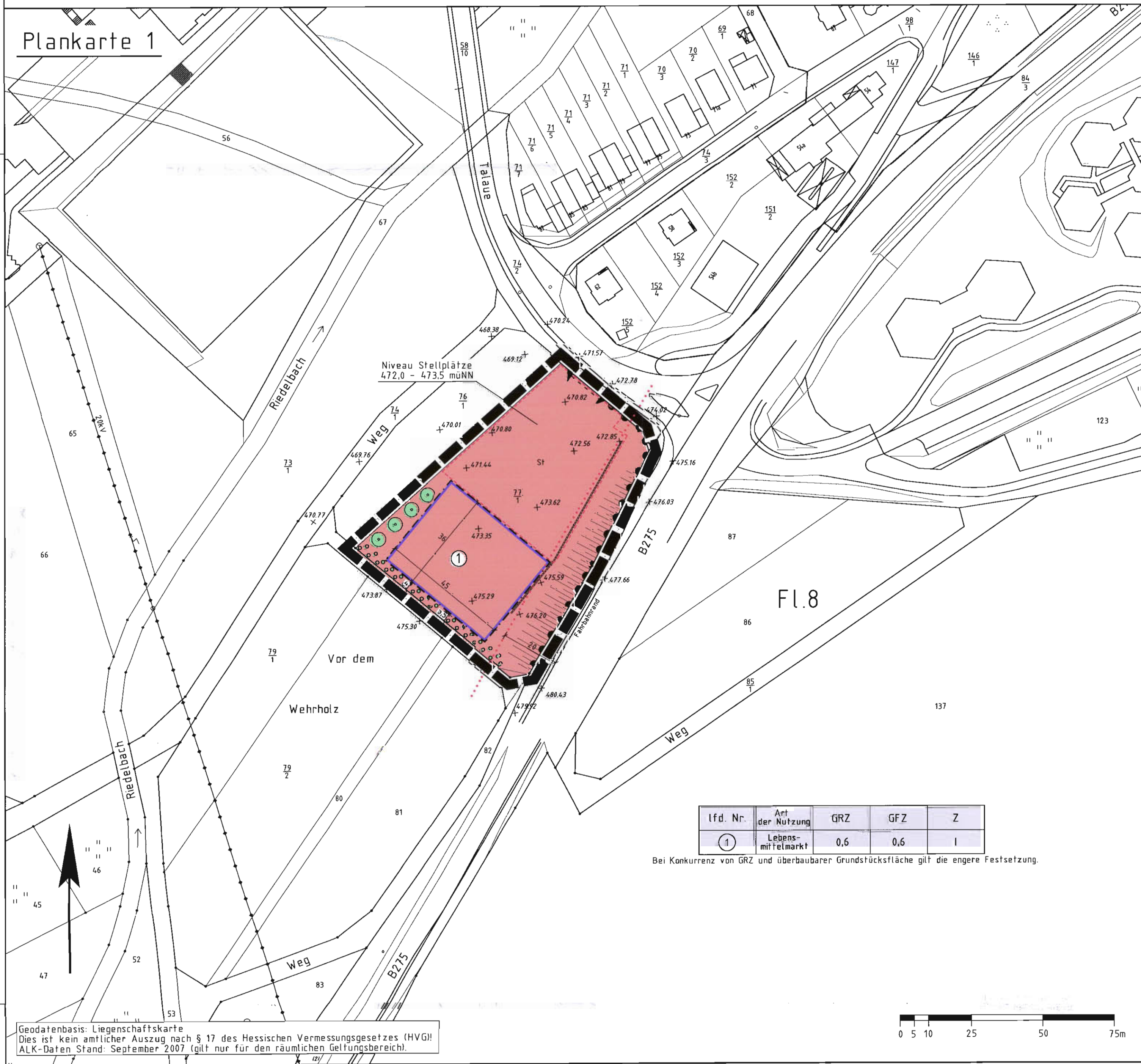


Gemeinde Weilrod, Ortsteil Riedelbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Einkaufsmarkt Talaue"

