

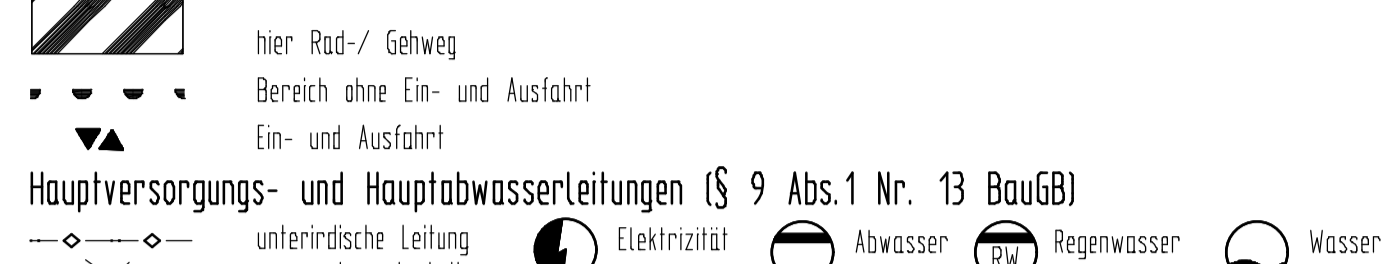
PLANZEICHEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

S _{0,-E}	Sondergebiet nach § 11 BauNVO, hier Sondergebiet "Lebensmittel-Einzelhandel"
GRZ 0,6	maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO, hier 0,6
GFZ 0,6	maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO, hier 0,6
I	maximal zulässige Geschosshöhe, hier 1 Vollgeschoss

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

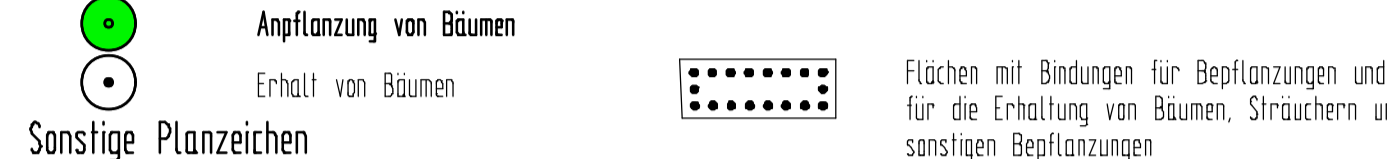
Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



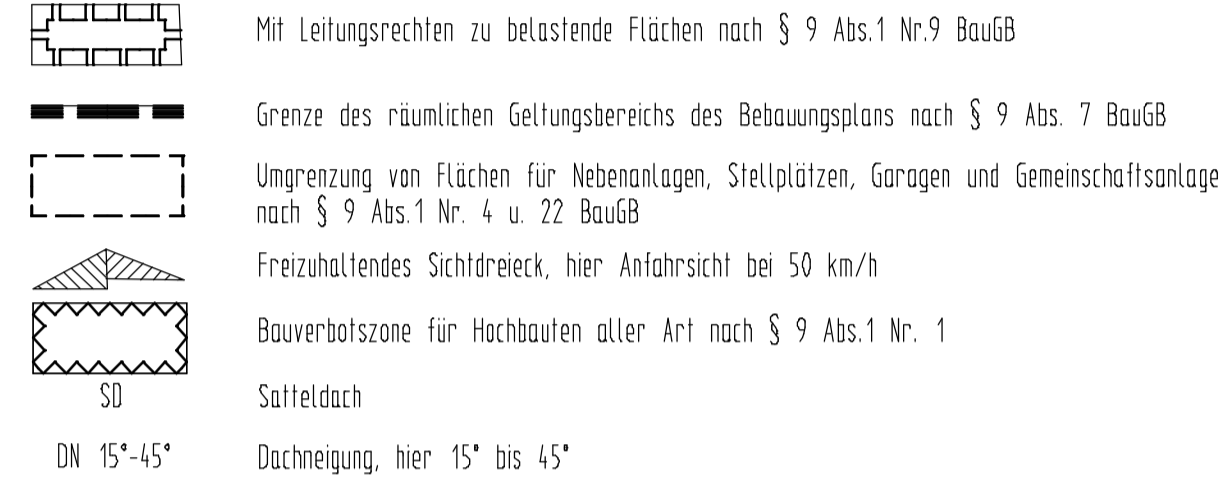
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)



