



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 Abs. 3 BauNVO, Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandel)

Das Sondergebiet Nahversorgung (SO) dient der Unterbringung von der örtlichen Nahversorgung dienenden Handelseinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs. Es ist ein Nahversorger bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1050 qm zulässig.

Nebensortimente, Aktionsware und Angebote im aperiodischen Sortiment sind innerhalb der maximalen Verkaufsflächen des Lebensmittelvollsortimentes bis zu einer maximalen Größe von 10 % der Verkaufsflächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog den Bestimmungen der BauNVO für sonstige Sondergebiete (§§ 11, 17 BauNVO) festgesetzt.

2.1 Innerhalb des Sondergebietes Nahversorgung (SO) wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal **0,8** festgesetzt.

2.2 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist auf III Vollgeschosse festgesetzt.

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9, 12, 22 BauGB)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den als Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb, der als Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen sowie zur Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ist die Errichtung von Anlagen nach § 9 a HEG (Hessisches Energiegesetz) zulässig.

Die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze wird abweichend der „Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung)“ des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 auf mindestens 10 Abstellplätze festgesetzt. Innerhalb, der als Flächen für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Anlagen zum Abstellen und Verteilen von Einkaufswagen zulässig.

4. Ein und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Die Zufahrt auf das Grundstück ist nur in den zeichnerisch als Ein- und Ausfahrten festgesetzten Bereichen zulässig.

5. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu begrünen. Schotter- und/oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.2 Stellplätze, mit Ausnahme der Behinderten-Stellplätze, sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Schotterterrassen; Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig. Abweichend hiervon können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden und anfallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Gemeinde zugeleitet wird. (§ 1a Abs. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zulässig. Die Anlagen dürfen den obersten Dachabschluss um maximal 1,5 m überragen. Die Bestimmungen der HBO zu den einzuhaltenden Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

5.4 Zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind die Fahrgassen des Parkplatzes zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen.

6. Örtliche Bauvorschrift

6.1 Werbeanlagen
Bewegliche (laufende) Lichtwerbung sowie Lichtwerbung bei der die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) ist unzulässig.
Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Oberkante Attika des Gebäudes um 1,50 m überschreiten. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen. Durch Werbeanlagen darf die Sicht auf öffentliche Verkehrsflächen nicht eingeschränkt werden.

HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDschG).

2. Bodenschutz

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden („Mutterboden“) ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden („Mutterboden“) im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

3. Wasserhaltung

Für eine im Zusammenhang mit der Bauausführung erforderliche temporäre Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen. Dies gilt ebenfalls für die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für eine Versickerung von Niederschlagswasser.

HINWEISE

4. Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Nachbarschaft und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind die Öffnungszeiten so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden. Die Warenlieferungen dürfen ausschließlich tagsüber zwischen 6.00 und 22.00 Uhr erfolgen.

5. Artenschutz, Entnahme von Gehölzen

Es gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor Beginn der Gehölzarbeiten ist auf Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu überprüfen. Dies gilt auch für den Abriss von Gebäuden. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Vorschläge sind dem als derzeitigen Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, Dopler, Heynen und Röbber, 2012) bzw. den jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

6. Beleuchtung

Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

7. Hessisches Nachbarschaftsrecht

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist das Hessische Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 023 I Nr. 202).

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 629, 2011 S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. I S. 318).

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 197).

- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.11.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

- Stellplatzsatzung der Stadt Rotenburg an der Fulda Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) vom 14. Mai 2020 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- Gesetz zur Änderung des Hessischen Energiegesetzes und der Hessischen Bauordnung vom 22. November 2022 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE (vereinfachtes Verfahren nach § 13 und § 13a BauGB)

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg an der Fulda hat in ihrer Sitzung am _____ die Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a "Parkplatz Borgasse / Untertor" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rotenburg a. d. Fulda, den _____
Der Magistrat der Stadt Rotenburg a. d. Fulda

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a "Parkplatz Borgasse / Untertor" und die Begründung wurden gemäß § 3 (2) sowie § 4a (4) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 (2) BauGB Beteiligten wurden über die Auslegung mit Schreiben vom _____ benachrichtigt.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg an der Fulda hat den Inhalt des Bebauungsplans zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a "Parkplatz Borgasse / Untertor" nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in Ihrer Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rotenburg a. d. Fulda, den _____
Der Magistrat der Stadt Rotenburg a. d. Fulda

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a "Parkplatz Borgasse / Untertor" ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden und damit rechtsverbindlich.