Plankarte 1

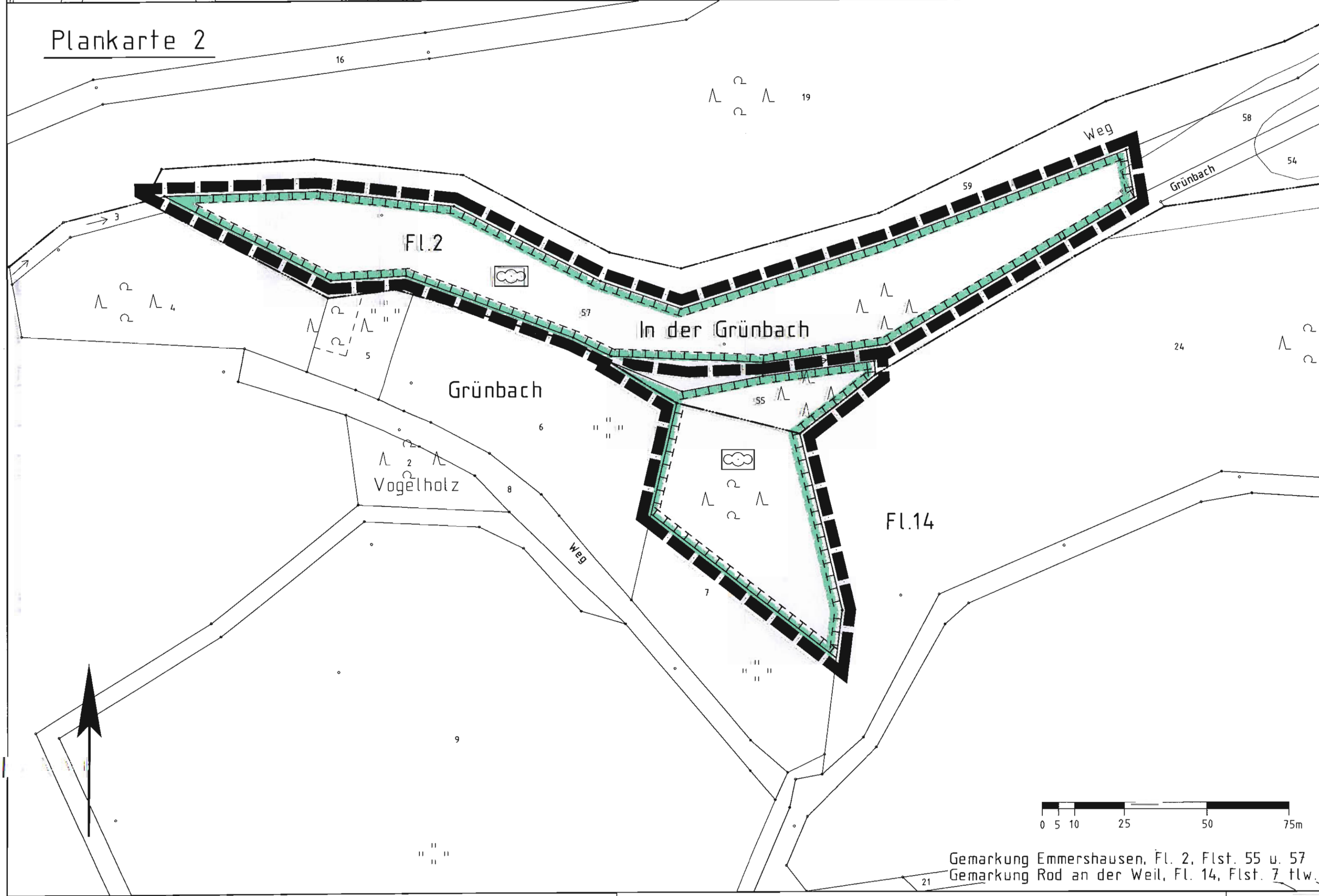


Ifd. Nr.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Z
1	Lebensmittelmarkt	0,6	0,6	I

