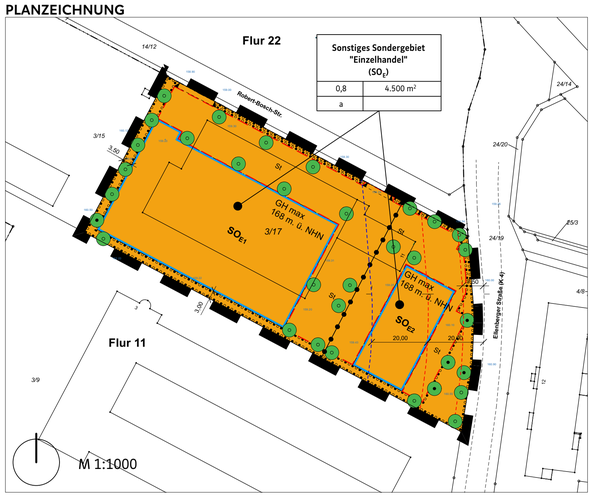
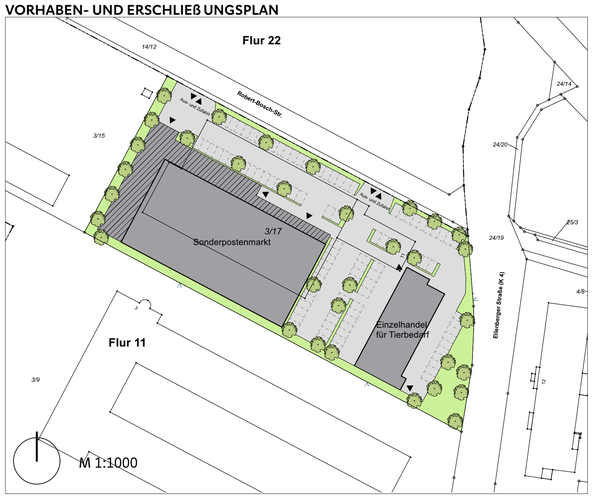
PLANZEICHNUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIEß UNGSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Begrenzungslinien

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Trennung unterschiedlicher Nutzungsarten

Nutzungsschablone

Gebietstypus	
Grundflächenzahl	maximal zulässige Geschossfläche
abweichende Bauweise	

Art der baulichen Nutzung

Gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" (SO_E)

- Baugrenze
- überbaubar
- nicht überbaubar

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Gebäudehöhe (GH) maximal	bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN)	GH max
Grundflächenzahl (GRZ)		0,8
maximal zulässige Geschossfläche (GF)		4.500 m²

Flächen für Stellplätze, Einfahrten und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 u. § 9 Abs. 3 BauGB)

Fläche für z.B.

- Oberirdische Stellplätze (St) — St
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)

- Anzupflanzende Bäume
- Zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Planunterlage

- Flurstücksgrenze
- Gebäuderückbau
- Flurstücksnummer — z.B. 78/39
- Vorhande Geländehöhen in m über NHN — z.B. 158.0

Sonstige Planzeichen

- Bemaßung — z.B. 5,00
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone

Bebauung

- Gebäude
- Überdachungen, Teil-Einhausungen von Anlieferung und Außenverkaufsflächen

Grünanlagen

- Grünfläche
- Bäume

Verkehrsflächen

- Hoffläche
- PKW Stellplätze

Symbole

- Zugänge und Zufahrten

RECHTSGRUNDLAGEN (Stand: Juli 2024)

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BG Bl. I 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 03. 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 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),
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 Gesetz 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 **(HVGG)** 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).

TEXTLICHE FESTESETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1 Allgemeine Vorschriften

1.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
(§ 12 Abs. 3 a BauGB)
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne
(§ 1 Abs. 8 BauGB)
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Ellenberger Straße 11" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Die Wiesenstücke/Baumgarten" (Rechtskraft 15.02.1996) außer Kraft.

