

Anlage 2

**Bebauungsplan mit Begründung
und Vorhabenpläne**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Lidl-Markt"

Gemarkung Eitville, Flur 39, Nr. 22/6

Stadt Eitville am Rhein

PLANZEICHNUNG



Flur 39



NUTZUNGSSCHABLONE			
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise
	GFZ	OK	
SO	0,8	0,50	#

Tragwerk der Baugebiet	Verkehrsmittel	Flächen
100 Jahre alte Gebäude	100 Jahre alte Gebäude	100 Jahre alte Gebäude
100 Jahre alte Gebäude	100 Jahre alte Gebäude	100 Jahre alte Gebäude

STADT EITVILLE AM RHEIN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Erweiterung Lidl-Markt"

Gemarkung Eitville, Flur 39

Entwurf - Rechtsplan

Modelljahr: 1.002

Maßstab: 1:1000

INFRAPRO

Infrastrukturplanung
Flurplanning
Stadtplanung

www.infra-pro.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Lidl-Markt"

Gemarkung Eltville, Flur 39, Nr. 22/6

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)



Sonstige Sondergebiete (SO)
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

OK Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze (Angabe in Meter)

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

a Bauweise: abweichende Bauweise
(§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Baulinie (§ 23 BauNVO)

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Gärtnerisch angelegte Freiflächen

5. Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Überschwemmungsgebiet des Sülzbachs

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Mit Gehrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage



vorhandene Gebäude



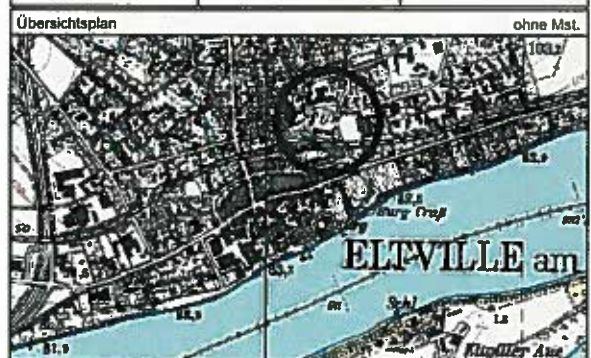
vorhandene Flurstücksgrenzen,
mit Flurstücksbezeichnung

2. Sonstige Hinweise



Parkplatz, Bestand

Magistrat der Stadt Bensheim Kirchbergstraße 18 64625 Bensheim	Vorhabenträger: Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG Rötelstraße 30, 74166 Neckarzulm	Fassung Entwurf formliche Beteiligung
Proj.-Nr. 47.01P	gez. SM / TL	Datum der letzten Änderung 15.08.2015



STADT ELTVILLE AM RHEIN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Erweiterung Lidl-Markt"

Gemarkung Eltville, Flur 39

Entwurf - Legende zum Rechtsplan

Maßstab (ohne)

Blatt 2 von 5

INFRAPRO

InfraPro
— GmbH & Co. KG
Hilberdler Straße 7
74631 Erset

Telefon: 06251 - 584 733 0
Telefon: 06251 - 584 733 1
E-Mail: info@infra-pro.de
Web: www.infra-pro.de



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Lidl-Markt“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Es ist eine Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von maximal VK = 1.260 m² zulässig.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Höhe baulicher Anlagen (OK = Oberkante).
- 2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen:
Die zulässige Obergrenze der GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt als das Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und der Oberkante der Tragkonstruktion am höchsten Punkt des Gebäudes.
- 2.4 Referenzhöhe für Höhenfestsetzungen:
Als Referenzhöhe wird die Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FFB) des bestehenden Markgebäudes gewählt; die Referenzhöhe beträgt 90,40 Meter über Normalnull (müNN).

- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 **Bauweise (§ 22 BauNVO):**

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt wird: Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäudelängen über 50 Meter zulässig.
 - 3.2 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
 - 3.3 **Zulässige Überschreitung der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):**

Eine Überschreitung der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5 m sind.
- 4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**
 - 4.1 **Stellplätze und Nebenanlagen (wie z.B. Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen)** sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.
- 5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - 5.1 **Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen** sind ausschließlich unterirdisch zu führen.
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**
 - 6.1 **Die im Rechtsplan festgesetzten gärtnerisch angelegten Freiflächen** sind als solche herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- 7. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)**
 - 7.1 **Das in den Rechtsplan nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiet** ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Erdauffüllungen sowie Anböschungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind ebenfalls unzulässig. Für eine wasserrechtliche Zulassung ist nach § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 78 Abs. 3 oder 4 WHG die Untere Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zuständig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist vor dem Eingriff eine fachgutachterliche Kontrolle des Baufeldes auf mögliche Brutstätten durchzuführen und das Vorliegen von Reproduktionsstätten sicher auszuschließen bzw. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gem. § 44 BNatSchG mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Das zeichnerisch in der räumlichen Lage näher bestimmte Gehrecht ist zum Zwecke der fußläufigen Erschließung des Flurstücks mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Eltville, Flur 39, Nr. 27/10 zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 1.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Mauern als Abgrenzung zwischen den Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberkante (GOK) zulässig. Mauern, die dem Abfangen von Geländeversprüngen dienen (z. B. L-Steine) sind hiervon ausgenommen.
- 1.2 Einfriedungen als Zäune zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 1.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind vorzugsweise aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) bis zu einer Höhe von maximal 2,00 Meter zulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparischecken sowie Nadelgehölzhecken ist unzulässig.
- 1.4 Bei der Anlage von Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

2. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

- 2.1 Die Materialwahl der Dachflächen sowie der Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist unzulässig.
- 2.2 Anfallendes Niederschlagswasser, ist in die bestehende Kanalisation einzuleiten.
- 2.3 Das Niederschlagswasser von der westlichen Dachfläche der hier vorliegenden Erweiterung ist unter Berücksichtigung des DWA Regelwerkes-M 153 in den Sülzbach einzuleiten. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Sülzbach ist eine Zulassung (Einleiterlaubnis) durch die Obere Wasserbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3 Abwasser, erforderlich.

3. Baubegleitende Untersuchung - Denkmalschutz (§ 18 HDSchG)

- 3.1 Bei Neubauvorhaben ist eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG, durch eine archäologische Fachfirma, durchzuführen ist. Der Umfang der Untersu-

chung ist im Vorfeld mit der Denkmalfachbehörde abgestimmt werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Genehmigung nach § 16 Abs. 1 HDSchG zu beantragen.

C Hinweise

1. Denkmalschutz

Aus dem Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen bekannt. Daher ist innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Auftreten von Bodendenkmälern ebenfalls zu rechnen. Eine baubegleitende Untersuchung ist durchzuführen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu beachten.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das

Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

5. Pflanzenlisten

5.1 Pflanzenliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	B 2
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	B 1
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	N S
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	B 1
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B 2
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	G S
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	G S
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	G S
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	G S
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	G S
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	B 1
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	B 1
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	B 2
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	G S
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	N S
<i>Malus domestica</i>	Haus-Apfel	B 3
<i>Malus silvestris</i>	Holz-Apfel	B 3
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	B 2
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche	G S
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	G S
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	N S
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	B 2
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	B 1
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B 1
<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes nigrum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	K S
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose	K S
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	N S
<i>Rosa corifolia</i>	Leder-Rose	K S
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose	K S
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose	N S
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose	N S
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibermell-Rose	K S
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	N S
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	K S
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	N S
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	H S
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	G S
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	G S
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	G S
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	B 3
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	B 3
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	B 2
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	B 2
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	B 1

<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	B 1
<i>Ulmus caprifolia</i>	Feld-Ulme	B 1
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	G S
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	G S

5.2 Pflanzenliste II Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	B2
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	B2
<i>Aesculus carnea</i>	Scharlach-Kastanie	B2
<i>Carpinus betulus</i>	Säulenhainbuche	B2
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	B2
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn	B3
<i>Pyrus calleryana</i> „Chantycleer“	Stadtbirne	B2
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	B3
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere	B3
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	B2

5.3 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

6. Kampfmittel

Der Stadt Eltville am Rhein liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7. Schutz von Oberflächengewässern

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet des Sülzbachs. Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse des Sülzbachs sichergestellt sind. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Lidl-Markt"

