

Gemeinde Guxhagen

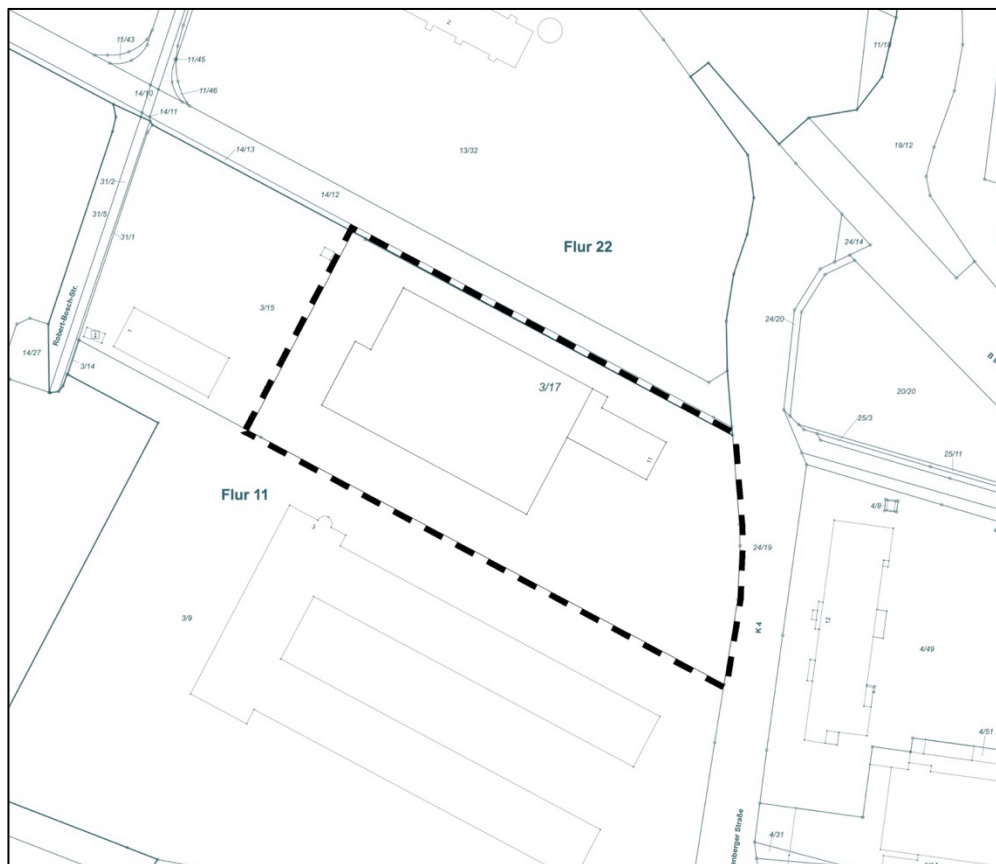
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Ellenberger Straße 11“

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Satzung

Stand: 20.01.2025



Bearbeitung:

ebene⁴
architektur und städtebau

Am Alten Sudhaus 6

34119 Kassel

T: 0561 310971-12

www.ebenevier.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 m ²	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 Zufahrten 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 Energiegesetzes (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

Alnus x spaethii - Purpurerle

Liquidambar styraciflua - Amberbaum

Liquidambar styraciflua 'Paarl' - Amberbaum

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Quercus cerris - Zerreiche

Quercus ilex - Steineiche

Quercus palustris - Sumpfeiche

Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Sophora japonica - Schnurbaum
Tilia cordata 'Greenspire' - Winterlinde
Tilia spec. in Arten und Sorten - Linde
Ulmus spec. in Arten und Sorten - Ulme
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula verrucosa - Weißbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche

Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Baum-Felsenbirne
Fraxinus ornus - Blumenesche
Magnolia Kobus - Kobushi-Magnolie
Malus in Arten und Sorten - Apfel
Prunus domestica in Arten und Sorten - Echte Zwetschge
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spec. in Arten und Sorten - Zierkirsche
Pyrus Arten in Sorten - Birne
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
Tilia cordata 'Rancho' - Amerikanische Stadtlinde
Acer campestre - Feldahorn
Alnus x spaethii - Purpurerle
Crataegus monogyna - Weißdorn
Salix spec. - Weiden
Sorbus spec. - Mehlbeere

Schnitthecken (Mindestqualität: 2.xv 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 – Eingrifflicher 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, Schotterrassen 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 Denkmalschutzgesetz (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 Fahrbahnrandes ist maßgebend für die hineinragende Gebäudeecke. Innerhalb der Bauverbotszone sind keine weiteren Hochbauten und Werbeanlagen zulässig.