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



Plankarte 2



Gemarkung Emmershausen, Fl. 2, Flst. 55 u. 57
Gemarkung Rod an der Weil, Fl. 14, Flst. 7 Flw.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.09.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 716),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Lebensmittelmarkt
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1)2 BauGB)
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.4.1.1 hier: Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.2.4.1.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)2a und 25 BauGB)
- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.5.1.1 Entwicklungsziel Neuanlage Auwald / Ufergehölze (vgl. 2.4)
- 1.2.5.2 Anpflanzung von Laubbäumen (Pflanzqualität und Artenauswahl gemäß 2.6.1)
- 1.2.5.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. 2.6.2)
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.6.1.1 Stellplätze
- 1.2.6.2 Bauverbotszone gem. § 9 FStRG
- 1.2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.4 Stützmauer mit einer Höhe von max. 1,5 m über Niveau Stellplatz
- 1.2.6.5 Büschungsbereich (nicht eingemessen)
- 1.2.6.6 Höhepunkt in m ü NN

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB gilt:
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 799 qm Verkaufsfläche sowie ein Bäckerverkauf mit max. 25 qm Verkaufsfläche. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche angeboten werden.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:
Fuß- und Radwege sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO (bspw. Fluchtwege, technische Aggregate, Verflüssiger, Verdampfer, Wertstoffsammelstellen, Werbepylone) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:
Entwicklungsziel: Neuanlage Auwald / Ufergehölze
Maßnahmen: Der vorhandene Fichtenreinstand ist sukzessive durch die Anpflanzung von standortgerechten Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Erlen (*Alnus glutinosa*) in einen naturnahen Auwald / Ufergehölzsum zu wandeln. Weitere standortgerechte Baumarten wie bspw. verschiedene Weiden (*Salix spec.*) können in untergeordneter Anzahl zwischengepflanzt werden.
- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gilt:
Die Fahrwege der Stellplätze sind zu asphaltieren oder faserfrei zu befestigen.
- 2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:
2.6.1 Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau (Hochstämme, Mindestpflanzqualität 3xv., m.B., STU 12-14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Die nach den sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
Artenliste:
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe z. 5 qm je Baum vorzusehen. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.
2.6.2 Auf der Fläche gem. Planzeichen 1.2.5.3 ist eine geschlossene Feldhecke aus standortgerechten einheimischen Laubbäumen und -sträuchern unter Verwendung der untenstehenden Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Einfriedungen sind unzulässig.
Artenliste Bäume und Sträucher, Pflanzqualität mind. Str. v. 100 – 150 cm
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata / platyphyllos – Winter-/Sommerlinde
Cornus avellana – Hasel
Cornus sanguinea – Hartweige
Crataegus monogyna / Lävigata – Weißdorn
Prunus spinosa – Schlehe
Sambucus nigra – Holunder
- 2.7 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB gilt:
Die Flächen und Maßnahmen gem. textlicher Festsetzung 2.4 werden dem Vorhaben als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.
- 3 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 3.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):
Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen mit einer Neigung von 15° bis 25°. Für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, anthrazit) und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbepylone dürfen eine Höhe von 12,0 m über dem mittleren Stellplatzniveau nicht überschreiten.

- 3.3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
Abweichend zulässig von § 6 Abs. 10 Nr. 6 HBO sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigerschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.
- 4 **Hinweise**
- 4.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser
Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG gilt 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.
- 4.2 Zur Sicherung von Bodendenkmälern
Gemäß § 20 HDSchG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 4.3 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Weilrod in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.4 Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG
Längs der Bundesfernstraße dürfen nicht errichtet werden
1. 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,
2. 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 Abtragungen größeren Umfangs.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 25.02.2010
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.03.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.03.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 31.03.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.07.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.08.2010 bis einschließlich 03.09.2010
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 28.10.2010
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Useringer Anzeiger.

