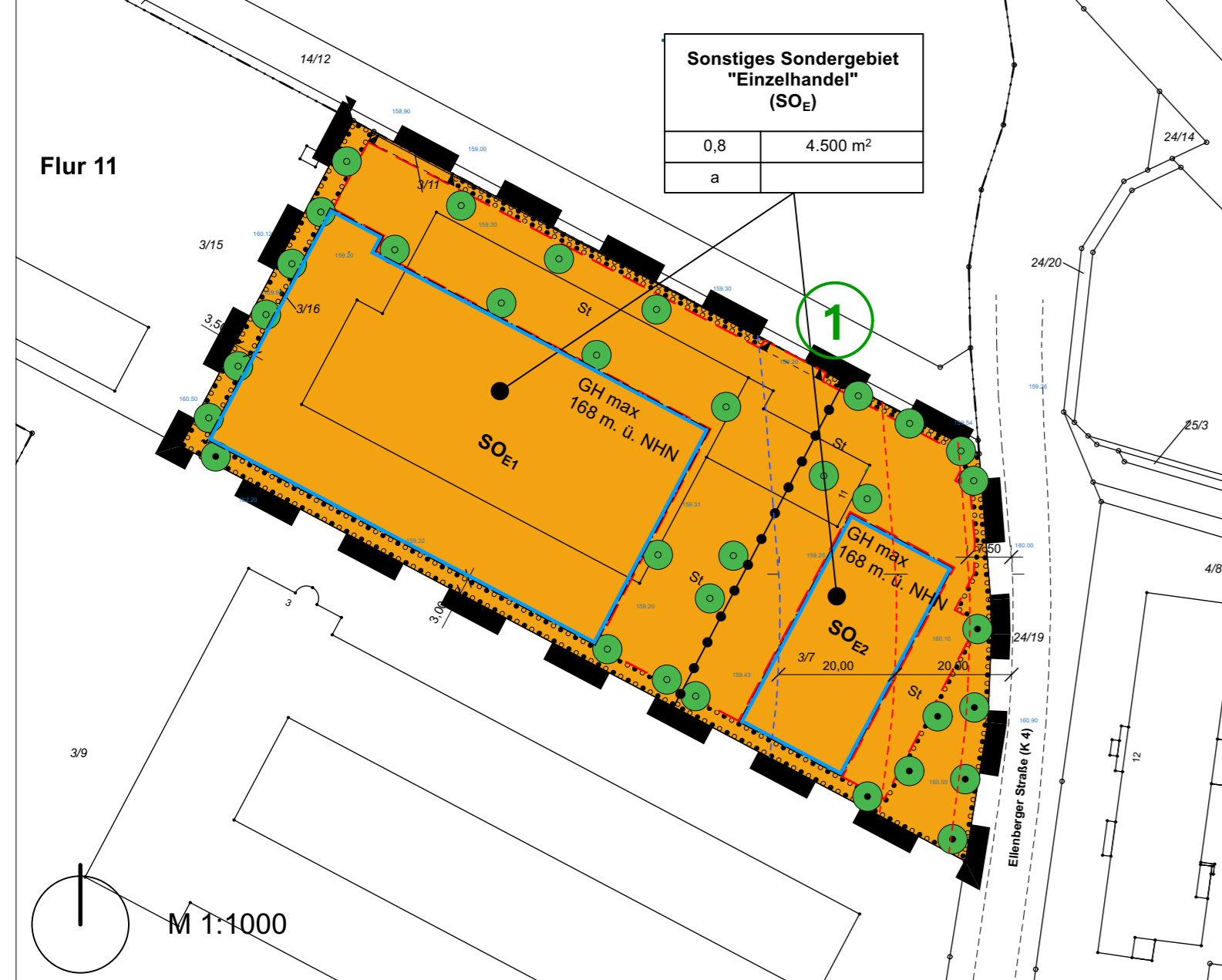


PLANZEICHNUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Table with 4 columns: Begrenzungslinien, Nutzungs-schablone, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung. It defines symbols for boundaries, green spaces, and building metrics.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften...