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



Sonstige Planzeichen



Art der baulichen Nutzung	
max. zulässige Verkaufsflächenzahl	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
max. zulässige Grundflächenzahl	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB
max. zulässige Geschossflächenzahl	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 7 BauGB
max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs.1 Nr. 4 u. 22 BauGB
Grad der Dachneigung	Freizuhaltendes Sichtdreieck, hier Anfahrtsicht bei 50 km/h

Zeichnerische Hinweise



private Nebenverkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten, Zugänge)	private Grünflächen
mögliche Stellplatzanordnung	zu beseitigender vorhandener Baum
Höhepunkt mit Höhenangabe, hier 119,591 m über NN	möglicher Baumstandort/ kein Pflanzgebot
vorhandene Grundstücksgrenzen	Flurstücksnummer, hier 28/21
Flurstücksnummer, hier 28/21	Maßangabe in Meter, hier 20,00 m
Landesstraße mit der Bezeichnung L 3187	Landesstraße mit der Bezeichnung L 3187
vorhandene Böschung	vorhandene Böschung

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

- Der Geltungsbereich befindet sich in der Zone D (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von einem erloschenen Braunkohlefeld überdeckt. Bergbau ist jedoch nach Auskunft des Bergamtes nicht umgegangen.

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Für das Sondergebiet "Lebensmittel-Einzelhandel" gilt:
 - Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf 1400 m² begrenzt.
 - Die Fläche für innenstadtrelevante Sortimente im Bereich der Nonfood-Artikel wird auf max. 10% der Verkaufsfläche gemäß dem hessischen Einzelhandelserslass begrenzt.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

- Sichtbehindernder Bewuchs sowie sonstige Ablagerungen in einer Höhe von 0,75 m über dem Fahrbahniveau der L 3187 sind im Bereich des dargestellten freizuhaltenden Sichtdreiecks unzulässig.

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

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. 1/3 der neu anzulegenden Grünflächen ist mit mittelhaften Sträuchern zu bepflanzen. Bei den Strauchpflanzungen sind jeweils 3-5 Sträucher gleicher Art in Gruppen zu pflanzen (Artenauswahl siehe Punkt a). Kleine Flächen, Randflächen bzw. Restflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die übrigen Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen.
 - mitelhohe Sträucher: 3-4 Triebe, v., o.B., 60-100 cm (1 Strauch pro 1-5 m²)
- Für die dargestellten anzupflanzenden Bäume besteht eine Pflanzricht. Die Pflanzstandorte gelten sinngemäß. Abweichungen von den angegebenen Pflanzstandorten sind zulässig.

Pflanzgut: H., 3 x verpflanzl., o.B., STU 12-14 cm, gemessen in 100 cm Höhe (Artenauswahl siehe Punkt a).	Artenauswahlliste:	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus	Spilzahn Bergahorn Weißbuche Hainbuche	Prunus avium Prunus padus Sorbus aucuparia Sorbus domestica	Vogelkirsche Gewöhnliche Traubenkirsche Eberesche Speierling
---	--------------------	---	---	--	---

Strücher:	Acer campestre Carpinus betulus Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus oxyacantha Euonymus europaeus	Feldahorn Hainbuche Kornelkirsche Hartriegel Haselnuss Eingriffeliger Weißdorn Zweigriffeliger Weißdorn Präfelhütchen	Lonicera nigra Lonicera xylosteum Prunus padus Rosa canina Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum lantana Viburnum opulus	Schwarze Heckenkirsche Gemeine Heckenkirsche Traubenkirsche Hundsrose Schwarzer Holunder Traubenholunder Welliger Schneeball Gemeiner Schneeball
Bodendecker:	Löteneaster in Sorten Erica in Sorten Limonaria in Sorten Patentilla frutescens in Sorten Rosa in Sorten	Mispel in Sorten Erica in Sorten Heckenkirsche in Sorten Fünffingerringstrauch in Sorten Rose in Sorten		

Bauerbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Die Festsatzung der Zulässigkeit von notwendigen Stellplätzen innerhalb der festgesetzten Bauerbotszone ist befristet bis zur Durchführung von Straßenbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der L 3187 (d.h. auch der Anlage von Radwegen etc.) im Bereich dieser Bauerbotszone (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB). Wegfallende notwendige Stellplätze in der Bauerbotszone sind dem umgebend ohne Ersatzanspruch des Eigentümers bzw. Rechtsnachfolgers zu beseitigen. Gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ist gleichzeitig der Nachweis der Errichtung der wegfallenden notwendigen Stellplätze an anderer Stelle zu führen bzw. deren Ablösung nachzuweisen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BauGB, § 81 HBO)

Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB, §§ 9 und 81 HBO)

- Außer Glas und farbig beschichtetem Material (Kunststoff/ Metall u. ä. Materialien) dürfen für die Fassadengestaltung nur natürliche Materialien vorgesehen werden. Einzelhandelstypische Logos und Farbgebungen sind zulässig.
 - Es ist eine Eindeckung mit schieferfarbenen oder ziegelrotem Material vorzusehen. Zulässig sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Sie sind in die Dächer zu integrieren. Begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig.
 - Es sind nur Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit einer Mindestneigung von 15° bis 45° statthaft. Für untergeordnete Bauwerkstelle sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer unter 15° statthaft. Die Errichtung des geplanten Gebäudes darf innerhalb der dargestellten Baugrenzen als direkte Grenzbebauung an den Radweg erfolgen. Für untergeordnete Bauwerkstelle sind innerhalb der Rampenzufahrt im Rahmen der Ausnahme ist es zulässig, die Auflast für eine Stützmauer im Bereich der Rampenzufahrt (Anlieferbereich) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des geplanten Radweges vorzusehen (unterirdisch).
 - Die erforderliche Zufahrt zum Sondergebiet soll eine Breite von 7,50 m nicht überschreiten.
- Stellplätze, Garagen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO, §§ 44 u. 81 HBO)
- Beim Anlegen von Stellplätzen soll die Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal Beachtung finden.
 - Stellplätze nach § 12 BauNVO dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden.
 - Die erforderliche Zufahrt zum Sondergebiet soll eine Breite von 7,50 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, §§ 9 und 81 HBO)

- Als Abgrenzung des Baugrundstücks zu den öffentlichen Straßenverkehrs-/ Wegeflächen können ortstypische Einzäunungen (Holz-, Metallzaun und Hecken) bis zu einer Höhe von 1,50 m bzw. gemauerte Einfassungen verwendet werden. Die lebenden Zäune sind gärtnerisch zu unterhalten. Gemeinschaftliche Einfriedigungen an der Grenze sind zulässig. Eine Kombination von Zaun und Hecke ist statthaft.

Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, §§ 9 und 81 HBO)

- Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Schriftflächen) ist unzulässig.
- Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen Anlagen unterordnen. Werbeanlagen sind auch an der Gebäudefassade bzw. auf der Dachfläche zulässig.
- Werbeanlagen sind in der dargestellten Bauerbotszone unzulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn das zuständige Straßenbaumamt einem geringeren Abstand zustimmt.

HINWEISE

Textliche Hinweise

- Bei Funden von Bodendenkmätern (§ 19 ff. DSchG u. § 20 HDSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das zuständige Landesamt für archäologische Denkmalspflege oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
- Bla-Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungssträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Erforderliche Verlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.
- In den Verkehrsflächen sind ausreichend breite Trassen für Versorgungsleitungen vorzusehen.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für erforderliche Erschließungsmaßnahmen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.
- Das zuständige Straßenverkehrsamt kann zu Forderungen nach Lärmschutzeinrichtungen, Haftungsentscheidungen etc., die mit dem Verkehr auf der L 3187 begründet werden, nicht herangezogen werden.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 6 Monate vor Baubeginn mit dem Versorgungssträger abzustimmen.
- Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Niddatal, die nächste Polizeidienststelle der Abfallwirtschaftsbehörde des Weiterenkreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdöl, Baustoff und Straßenabruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Baustoff und sonstiger Abgrabungen (Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2003) zu beachten bzw. anzuwenden.
- Dem Bauantrag ist ein Schallimmissionsprognosegutachten für den geplanten Lebensmitteleinzelhandel beizulegen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

In der zur Zeit der Offenlegung geltenden Fassung:	Baugesetzbuch (BauGB)	BauNutzungsverordnung (BauNVO)
	Planzeichenerverordnung (PlanZV)	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
	Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HGNatG)	Hessische Bauordnung (HBO)

Übereinstimmungsvermerk

Für die Planzeichnung wurden Daten des Hessischen Landesvermessungsamtes (Vertrag vom 11.10.1999/ AZ 4030-LK/ Stand 01.11.2002) für die Stadt Niddatal verwendet.

