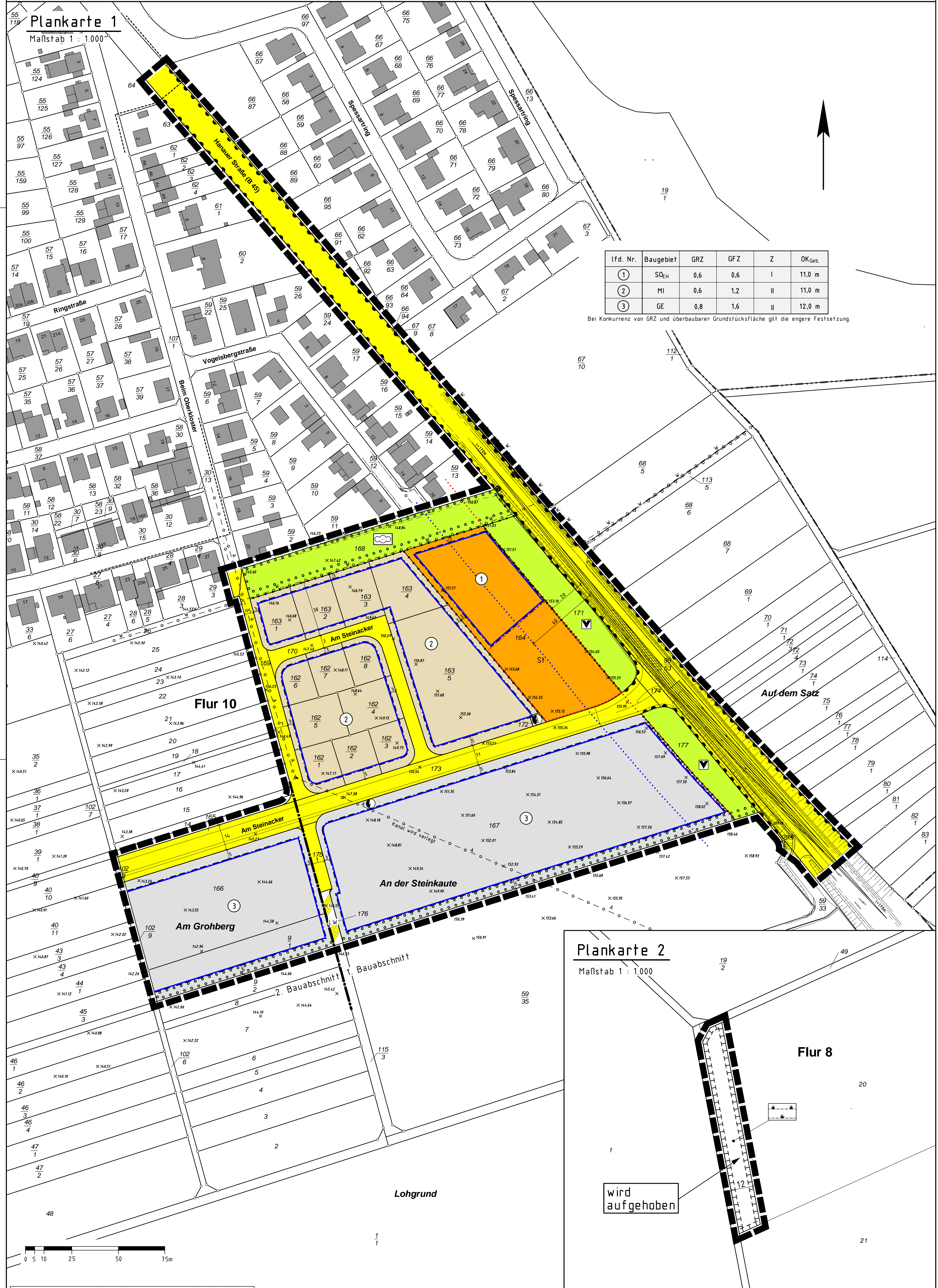


Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

Bebauungsplan I 11 "An der Steinkaute"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzonenverordnung 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 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

- 11.1 Flurgrenze
- 11.2 Flurnummer
- 11.3 Polygonpunkt
- 11.4 Flurstücksnummer
- 11.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 12 Planzeichen
- 12.1 Art der baulichen Nutzung
- 12.1.1 MI Mischgebiet
- 12.1.2 GE Gewerbegebiet
- 12.1.3 SOu Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- 12.2 Maß der baulichen Nutzung
- 12.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 12.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 12.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 12.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Niveau Erschließungsstraße
- 12.2.4.1 Oberkante Gebäude (im Gewerbegebiet werden technische Aufbauten nicht angerechnet)
- 12.3 OKGeb. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 12.3.1 Baugrenze
- 12.4 Verkehrsflächen
- 12.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 12.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 12.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- 12.4.3.1 Landwirtschaftlicher Weg
- 12.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 12.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 12.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 12.5.1 Wasserleitung (nicht eingemessen)
- 12.5.2 Abwasserkanal (nicht eingemessen)
- 12.5.3 20 kV-Kabel der OVAG (nicht eingemessen)
- 12.5.4 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserabteilung
- 12.6 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 12.7 Grünflächen
- 12.7.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sichtschutzpflanzung
- 12.7.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
- 12.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 12.8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 12.8.2 Sonstige Planzeichen
- 12.9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
- 12.9.1.1 Stellplätze
- 12.9.2 Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStRG
- 12.9.3 Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStRG
- 12.9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Malles der baulichen Nutzung
- 12.9.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 12.9.6 Abgrenzung Bauabschnitte
- 12.9.7 Anfahrschiffeld

