



Gemeinde Eschenburg, Ortsteil Wissenbach

Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Im Seifen“ (2. Offenlage)

Rechtsgrundlagen:

*Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO)*

in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Für die als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Plangebietsteile gilt:
 - 1.1.1 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.
Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landhandel (einschl. Landtechnik), Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.
 - 1.1.2 Ausschluss von Nutzungen:
 - Vergnügungsstätten sowie
 - Bordelle und bordellartige Betriebesind unzulässig.

- 1.2 Innerhalb der als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einrichtungshaus (SO_{MÖBEL}) festgesetzten Plangebietsteile sind zulässig:
- 1.2.1 ein Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 11.600 qm.
Die Gesamtverkaufsfläche wird gegliedert in
 10.000 qm Verkaufsfläche für das Möbel-Hauptsortiment und Lagerverkauf,
 800 qm Verkaufsfläche für Randsortimente
 (z.B. Dekoartikel, Wohnaccessoires, Haushaltswaren),
 500 qm Verkaufsfläche für Elektrogeräte,
 300 qm Verkaufsfläche für Bodenbeläge/Teppiche,
- 1.2.2 Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 1.2.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 1.2.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie dem zugeordneten Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.3 Innerhalb der als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum (SO_{NVZ}) festgesetzten Plangebietsteile sind zulässig:
- 1.3.1 Betriebe des Lebensmittelhandwerks und angeschlossener Gastronomie (z.B. Bistro),
 1.3.2 Schank- und Speisewirtschaften,
 1.3.3 Wohnungen und Wohngebäude,
 1.3.4 Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
 (nicht zulässig sind Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe),
 1.3.5 Gartenbaubetriebe
 1.3.6 Tankstellen
 1.3.7 Räume und Gebäude für freie Berufe,
 1.3.8 im Teilgebiet „A“ zusätzlich zu den unter den Ziffern 1.3.1 bis 1.3.7 genannten Nutzungen ein Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 qm, ein Lebensmittelmarkt (Vollversorger) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm und ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 qm,
 1.3.9 im Teilgebiet „B“ zusätzlich zu den unter den Ziffern 1.3.1 bis 1.3.7 genannten Nutzungen ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 qm.
- 1.4 Für die als Mischgebiet (MI) festgesetzten Plangebietsteile gilt:
 - Vergnügungsstätten,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe
 sind unzulässig.
 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Mischgebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Absatz 4 Satz 3):
 Innerhalb der als Sondergebiete festgesetzten Plangebietsteile darf die zulässige Grundfläche (errechnet nach GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Zulässige Firsthöhen:
 In den als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Plangebietsteilen darf die festgesetzte Firsthöhe überschritten werden, wenn die Überschreitung zur Einhaltung betriebsnotwendiger bautechnischer Anforderungen an die Bauausführung (z.B. notwendige Höhen von Kranbahnen, Einhaltung von technischen Vorschriften wie DIN-Normen, Einhaltung von Sicherheitsanforderungen usw.) erforderlich ist. Die Überschreitung darf maximal 3 m betragen.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB):
Für die nach Ziffer 1.3.3 der textlichen Festsetzungen zulässigen Wohnungen sind an den zur Bundesstraße B 253 zugewandten Gebäudeseiten Schallschutzfenster zu verwenden.
4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
 - 4.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind geschlossen mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Pflegemaßnahmen, Rückschnitte, Beseitigungen von Gehölzen zum Schutz vor Gefahren sind zulässig. Soweit zum Schutz vor Gefahren Bäume oder Sträucher entfernt werden müssen, sind sie durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
 - 4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen in den als GE und in den als MI festgesetzten Plangebietsteilen sind zu mindestens 80 % als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mindestens 50% mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen; hierbei gelten für 1 Baum 25 qm Fläche und für einen Strauch 5 qm.
 - 4.3 In den als SO_{MÖBEL} und als SO_{NVZ} festgesetzten Plangebietsteilen ist je 6 PKW-Stellplätze 1 Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können als Einzelbäume auf den Parkflächen oder als Baumgruppen auf dem Grundstück angepflanzt werden.
5. Auflösende Bedingung (§ 9 Absatz 2 BauGB)
Die festgesetzte maximal zulässige Zahl von 4 Vollgeschossen für einen Teilbereich innerhalb des Sondergebietes Nahversorgungszentrum (SO_{NVZ}), Teilgebiet A, wird mit Aufgabe der bisherigen Nutzung und dem Abbruch des vorhandenen Gebäudes unzulässig.

B. Hinweise:

1. Denkmalschutz:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

2. Verwertung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.