|------------------------------|
| Stieleiche | - <i>Quercus robur</i> |
| Hainbuche | - <i>Carpinus betulus</i> |
| Bergahorn | - <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Spitzahorn | - <i>Acer platanoides</i> |
| Rotbuche | - <i>Fagus sylvatica</i> |
| Eberesche | - <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Vogelkirsche | - <i>Prunus avium</i> |

Pflanzliste 2 (Sträucher 2 x v., 100 – 150 cm Höhe):

Sträucher:

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| Hasel | - <i>Corylus avellana</i> |
| Faulbaum | - <i>Frangula alnus</i> |
| Schwarzer Holunder | - <i>Sambucus nigra</i> |
| Weißdom | - <i>Crataegus monogyna</i> |
| Himbeere | - <i>Rubus idaeus</i> |
| Brombeere | - <i>Rubus fruticosus</i> |
| Rosen | - <i>Rosa spec.</i> |
| Schlehe | - <i>Prunus spinosa</i> |

Pflanzliste 3

Rank- und Kletterpflanzen:

- | | |
|------------------|--------------------------------------|
| Knöterich | - <i>Polygonum sub.</i> |
| Gemeine Waldrebe | - <i>Clematis vitalba</i> |
| Kletterrosen | - <i>Rosa-Hybriden</i> |
| Akebia | - <i>Akebia quinata</i> |
| Wilder Wein | - <i>Parthenocissus quinquefolia</i> |
| Efeu | - <i>Hedera helix</i> |

D. GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 [GVBl.I.S.102] und § 87 Abs. 4 HBO vom 28. Dezember 1993)

1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Zulässig sind Dachneigungen von 10° bis 20°.

2. Baumaterialien und Fassadengestaltung

Es sollen möglichst orts- und regionaltypische Baumaterialien Verwendung finden. Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

3. Müllbehälterstandorte

Müllbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Ansonsten sind sie mit Hecken oder durch berankte Pergolen zu begrünen.

4. Werbung

Werbeträger sind in die Außenwandflächen zu integrieren. Werbeträger auf Dachflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, die festgesetzte Gebäudehöhe darf jedoch nicht überschritten werden.

5. Einfriedigung

Die Grundstücksbegrenzungen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen gemäß der Pflanzlisten oder mit Holzlattenzäune möglichst ohne Sockel herzustellen.

Sockelmauern dürfen nur straßenseitig bis 35 cm über Straßenoberkante errichtet werden. Der Verlauf der Sockelmauern ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Die Mauern sind so auszuführen, daß sie bepflanzt bzw. berankt werden können.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind so vorzunehmen, daß Kleintiere ohne Behinderung über die Grundstücksgrenzen wandern können. So müssen z.B. feingliedrige Maschendrahtzäune ca. 10 cm über dem Boden enden.

Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen nicht behindern.

E. HINWEISE SOWIE NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz - Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz (Abteilung Vor- und Frühgeschichte Schloß Biebrich/Ostflügel 65203 Wiesbaden) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu befehlen.

2. Dachflächenwasser

Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4) Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWVO § 17).
- Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

3. Zufahrtswege

Zufahrtswege sollen für eine Fahrbelastung von 20 t Gesamtgewicht angelegt werden, so daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (§ 4 Abs. 2 HBO).

4. Grenzabstände

Bei Gehölzanpflanzungen sind die nachbarlichen Grenzabstände zu beachten.