Ausfertigervermerk:

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

Weilrod, den 03.11.2010

B. Mad
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 10.12.2010

Weilrod, den 13.12.2010

B. Mad
Bürgermeister

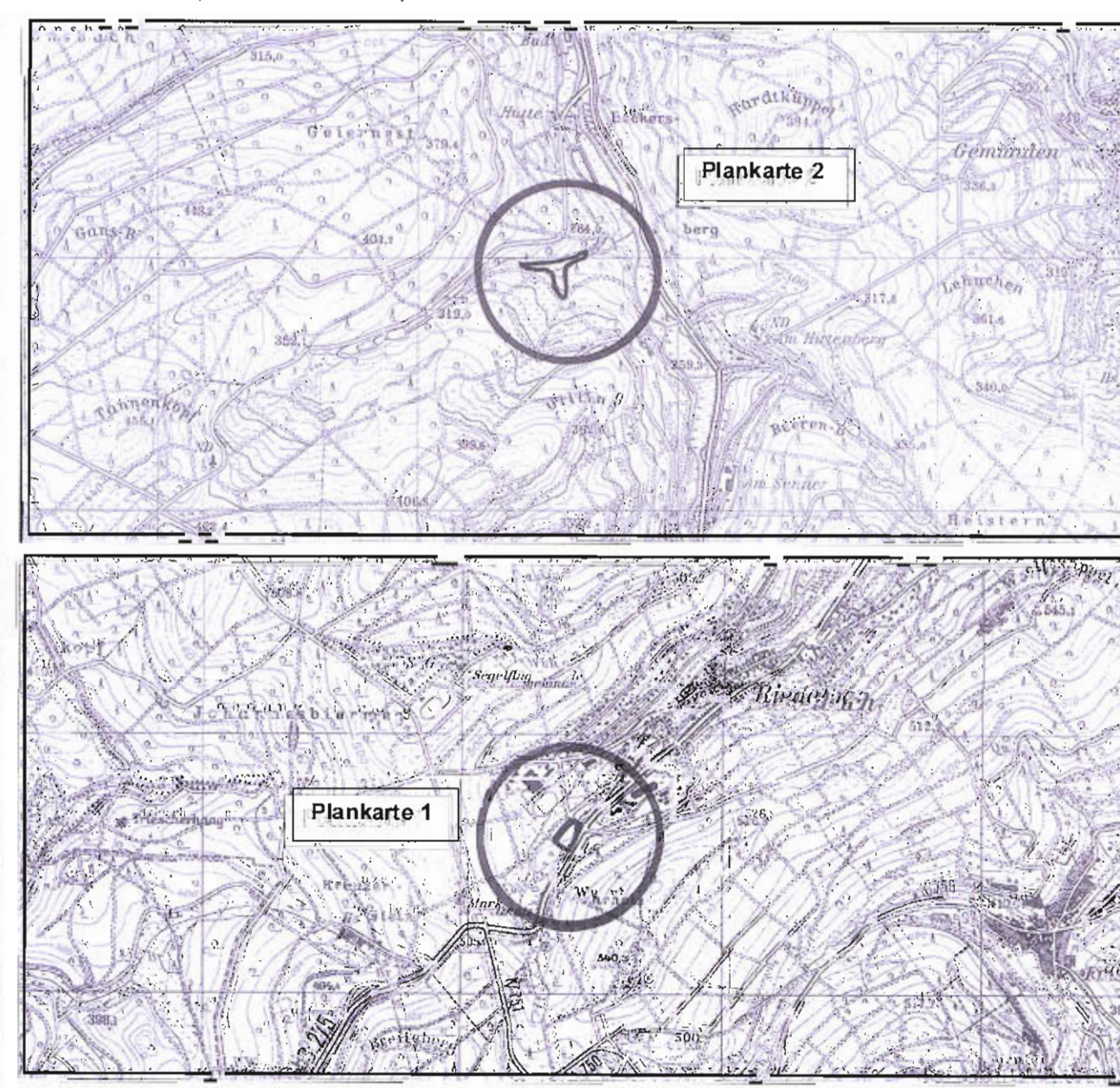


Genehmigt

am 28. Dezember 2010
Az.: 30 30 100 100 100 100
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag
U. ...



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Heger, Fischer, Kowatz, Adenauer, Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax 9537-30
Stand: 23.07.2010
Gemeinde Weilrod, Ortsteil Riedelbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Einkaufsmarkt Talaue"
Satzung
Bearbeitet: Späth
CAD: Roelling
Maßstab: 1 : 1.000