2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 11 BauNVO)

2.1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel (SO_E)
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
Das Sondergebiet ist gemäß Planeintrag zur Nutzungsgliederung in die Teilflächen SO_{E1} und SO_{E2} wie folgt unterteilt:

Im SO_{E1} sind zulässig:
Flächen für den Einzelhandel mit Sonderposten (Sonderpostenmarkt). Die betriebsbezogene Verkaufsfläche für das nachfolgend aufgeführte Sortiment darf 1.950 m² nicht überschreiten und unterteilt sich in folgende maximal zulässige sortimentsbezogene Verkaufsflächen:

Sortiment	maximal zulässige Verkaufsfläche	
	in m²	in %
Camping- und Gartenartikel	370	19
Haushaltswaren	273	14
Autozubehör / Werkzeuge	137	7
Tiernahrung	98	5
Reinigungsmittel	156	8
Kosmetik	98	5
Geschenkartikel	175	9
Spielwaren / Hobby / Freizeit	58	3
Pflanzen	58	3
Schuhe / Taschen / Lederwaren	20	1
Papier- und Schreibwaren	58	3
Bettwäsche / Heimtextilien	40	2
Kleinmöbel / Matratzen	58	3
Teppiche / Gardinen / Tapeten	20	1
Textilien	40	2
Lebensmittel	175	9
Getränke	58	3
Saisonartikel (Garten-, Weihnachtsartikel u. ä.)	58	3
Summe	**1.950**	**100**

Im SO_{E2} sind zulässig:
Flächen für den Einzelhandel mit Tiernahrung und Tierbedarf/-pflege, Zoobedarf-/-zubehör (keine lebenden Tiere) mit einer zulässigen betriebsbezogenen Verkaufsfläche bis maximal 500 m². Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente (Süßwaren, TK-Ware, Fan-Artikel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) sind bis maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

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, einschließlich der Gänge, Treppen und Aufzüge in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Flächen für Warenpräsentation, Kassenzonen mit Pack- und Entsorgungszone und Schaufenster. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Freiverkaufsflächen / Außenverkaufsflächen. Nicht zur Verkaufsfläche gehören für Kunden nicht zugängliche Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen für Mitarbeiter etc.

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.
Im Sondergebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten maximale Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Stellplätze und deren Zufahren sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit Baumpflanzungen, mit entsprechenden Baumscheiben, herzustellen.

3.2 Maximal zulässige Geschossfläche
Die maximal zulässige Geschossfläche von 4.000 m² beschreibt die Summe aller nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen oberirdischen Geschossen zu ermittelnden Geschossflächen und darf nicht überschritten werden.

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. NHN) festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden Bauteils oder der obere Abschluss der Dachhaut.
Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für sonstige technische Aufbauten /Lüftungsgeräte, Brandschutzanlagen u. ä.) ist um bis zu 2,0 m zulässig, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der Aufbauten entspricht.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Bauweise
(§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Es gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte abweichende Bauweise: Zulässig sind Baukörper mit mehr als 50 m Gebäudelänge in offener 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):
- Fahrradabstellbügel und eingehauste Fahrrad- und Einkaufswagenabstellflächen,
- Rampenanlagen, Treppen und Stützmauern/-bauwerke,
- die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen,
- Flächen für Stellplätze, für die Flächen mit Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung festgesetzt sind sowie deren Zufahrten,
- Werbepylone und Werbefahnen.

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:
- es sind mindestens 90 Pkw-Stellplätze nachzuweisen, davon mindestens 8 Stellplätze barrierefrei.
- es sind mindestens 15 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

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 (Photovoltaik) auf der Dachfläche der Gebäude zu installieren. Hiervon ausgenommen sind Flächen, welche zur Revision und Betrieb von technischen Anlagen und Einrichtungen (Rauchwärmeabzugsanlagen, Revisionskorridore, Wasserableitung, etc.) notwendig sind. Es wird auf die Ausführungen des Hessischen Energiegesetztes (HEG) vom 21.November 2012 (GVBl. S. 444) verwiesen. Gemäß § 12 Abs. 1 HEG ist über Parkplätzen mit mehr als 50 Stellplätzen Photovoltaik zu installieren und zu betreiben.

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. Für die Baumpflanzungen innerhalb der Anpflanzungsflächen sind standortgerechte und einheimische Arten und für die Straßenbäume standortgerechte und stadtklimafeste Arten zu verwenden. Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in eine unbefestigte Baumscheibe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall oder Entfernung zu ersetzen. Eine Verschiebung der im Plan verzeichneten Baumstandorte ist unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl im räumlichen Zusammenhang zulässig.
Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern, die Pflanzgrube muss mindestens 12 m3 groß sein, ihre Tiefe soll 1,5 m nicht unterschreiten. Zu beachten sind die FLL-Richtlinien und -Empfehlungen für die Planung, Ausführung und Pflege von Baumpflanzungen (Neupflanzungen) in der jeweils aktuellen Ausgabe (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).
Für die Baumpflanzungen sind Arten der folgenden Liste, Gehölzqualität StU. 18-20, 3xv, mDb zu verwenden:

Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):
Acer campestre - Feldahorn
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Ostyra carpinifolia - Hopfenbuche
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
Alnus x spaethii - Purpurerle
Liquidambar styraciflua 'Paarl' - Amberbaum
Quercus cerris - Zerreiche
Quercus palustris - Sumpfeiche
Quercus robur - Stieleiche
Sophora japonica - Schnurbaum
Tilia spec. in Arten und Sorten - Linde
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche

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
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
Salix spec. -Weiden

Schnitthecken (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 – Eingriffliger 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
Bergenia cordifolia – Bergenie
Geranium spec. – Storchschnabel
Hypericum calycinum – Johanniskraut
Pachysandra terminalis – Schattengrün
Rosa spec. – Bodendeckerrosen
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 Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze pro 1 m² zu pflanzen, nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten.
Innerhalb der übrigen Flächen zum Anpflanzen innerhalb der SO-Gebiete ist eine Überbauung nicht zulässig und ist eine Rasenansaat oder Bodendeckerpflanzung sowie eine Anpflanzung von 1 St. Solitärsträuchern (Höhe mind. 150-175 cm) pro angefangene 50 m² Pflanzstreifen durchzuführen und zu erhalten. Notwendige Baumpflanzungen der übrigen textlichen Festsetzungen können teils auch innerhalb dieser Pflanzflächen unter Wahrung fachgerechter Pflanzabstände realisiert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften
(gemäß § 91 Hessische Bauordnung i. V. mit § 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.
Vier Werbepylone oder Standfahnen und zwei freistehende Plakatwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Der Werbepylon und die Standfahnen dürfen eine Höhe von 8,00 m und die Plakatwand eine Breite von 4,00 m und Höhe von 5,00 m, bezogen auf das Gelände am Fuß des Fahnenmastes bzw. der Werbeanlage, nicht überschreiten.

§ 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.
Für die Dacheindeckung sind ausschließlich ortsübliche Farben oder Gründächer zu verwenden. Eine Solarnutzung auf der Dachfläche ist zulässig.

§ 3 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen
Zufahrten, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z.B. großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Drainbeton) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem, Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Wegeflächen in gebundener Bauweise (mit Betonunterbau, Fugenverguss u.ä.) sowie in Asphaltbauweise sind unzulässig. Für die Flächenbeläge sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden. (Farbspektrum Rot-, Braun-, und Beigetöne und hellgrau).

§ 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). Dies gilt auch für die Beleuchtung auf Platz-, Hof- und Verkehrsflächen.

Hinweise

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.
Eine Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ggf. durch Anlage von Löschwasserzisternen, Pumpstationen u. ä. innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

3. Versickerung von Niederschlagswasser
Niederschlagswasser ist nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah 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 Denkmalschutzgesetzt (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologie Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG zu schützen.

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 freizuhalten (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 Fahrbahnrand ist maßgebend für die hineinragende Gebäudeecke. Innerhalb der Bauverbotszone sind keine weiteren Hochbauten und Werbeanlagen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Guxhagen hat in ihrer Sitzung am 12.09.2023, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauGB beschlossen.

Guxhagen, den .....

.....
Bürgermeisterin

Offenlegungsbeschluss
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungs-plans mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Guxhagen am 12.09.2023 beschlossen.

Guxhagen, den .....

.....
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.10.2023 bis 28.11.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 19.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.06.2024 bis einschließlich 06.07.2024. Ort und Dauer der Auslegung sind am 13.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Guxhagen, den .....

.....
Bürgermeisterin

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

Guxhagen den .....

.....
Bürgermeisterin

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.

Guxhagen, den .....

.....
Bürgermeisterin

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.

Guxhagen, den .....

.....
Bürgermeisterin

Gemeinde Guxhagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ellenberger Straße 11"

- Satzung -

Maßstab: 1: 1000 — 20.01.2025

Gemeinde Guxhagen
Zum Ehrenhain 2
34302 Guxhagen
www.gemeinde-guxhagen.de

Bearbeitung:
ebene architektur und städtebau
Am Alten Sudhaus 6, 34119 Kassel
T: 0561 310971-00
info@ebenevier.de
www.ebenevier.de