



Bauleitplanung der Gemeinde Hauneck, Ortsteil Unterhaun

**Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf des
Bebauungsplanes „ Sondergebiet Rotenseer Weg“**

Planstand: 06.08.2017

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: m.wolf@fischer-plan.de, f.licher@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

1 **Textliche Festsetzungen**

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel: Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Fläche sind

1. Ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m²
2. Ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m²
3. Ein Backshop mit Bestuhlung von 100 m² sowie sonstige Dienstleistungen zulässig.

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

1.1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO: Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in den für den Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 24 BauGB gilt:
Die Höhe der Sicht- und Lärmschutzwand darf 2,5 m über natürlicher Geländeoberkante nicht überschreiten.

1.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Entwicklungsziel: Wird zum Entwurf ergänzt
Maßnahmen: Wird zum Entwurf ergänzt

1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB

1.3.1 Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteinen, etc.).
Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrezufahrten etc.).

1.3.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Entwicklungsziel: werden zum Entwurf in die Planung aufgenommen
Maßnahmen: werden zum Entwurf in die Planung aufgenommen

- 1.3.3 Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB wird bei der Planung wie folgt vorgenommen:

Werden zum Entwurf in die Planung aufgenommen.

- 1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1.4.1 Innerhalb des Sondergebietes gilt es je 6 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum gemäß Pflanzliste 1.4 zu pflanzen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Die vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

- 1.4.2 Je Planzeichen ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 1.4.3 Innerhalb der Anpflanzungsfläche sind Anpflanzungen von einheimischen Laubbäumen 2. Ordnung, standortgerechte Sträucher und sonstige Bepflanzungen vorzunehmen. Siehe Artenauswahl.

- 1.4.4 Die Sicht- und Lärmschutzwand ist mit Sträuchern zu bepflanzen und zu begrünen. Siehe Artenauswahl

- 1.5 Artenliste (Artenempfehlung):

Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Populus tremula	-	Espe
Betula pendula	-	Hängebirke
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna / laevigata	-	Eingriffiger / Zweigriffiger Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Kletter- und Schlingpflanzen

Clematis vitalba	-	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	-	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	-	Wohlrichendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt
Vitis vinifera	-	Echter Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

- 1.6 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriftengemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 HBO (Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

- 2.1 Dachgestaltung, Gestaltung baulicher Anlagen:
Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die, Dachneigung, Dachaufbauten:
- 2.1.1 Zulässig sind im Sondergebiet Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 35°. Flachdächer (bis 4°) sind nur zulässig, sofern eine dauerhafte Dachbegrünung erfolgt. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- 2.1.2 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.
- 2.1.3 Die Dacheindeckung hat in ziegelroten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen.
- 2.1.4 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen Materialfarben zu erfolgen. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig. Die Fenster, Türen und Tore an einem Bauteil können farblich abgesetzt werden. Grell leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.
- 2.2 Einfriedungen:
Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO:
Als Einfriedungen sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Die Einfriedungen sind mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern anzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- 2.3 Werbeanlagen:
Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschließlich Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 20 % m über der Gebäudehöhe (OK Geb.) überschreiten.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 3.1 **Stellplätze:**
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hauneck in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.2 **Denkmalschutz:**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).
- 3.3 **Artenschutz**
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. März bis 30. September) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- 3.4 **Niederschlagswasser:**
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).

Es wird geprüft, ob das Niederschlagswasser zur Friedhofsbewässerung verwendet werden kann.
- 3.5 **Bauverbotszone**
Bauliche Anlagen an Straßen sind gemäß § 23 HStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.
- 3.6 Die planfestgestellte Straßenplanung der Umgehungsstraße der B 27 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.