Vorbemerkungen

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes I 11 "An der Steinkaute" ist ausschließlich die inhaltliche Überarbeitung der textlichen Festsatzung 2.2.2 im Hinblick auf die Zulässigkeit von Tankstellenshops im Gewerbegebiet und die Aufhebung der festgesetzten Maßnahmenfläche (CEF-Fläche) gemäß Plankarte 2. Der artenschutzrechtliche Ausgleich wird durch ein haltendes Grundstück erbracht (vgl. 5.9). Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsatzungen gelten unverändert.

2 Textliche Festsatzungen

- 2.1 Mischgebiet
- 2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 2.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- 2.2 Gewerbegebiet
- 2.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 2.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Hiervon ausgenommen sind Tankstellenshops.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SOu): Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.050 m² Verkaufsfäche einschließlich Backshop.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gilt für die Fläche für Versorgungsanlagen: Die Trafostationen sind auf den dafür ausgewiesenen Parzellen mit einem Grenzabstand kleiner 3 m zulässig.
- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO: Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt für das Sondergebiet (SOu) sowie das Mischgebiet (MI): Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ=0,8 überschritten.
- 2.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: entfällt

2.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind mindestens 10 einreihige, standortgerechte Laubbäume der Artenliste 2.9.4 anzupflanzen und zu unterhalten.

Je 4 Stellplätze ist ein einreihiger, standortgerechter Laubbaum der Artenliste 2.9.4 anzupflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freilichplanung.

Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern der Artenliste 2.9.4 und zu 1/3 aus Bäumen der Artenliste 2.9.4 anzulegen. Es gilt: 1 Baum je 50 m² oder alternativ ein Strauchgruppe mit 4-6 Sträuchern je 50 m².

Artenliste

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. StL / H, 3 x v, 14-16 bzw. Hst 2 x v, 150-200	Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v, 100-150
Aesculus spec.	Quercus petraea
Acer campestris	Tilia cordata
Acer platanoides	Tilia platyphyllos
Acer pseudoplatanus	Sorbus aria
Betula pendula	Sorbus aucuparia
Caprinus betulus	Sorbus domestica
Fagus sylvatica	Obstbäume (H. v. 8-10):
Juglans regia	Prunus avium
Prunus avium	Prunus domestica
Prunus div. spec.	Pyrus communis
Quercus robur	

Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB: Den durch den Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffen in Natur und Landschaft werden 450.649 Biotopwertpunkte der Ökotoptomaßnahme Außenprojekt Niederwiesen zugeordnet.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gilt: Die gewerbliche Nutzung in Bauabschnitt 2 ist erst zulässig, wenn mind. 60 % der gewerblichen Bauflächen im Bauabschnitt 1 entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
- 3.1.1 Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Aufschaltungen für Werbeanlagen sind unzulässig.
- 3.1.2 Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 45 unzulässig. Innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 45 sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Größe, Art und Beschaffenheit keine negativen Auswirkungen (Ablenkung, Blendwirkung usw.) auf den fließenden Verkehr der Bundesstraße 45 nehmen.
- 3.2 Einfriedungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeerbennlinie zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstegerschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.
- 3.3 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Die nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf dem Grundstück anzupflanzenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

4 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Für das Gewerbe- und Mischgebiet gilt: Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen, sofern hygienische Bedenken nicht entgegenstehen.

5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 5.2 Zur Sicherung von Bodendenkmälern Gemäß § 20 HDStGH gilt: Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.3 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.
- 5.4 Gemäß § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl.: vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 5.5 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- 5.6 Gemäß § 9 Abs. 1 FStRG Bauverbotszone Längs der Bundesfernstraße dürfen nicht errichtet werden:
 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und 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,
 - bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
 Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- 5.7 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 1 des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Das Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen Ilbenstadt“ wurde mit Verordnung vom 15.06.2010 durch das Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben.
- 5.8 Werden bei Erarbeiten bislang unbekannt Belastungen sensorisch angesprochen, so ist die zuständige Bodenschutzbehörde nach § 4 HAiBodSchG umgehend zu informieren.
- 5.9 Für die Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Felderlinie wird das Flurstück 11/1, Flur 9, Gemarkung Ilbenstadt vertraglich als haltendes Grundstück gesichert.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.07.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 14.08.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Niddataler Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Niddatal, den _____

Bürgermeister

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

Niddatal, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