Niddatal, _____
Bürgermeister

Aufstellungsvermerke:

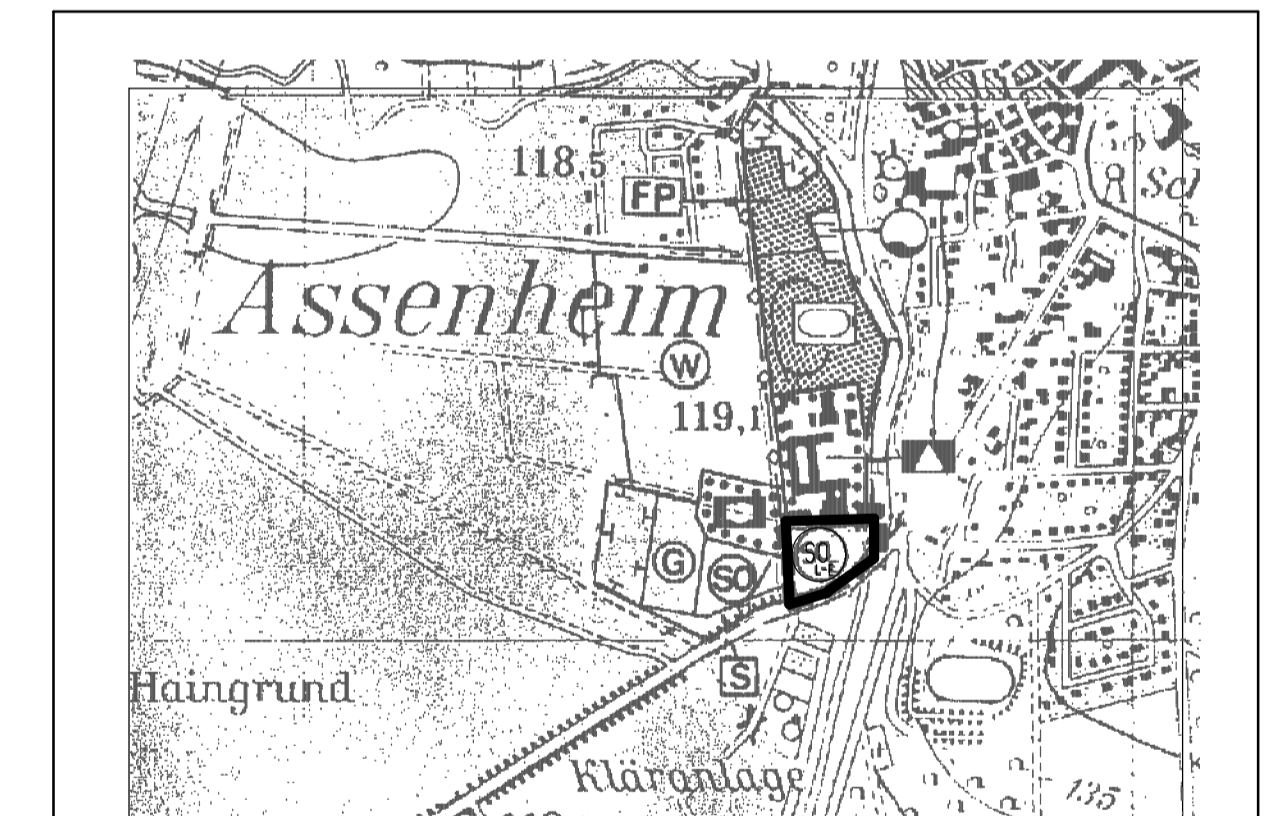
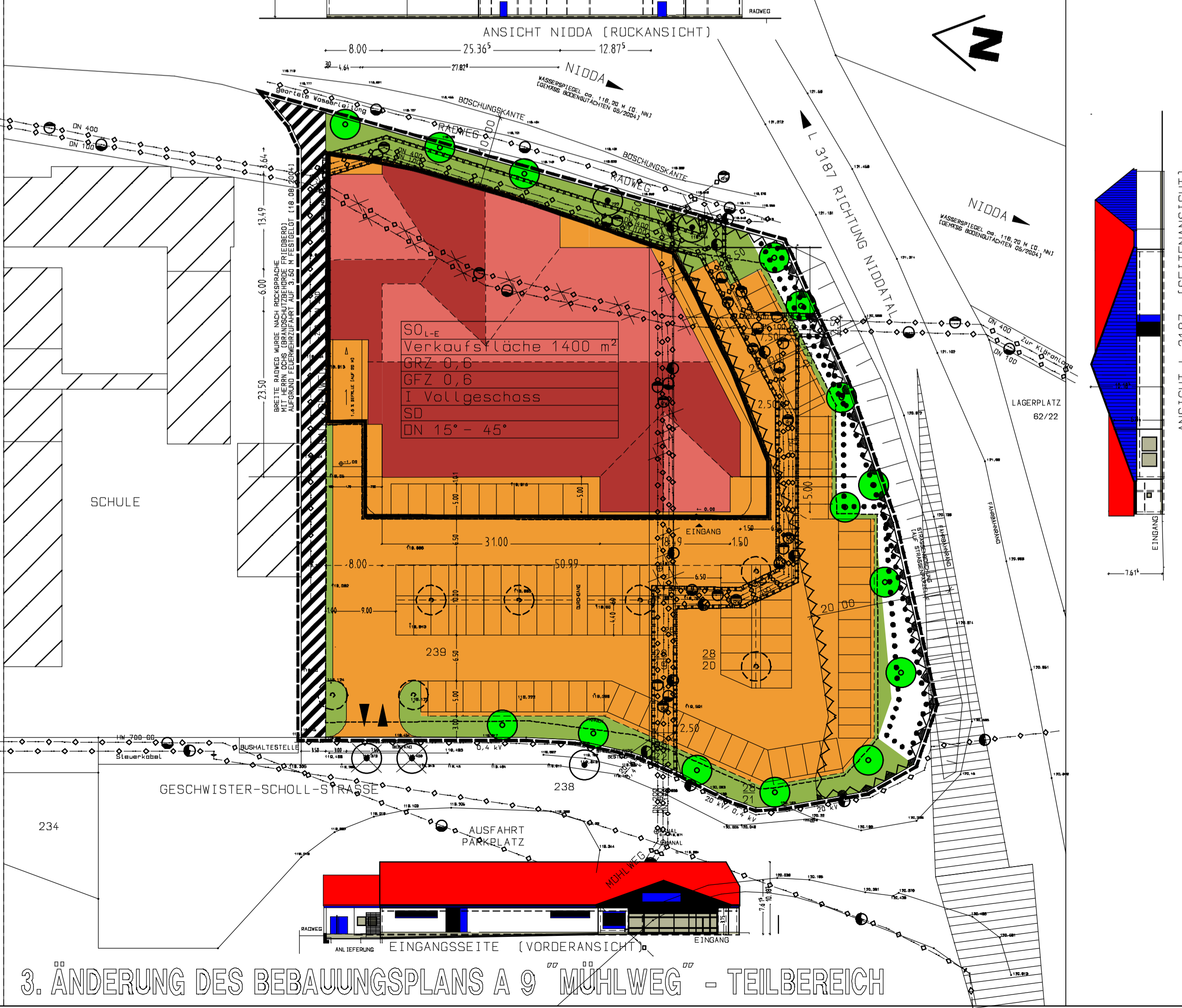
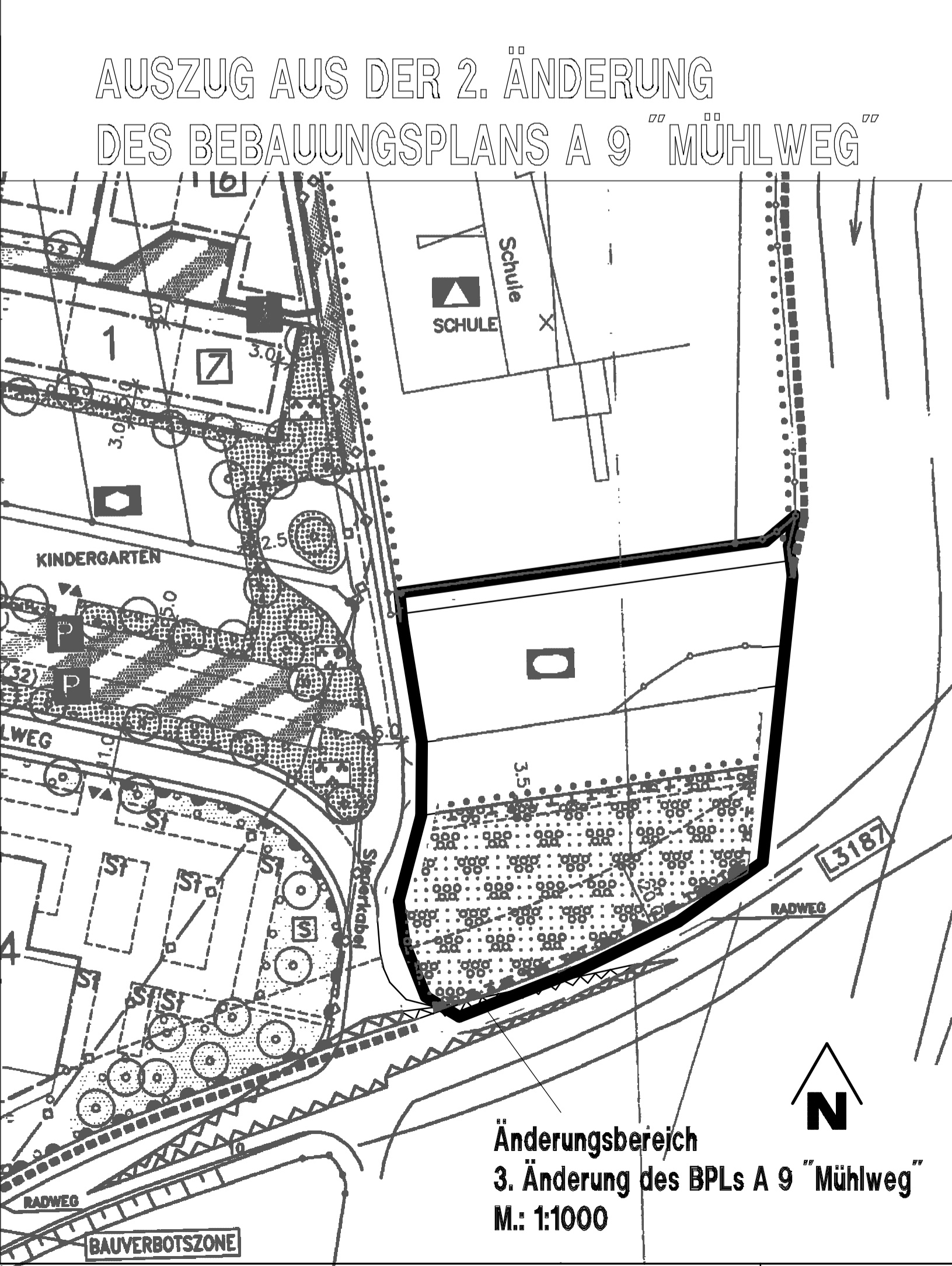
Der Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans A 9 "Mühlweg" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 22.06.2004 gefasst und am 23.12.2004 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 03.01.05 bis einschließlich 14.01.05. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 21.02.04 bis 31.01.05. Die Beteiligung der Bürger erfolgte durch Offenlegung der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 14.03.05 bis einschließlich 15.04.05. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 09.03.2005 über die Offenlegung informiert und in der Zeit vom 14.03.05 bis einschließlich 15.04.05 an der Planung beteiligt. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 04.03.2005 vollendet. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Baugesetzbuch von der Stadtverordnetenversammlung am 19.05.05 als Satzung beschlossen worden.

Niddatal, _____ (Siegel) _____
Bürgermeister

Vermerke über die amtliche Bekanntmachung:

Gemäß § 10 Baugesetzbuch wurde der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans am _____ öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplans A 9 "Mühlweg" in Kraft.

Niddatal, _____ (Siegel) _____
Bürgermeister



10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des BPLs A 9 "Mühlweg", Stand Febr. 2005

STADT NIDDATAL

Stadtteil Assenheim

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS A 9 "MÜHLWEG" - TEILBEREICH		PLAN PLANTEIL
DER BAUHERR: EDEKA HANDELSGESELLSCHAFT HESSENING mbH INDUNSTRIEGEBIET PFFIEWIESEN 34212 MELSUNGEN		MASSSTAB 1:500
DER AUFTRAGNEHMER: ARCHITEKTURBÜRO GOBEL & JÄHNERT KETTENGASSE 32 99974 MÜHLHAUSEN FON: 03601/ 8377-0 FAX: 03601/837770		Melsungen, im Februar 2005
Melsungen, im Februar 2005		Mühlhausen, im Februar 2005