- 1 Allgemeine Vorschriften
1.1 Zutägige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
1.2 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne
2 Art der baulichen Nutzung
2.1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel (SO2)

Im SO2 sind zulässig: Flächen für den Einzelhandel mit Sonderposten (Sonderpostenmarkt). Die betriebsbezogene Verkaufsfläche...

Table with 3 columns: Sortiment, maximal zulässige Verkaufsfläche (in m², in %). Lists various goods like Camping-artikel, Haushaltswaren, etc.

Im SO2 sind zulässig: Flächen für den Einzelhandel mit Tiernahrung und Tierbedarf/-pflege, Zoobedarf/-zubehör...

2.2 Verkaufsflächen: Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt die Fläche, die dem Verkauf dient, und die von Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf...

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (§§19 und 20 Abs. 1 BauNVO) Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Geschossfläche (GF max) sind gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

3.2 Maximal zulässige Geschossfläche Die maximal zulässige Geschossfläche von 4.000 m² beschreibt die Summe aller nach den Außenmaßen des Gebäudes...

3.3 Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO) Alle gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhen sind als Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH) festgesetzt.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 4.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) Es gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte abweichende Bauweise...

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) Für die Gestaltung der Außenfassaden ist ein Vortreten von Fassadenelementen, untergeordneten Bauteilen und Überdachungen über die Baugrenzen bis maximal 4 m zulässig.

4.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich folgende Anlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO):

5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

5.1 Flächen für Stellplätze und Fahrradabstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO) Im Sondergebiet sind Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Einkaufswagenabstellplätze innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (St) sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5.1.1 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 44 HBO) In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Guxhagen sind im Plangebiet insgesamt festgesetzt:

6. Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 HEG) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu 15 Grad sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie...

7 Grünordnerische Festsetzungen 7.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einer Gehölzqualität von mind. StU 18/20, 3xv zu ersetzen.

RECHTSGRUNDLAGEN (Stand: Juni 2024) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318), Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90,93), Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

- Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig): Acer campestre - Feldahorn, Liquidambar styraciflua - Amberbaum, Ostrya carpinifolia - Hopfenbaum, Quercus ilex - Steineiche, Quercus petraea - Traubeneiche, Salix alba - Silberweide, Tilia cordata 'Greenspire' - Winterlinde, Ulmus spec. in Arten und Sorten - Ulme, Betula verrucosa - Weißbirke, Fagus sylvatica - Rotbuche

- Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig): Fraxinus ornus - Blumenesche, Malus in Arten und Sorten - Apfel, Pyrus Arten in Sorten - Birne, Acer campestre - Feldahorn, Magnolia Kobus - Kobushi-Magnolie, Prunus padus - Traubenkirsche, Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne, Alnus x spaethii - Purpurerle

- Crataegus monogyna - Weißdorn, Salix spec. - Weiden, Sorbus spec. - Mehlbeere, Tilia cordata 'Rancho' - Amerikanische Stadtlinde, Prunus spec. in Arten und Sorten - Zierkirsche, Prunus domestica in Arten und Sorten - Echte Zwetschge, Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Baum-Felsenbirne

Schnittdecken (Mindestqualität: 2xv mB, Höhe 100 - 125 cm): Acer campestre - Feldahorn, Aronia melanocarpa - Schwarze Apfelbeere, Carpinus betulus - Hainbuche, Cornus mas - Kornelkirsche

Sträucher / Heister (Mindestqualität: 2.xv mB, Höhe 100 - 150 cm): Cornus mas - Kornelkirsche, Cornus sanguinea - roter Hartriegel, Corylus avellana - Haselnuss, Crataegus monogyna - Weißdorn, Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus avium - Vogelkirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa spec. - Wildrose, Sambucus racemosa - Traubenholunder, Viburnum spec. - Schneeball

Artenliste für bodendeckende Gehölze und Stauden: Alchemilla mollis - Frauenmantel, Berberis cordifolia - Berberis, Geranium spec. - Storchschnabel, Hypericum calycinum - Johanniskraut, Pachysandra terminalis - Schattengrün, Rosa spec. - Bodendeckerrosern, Spirea 'Little Princess' - Spierstrauch, Vinca minor - Immergrün

7.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen, mindestens 20 % dieser Flächen sind mit Sträuchern und Stauden gemäß aufgeführter Artenlisten (Festsetzung 2.1) mit einer Pflanzdicke von mindestens 1 Pflanze pro 1 m² zu pflanzen, nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 91 Hessische Bauordnung i. V. m § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 1 Werbeanlagen Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander nur untergeordnet im Verhältnis zur Fassade zulässig.

