

Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufspark Dreihausen

Maßstab 1 : 500



Planungsgruppe Müller
Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure
Lühr Marburg-Biedenkopf
Struthweg 10, 35112 Fronhausen
Tel: 06426/92 03-5 Fax: 06426/92 03-6

Kartographie: T.C. Haug, Dipl.-Geogr.



Legende

- Zeichenerklärung**
 - 1.1.1.1. Flurnummer
 - 1.1.2. Flurstücksnummer
 - 1.1.3. Polygonpunkt
 - 1.1.4. Vorhandene Grundstücks- und Wegezellen mit Grenzstein
- Planzeichen**
 - 1.2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1. Sondergebiet Einzelhandel Lebensmittelmarkt gem. § 11 II BauNVO
 - 1.2.2. Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl
 - 1.2.2.1.1. 0,4 Dorfgebiet 1
 - 1.2.2.1.2. 0,4 Dorfgebiet 2
 - 1.2.2.1.3. 0,8 Sondergebiet Einzelhandel
 - 1.2.2.2. Geschosflächenzahl
 - 1.2.2.2.1. 0,8 Dorfgebiet 1
 - 1.2.2.2.2. 0,6 Dorfgebiet 2
 - 1.2.2.2.3. 2,4 Sondergebiet Einzelhandel
 - 1.2.2.3. Geschosfläche GF mit Flächenangabe gem. § 16 BauNVO im Sondergebiet
 - 1.2.2.3.1. Einzelhandel
 - 1.2.2.3.2. Zahl der Vollgeschosse
 - 1.2.2.3.3. Dorfgebiet 1
 - 1.2.2.3.4. Dorfgebiet 2
- Bauweise, Baugrenze**
 - 1.2.3.1. Offene Bauweise (in Dorfgebieten)
 - 1.2.3.2. Abweichende Bauweise (im Sondergebiet Einzelhandel)
 - 1.2.3.3. Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - 1.2.4.1. Straßenverkehrsflächen
 - 1.2.4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 1.2.4.3. Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich
 - 1.2.4.4. Fußgängerweg
- Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen**
 - 1.2.5.1. Abwasser
 - 1.2.5.2. Wasser
 - 1.2.5.3. Energie
- Grünflächen**
 - 1.2.6.1. Private Grünflächen
- Wasserflächen**
 - 1.2.7.1. Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 1.2.8.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.8.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - 1.2.8.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
 - 1.2.9.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.9.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 1.2.9.3. Stellplätze
 - 1.2.9.4. Behindertengerechte Stellplätze
- Baugestaltung (§ 81 Nr. 1 HBO)**
 - 1.2.10.1. WD Walmdach
 - 1.2.10.2. SD Satteldach (einschl. Doppeltes Satteldach)
- Nutzungsschablonen**
 - 1.2.11. Baugeteil Zahl der Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl Geschosflächenzahl
 - Bauweise Dachneigung Dachform

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntm. vom 27.06.1997
 - Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntm. vom 29.01.1990
 - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990
 - Hess. Bauordnung in der Fassung der Bekanntm. vom 01.10.2002
- Textliche Festsetzungen**
- Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB: Im Sondergebiet (SO) ist entspr. § 11 BauNVO ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) bis max. 1.000 qm Verkaufsfläche zulässig.
 - Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB: Im Sondergebiet (SO) ist entspr. § 11 BauNVO ein Dienstleistungsbetrieb bis max. 80 qm Grundfläche zulässig.
 - Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB: Im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel wird eine zulässige Traufhöhe (Schnittkante letzte geneigte Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) von 4,00 m u. a. bergseitig (Ostseite) festgesetzt.
 - Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB: Im Bereich des Dorfgebietes 1 wird eine zulässige Traufhöhe (Schnittkante letzte geneigte Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) von 6,00 m u. a. bergseitig (Ostseite) festgesetzt.
 - Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB: Im Bereich des Dorfgebietes 2 wird eine zulässige Traufhöhe (Schnittkante letzte geneigte Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) von 4,50 m u. a. bergseitig (Ostseite) festgesetzt.
 - Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 I Nr. 20 BauGB: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
 - Gem. § 9 I Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 VI und 14 I BauNVO: Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Gem. § 9 I Nr. 11 BauGB: Für die Einfahrt zum Sondergebiet Einzelhandel wird eine Linksabegespur im Bereich der L 3125 eingerichtet.
 - Gem. § 9 I Nr. 20 BauGB: Der Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan) wird anteilig an einer Sammelmaßnahme realisiert. Für die Ausgleichsmaßnahme ist die Renaturierung eines 9200 qm großen Teilbereiches des für die Renaturierung vorgesehenen 112539 qm großen Talabschnittes der Zwester Ohm zwischen Ebsdorfergrund-Mölin und Ebsdorf vorzusehen. In diesem Bereich wird die intensive Weidennutzung (bzw. Weidennutzung) in eine extensive Weidennutzung überführt und der Ackerbau eingestellt. Durch Sohlenhebung und Gewässerunterhaltung (kraft Abgrabungsmaßnahme) wird die Zwester Ohm angeregt, infolge der Gewässerdynamik, das Gewässerprofil selbstständig naturnah zu formen und zu einer Verbesserung der Vernetzung von gefährdeten Biotopstrukturen für Vegetation und Fauna beizutragen.
 - Gem. § 9 I Nr. 25 a BauGB: Entlang der Geltungsbereichsgrenze sind auf den Baugrundstücken folgende geschlossene Laubstrauchhecken und dazwischen im Abstand von 10 m ein Laubbaum (Stammumfang mind. 16 bis 18 cm) anzupflanzen: westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 68/3: 5,00 m breite Laubstrauchhecke westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 61/1: 3,00 m breite Laubstrauchhecke. Ein- und Ausfahrten sowie Sichtbereiche für die Landesstraße 3149 sind von dieser Festsetzung befreit. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Es gilt mind. 1 Strauch je qm. Die Arten sind ausschließlich der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.
 - Gem. § 9 I Nr. 20 und 25 a BauGB: Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.
 - Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 81 Nr. 1 HBO: Bei der Fassadengestaltung der Außenwand im Bereich des Dorfgebietes sind ortsübliche, landschaftsgebundene Bauformen und Materialien zu verwenden. Die Farbgebung der Fassaden ist in zurückhaltenden Farben (Mineralfarben) auszuführen. Bei der Errichtung von Garagen ist die gleiche Fassadengestaltung einschl. Farbgebung zu verwenden, wie beim Hauptgebäude. Bei Wintergärten ist Glas zulässig.
 - Die Gesamtfläche der Dachgärten (Dachaufbauten) darf 50 % der Länge der zugehörigen Gebäudesite der Hauptgebäude nicht überschreiten.
 - Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen: Für alle Gebäude (Wohn- und Nebengebäude, Garagen) ist die Dachform des Satteldaches (einschl. eines doppelten Satteldaches) oder des Walmdaches vorzusehen. Das Dach von Wohngebäude und Garage/Nebengebäude ist in gleicher Farbe zu gestalten. Für einzelstehende Garagen ist ein Satteldach vorzusehen.