Gemarkung Eitville, Flur 39, Nr. 22/6

Stadt Eitville am Rhein



Flur 39

Auftraggeber: Stadt Eitville Flur 39 Gemarkung Eitville Flur 39, Nr. 22/6	Vorhabenbezieher: Lidl Deutschland GmbH & Co. KG (Hauptbüro: 52110 Bad Oeynhausen) (Lidl-Gruppe)	Festlegung: durch Bebauungsplan (Municipal Code) Datum der letzten Änderung: (Municipal Code)
--	---	---

STADT ELTVILLE AM RHEIN
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Erweiterung Lidl-Markt"
 Gemarkung Eitville, Flur 39
 Entwurf - Vorhabenplan I: Lageplan
 Maßstab 1 : 250
 Blatt 3 von 6

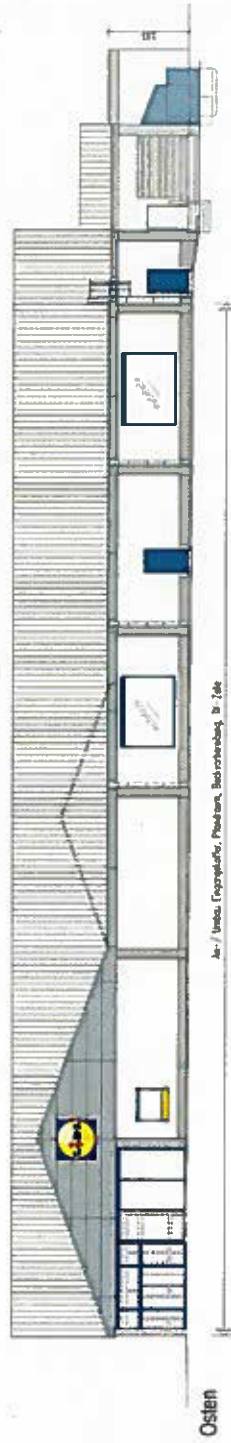
INFRA PRO
 Ingenieurbüro
 für
 - Stadt- und Verkehrsplanung
 - Landschaftsarchitektur
 - Umweltplanung
 - Denkmalpflege
 - Bauleistungsmanagement

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Lidl-Markt"

Gemarkung Eitville, Flur 39, Nr. 22/6

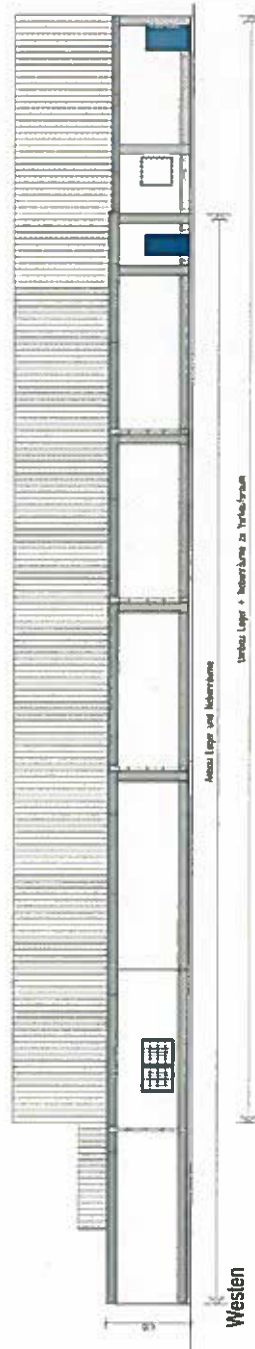
Stadt Eitville am Rhein

ANSICHTEN



Osten

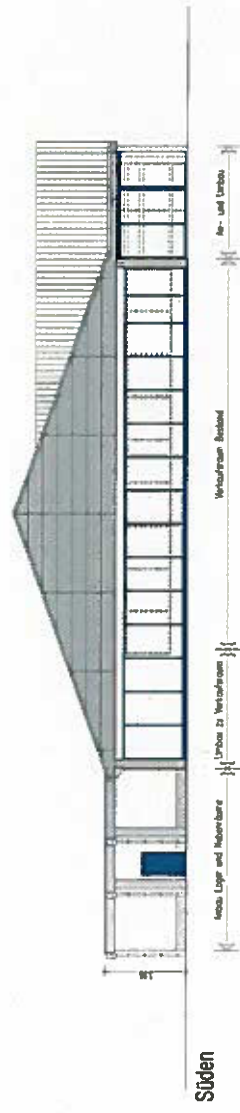
Ar- / Umbau: Eingangsportal, Pflanzens, Backsteinwand, St. Zelle