§ 2 Dach- und Fassadengestaltung Es sind Dachneigungen bis max. 15° zulässig. Für die Dach- und Fassadengestaltung sind hochglänzende Baustoffe unzulässig, hiervon ausgenommen sind Verglasungen mit Blend- und Sonnenschutz, wie z.B. elektrochrome Gläser.

§ 3 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen Zufahrten, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z.B. großflüchiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Drainbeton) und entsprechenden wasser- und luftdarmstellend, Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen.

§ 4 Beleuchtung Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sind nicht zulässig. Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (SE/ST-Lampen) ohne UV-Anteil, Kompaktleuchtstofflampen (FBT Lampen) oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißem Licht).

1. Bodenveränderungen, Bodenschutz: Sind im Zuge von Erdarbeiten Bodenveränderungen erkennbar, so ist dies der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises mitzuteilen.

2. Brandschutz: Auf die "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" sowie das DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird hingewiesen.

3. Versickerung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser ist nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz ortsnahe zu versickern oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4. Denkmalschutz: Unmittelbar südlich grenzt an das Grundstück (Flur 11, Flurstück 3/17) der Fundplatz eines neolithischen Bodendenkmals gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG. Werden bei Erdarbeiten Bodenverfärbungen oder Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt, sind diese gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologie Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

5. Bauverbots- und Baubeschränkungszone: Entlang des östlichen Plangebietes verläuft die Ellenberger Straße (K 4). Die Bauverbotszone ist einzuhalten, gemäß § 23 Abs. 1 HStrG gilt es bauliche Anlagen in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten. An die Bauverbotszone schließt auf 20 m die Baubeschränkungszone an. Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Nach Abstimmung mit Hessen mobil wurde auf der Grundlage der eingereichten Planung eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Es ist jedoch Folgendes zu beachten: Der Abstand zum Fahrbahnrand mit 7,50 m gemäß RPS ist mit allen freizuhaltenden (einschließlich Fahrflächen und Stellplätzen). Innerhalb der verbleibenden Bauverbotszone werden nur Fahrwege und Stellplätze zugelassen. Die Bauverbotszone von 15 m, bemessen von der Außenkante des befestigten Fahrbahnrandes ist maßgebend für die hineinragende Gebäudecke. Innerhalb der Bauverbotszone sind keine weiteren Hochbauten und Werbeanlagen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: Aufstellungsbeschluss, Offenerlegungsbeschluss. It details the administrative process and public participation requirements.

Öffentliche Auslegung: Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Satzungsbeschluss: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Guxhagen hat in ihrer Sitzung am diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

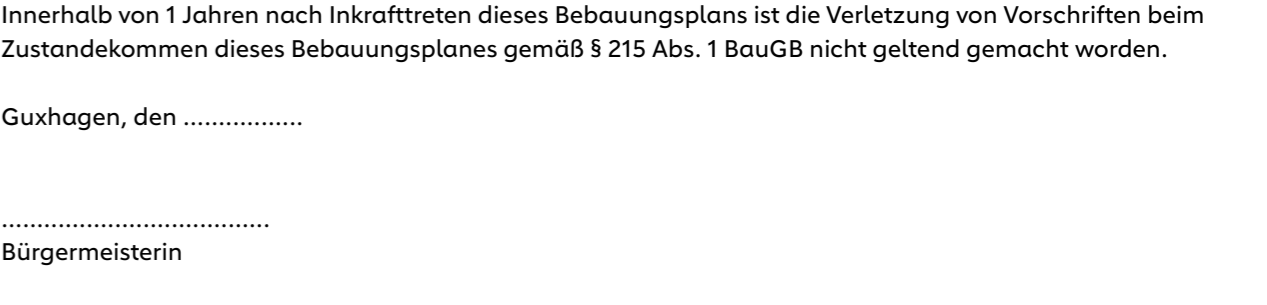
Bekanntmachung und Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am bekanntgemacht worden und ist damit rechtsverbindlich.