Rotenburg a. d. Fulda, den _____
Der Magistrat der Stadt Rotenburg a. d. Fulda

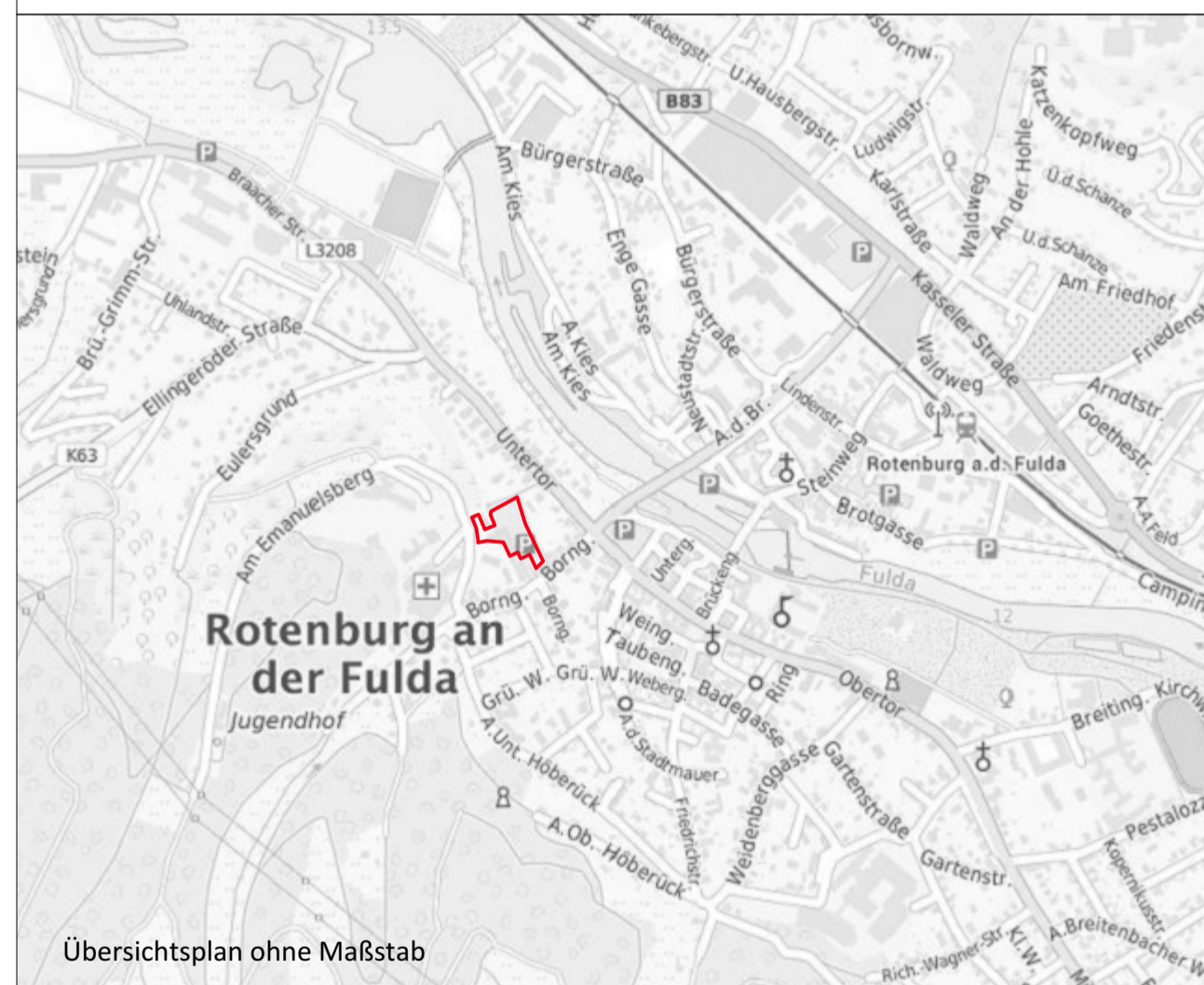
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a "Parkplatz Borgasse / Untertor" sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften, beachtliche Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 (1) BauGB nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg a. d. Fulda, den _____
Der Magistrat der Stadt Rotenburg a. d. Fulda

(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 2 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete - großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)

1: Grundflächenzahl (GRZ)
2: Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Stellplätze Pkw / Fahrrad

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

KATASTERVERMERK

Katastergrundlage: Flurkartenwerk
Liegenschaftskataster: Gemeinde Rotenburg a. d. Fulda
Gemarkung: Rotenburg Flur: 28 Flurstück: 138/28
AZ: Rotenburg / Borgasse
Maßstab: 1: 500

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen. § 18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S.290)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (nach Stand vom 01.02.2024) aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Homberg (Efze) _____

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg an der Fulda die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a "Parkplatz Borgasse / Untertor", einschließlich örtlicher Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg an der Fulda, den _____

(Siegel) _____
Bürgermeister

Stadt Rotenburg an der Fulda

Bebauungsplan Nr. 11a 3. Änderung „Parkplatz Borgasse / Untertor“

Entwurf
Stand: 02.2024



Stadt
Rotenburg an der Fulda



Arbeitsgruppe Stadt
Leipziger Straße 99
34123 Kassel
0561 778357
mail@ag-stadt.de
www.ag-stadt.com