Westen

Ar- und Umbau

Umbau Lager + Holzbohle zu Verkehrsraum

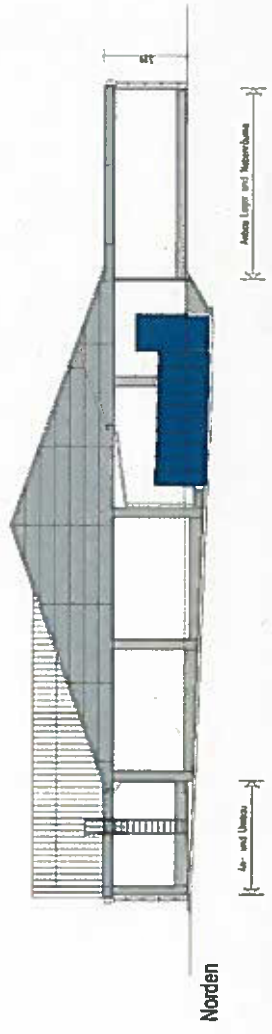


Süden

Ar- und Umbau

Umbau zu Verkaufsraum

Verkaufsraum Bestand



Norden

Ar- und Umbau

Ar- und Umbau

Hauptort der Stadt Eitville Gemarkungsfläche 13 Gemarkung Eitville, Flur 39, Nr. 22/6 Flur 39, Nr. 22/6	Vorhabenbezogen Lidl Erweiterung Markt E. D. Nr. 22/6 (Gemarkungsfläche 13, Flur 39, Nr. 22/6) Datum des letzten Entwurfs 12.02.2017	Planung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Datum des letzten Entwurfs 12.02.2017
--	--	--

STADT ELTVILLE AM RHEIN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Erweiterung Lidl-Markt"

Gemarkung Eitville, Flur 39
 Entwurf - Vorhabenplan III: Ansichten
 Maßstab 1:250
 Blatt 5 von 6

INFRA PRO
 Ingenieurbüro für
 Planung, Entwurf, Bauabfertigung
 und Projektmanagement
 am Rhein
 55128 Mainz, Germany
 Tel: +49 931 381 31 1
 Fax: +49 931 381 31 2
 Email: info@infra-pro.de
 www.infra-pro.de