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann dieser Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann.

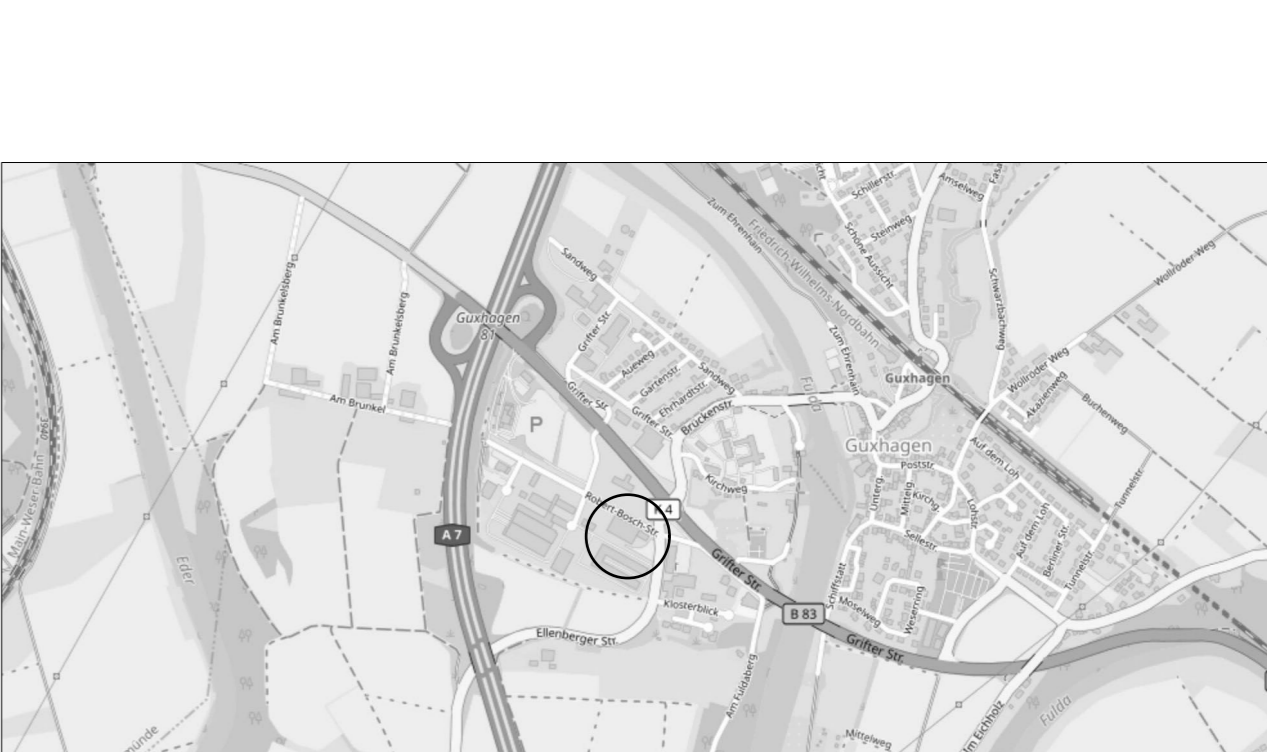
Gemäß § 10 (3) BauGB tritt dieser Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Innerhalb von 1 Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes gemäß § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Änderungen und Ergänzungen zur erneuten Offenlage werden in grüner Farbe dargestellt und nummeriert.



Gemeinde Guxhagen Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ellenberger Straße 11" - Entwurf - zur erneuten Offenlage



Maßstab: 1: 1000

11.06.2024

Information about the planning authority: Gemeinde Guxhagen, Zum Ehrenrain 2, 34302 Guxhagen. Website: www.gemeinde-guxhagen.de. Includes the logo of the planning firm ehana.