Die Dachneigung der Dachflächen soll für die Dorfgebiete 38° bis 45° und für das Sondergebiet Einzelhandel 20°-45° gegenüber der Horizontalen betragen. Bei Garagen und Nebengebäuden muß die Dachneigung des Wohngebäudes entsprechen.

Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten (gemessen an der Gebäudeaußenwand zwischen OK, Rohdecke und OK, Dachhaut).

Die Farbe der Dächer ist in roten Tönen zu gestalten. Die Dachdeckung ist in roten, kleinstrukturierten Beton- oder Tonziegeln vorzunehmen.

Es sind Regenwassernutzungsanlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser im Gebäude und für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen. Die Kapazität der Zisternen ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25 lqm Dachfläche) und Speicherraum (20-25 lqm Dachfläche) vorzunehmen. Der Überlauf der Zisterne ist eine Versickerungsmulde einzulassen.

Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 81 Nr. 3 HBO: Als Einfriedungen sind zugelassen: Hecken (verg. Pflanzliste), Sockelmauern als Grundstücksabgrenzungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelhöhe von 10 cm erhalten.

Die Standplätze für Abfallbehälter müssen intensiv eingegrünt werden.

Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 81 Nr. 4 HBO: Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserundurchlässigen Pflasterungen anzulegen.

Die Zahl der Stellplätze bemisst sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Abfahrsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund. Im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel sind die Stellplätze in der Pflanzliste festzusetzen.

Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 81 Nr. 5 HBO: Folgendes Anpflanzen von Bäumen ist vorzunehmen: Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12/14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die angeführte Pflanzliste in der Begründung ist unbedingt zu beachten. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Dorfgebiete sind als Nutz- oder Ziergärten gärtnerisch anzulegen.

Vorgärten sind in den Dorfgebieten als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten, soweit sie nicht von KFZ-Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen in Anspruch genommen werden müssen.

Gem. § 9 VI BauGB wird als "Nachrichtliche Übernahme" aufgenommen:

1. Gemäß DVOM-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugeteil eine Lössschichttiefe von mindestens 1.600 mm auf die Dauer von zwei Stunden vorzusehen.
2. Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muß das Grundstück in einer solchen Weise gestaltet sein, daß die öffentliche Verkehrsfläche in der Begründung ist unbedingt zu beachten. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.
3. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstiegs- und Bewegungsflächen sind entsprechend DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundbesitzverhältnissen zur Nutzung der Gebäude auszuweisen und zu belegen.

Gem. § 9 VI BauGB i. V. m. § 20 DSchG: Funde von Bodendenkmälern sind der Denkmalfachbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Vermerke:

1. Aufstellungsbescheid gem. § 2 BauGB: Der Bescheid zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeinderatsversammlung am 29.04.2002 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.05.2002.
Ebsdorfergrund-Dreihausen, den 04. März 2003
Bürgermeister Bolgendorfer
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB und Öffentliche Auslegung gem. § 3 II BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwallung in der Zeit vom 28.10.2002 bis 11.11.2002 sowie in der Öffentlichkeit gem. § 3 I BauGB in der Zeit vom 28.10.2002 bis 29.11.2002 ausgestellt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB erfolgte am 18.10.2002. Die Bekanntmachung der Planauslegung gem. § 3 II BauGB erfolgte am 18.10.2002.
Ebsdorfergrund-Dreihausen, den 04. März 2003
Bürgermeister Bolgendorfer
3. Satzungsbescheid gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 24.02.2003 zur Satzung beschlossen.
Ebsdorfergrund-Dreihausen, den 04. März 2003
Bürgermeister Bolgendorfer
4. Genehmigungsvermerk:
Ebsdorfergrund-Dreihausen, den 04. März 2003
Bürgermeister Bolgendorfer

Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufspark Dreihausen

Maßstab 1 : 500



Planungsgruppe Müller
Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure
Lühr Marburg-Biedenkopf
Struthweg 10, 35112 Fronhausen
Tel: 06426/92 03-5 Fax: 06426/92 03-6