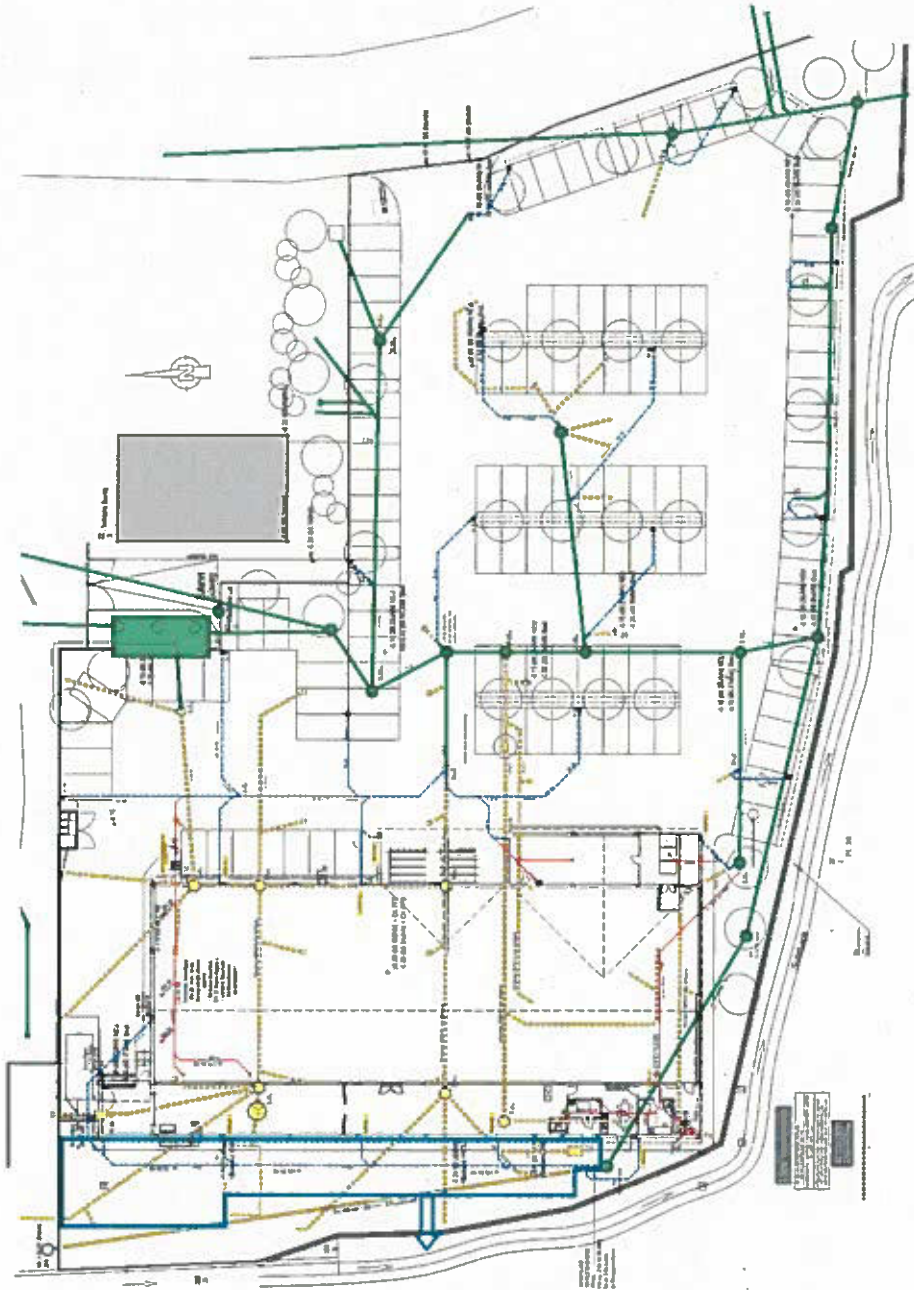
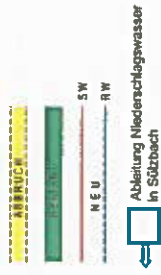


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Lidl-Markt" Gemarkung Eitville, Flur 39, Nr. 22/6

Stadt Eitville am Rhein

ERSCHLIESSUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG



Lageplan der Stadt Eitville Gemarkung Eitville 15 Gemarkung Eitville, Flur 39, Nr. 22/6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22/6 Flur 39, Nr. 22/6	Führung durch die Gemarkung Eitville Flur 39, Nr. 22/6	Datum der letzten Änderung 11.03.2011
Oberrheinische Ingenieurbüro Eitville, Flur 39			

STADT EITVILLE AM RHEIN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Erweiterung Lidl-Markt"

Gemarkung Eitville, Flur 39

Entwurf - Vorhabenplan IV -
Erschließung

Maßstab 1:500

Blatt 6 von 8

INFRAPRO

69126 Eitville, Flur 39, Nr. 22/6
 Tel. 07271 5047-11
 Fax 07271 5047-15
 E-Mail: info@infra-pro.de
 Web: www.infra-pro.de





STADT ELTVILLE AM RHEIN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Erweiterung Lidl-Markt“

Begründung

Entwurf

Juni 2015

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

Löwenhofstraße 5
55116 Mainz

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

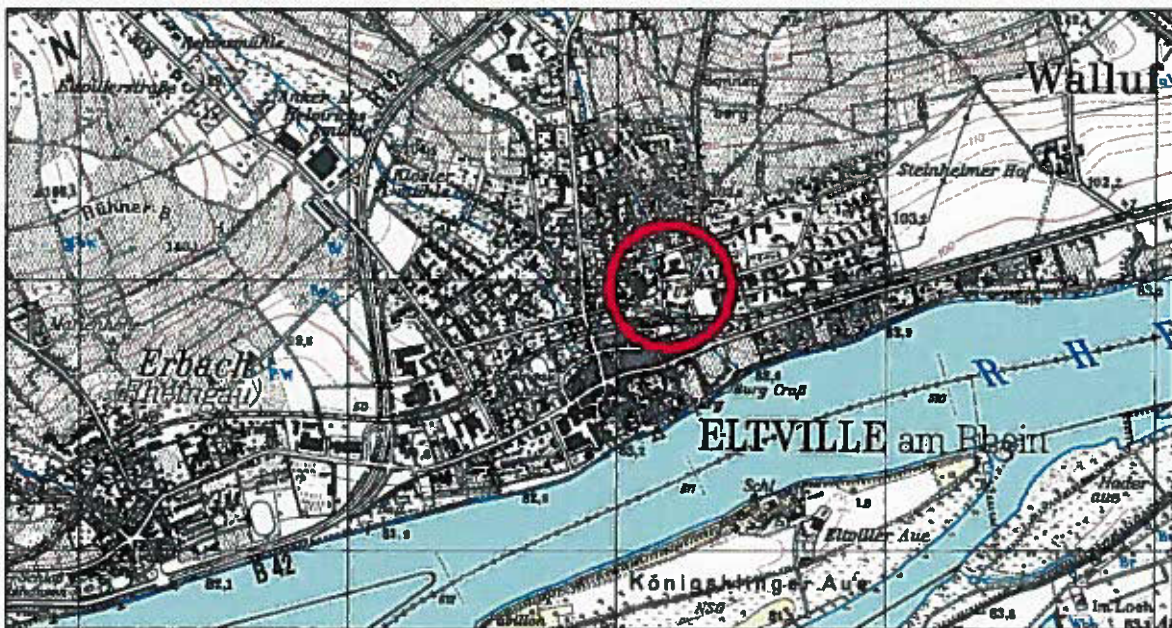
Inhaltsverzeichnis:

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	3
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	6
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	7
2.3	Verbindliche Bauleitplanung:	8
2.4	Aufstellungsverfahren	8
2.4.1	Verfahrenswahl	8
2.4.2	Verfahrensdurchführung	9
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	10
3	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	10
3.1	Erschließungsanlagen	10
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	10
3.1.2	Verkehrsanlagen	10
3.2	Umweltschützende Belange	11
3.2.1	Artenschutz	11
3.2.2	Bodenschutz	11
3.2.3	Altlasten	11
3.2.4	Denkmalschutz	12
3.2.5	Immissionsschutz	12
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	12
3.3.1	Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz	12
3.3.2	Wasserschutzgebiete	12
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE.....	13
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13



4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
4.1.4	Stellplätze und Nebenanlagen	14
4.1.5	Führung von Versorgungsleitungen	14
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	15
4.3	Hinweise	15
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	16
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	16
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	16
5.3	Flächenbilanz	16
6	ANLAGEN	16

Übersichtsplan:





1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Am 09. Februar 2015 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Lidl-Markt“ gefasst, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Anpassung des sich im Plangeltungsbereich befindlichen Lidl-Marktes zu schaffen.

Das Areal des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wurde vor der Errichtung des Lidl-Marktes im Jahre 2006 als Betriebsgelände des Versorgungsunternehmens Rheingau Elektrizitätswerke genutzt.

Die Maßnahme zur Vergrößerung des bestehenden Marktgebäudes zielt darauf ab, die Aufenthaltsqualität sowie die Übersichtlichkeit für den Kunden zu verbessern, die Warenpräsentation zu optimieren und auch die betriebsinterne Logistik zu standardisieren.

Aus der Sicht der Stadt Eltville am Rhein wird die Absicht des Marktbetreibers begrüßt, den an dieser Stelle etablierten Standort weiter auszubauen und damit in seinem Fortbestand zu festigen. Für die Stadt stellt der Standort einen wichtigen Bestandteil zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung, insbesondere des östlichen Stadtbereichs, dar.



1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das in Privatbesitz befindliche Grundstück, das derzeit bereits durch den Lebensmittelmarkt genutzt wird und umfasst eine Fläche von rd. 6.631 m².

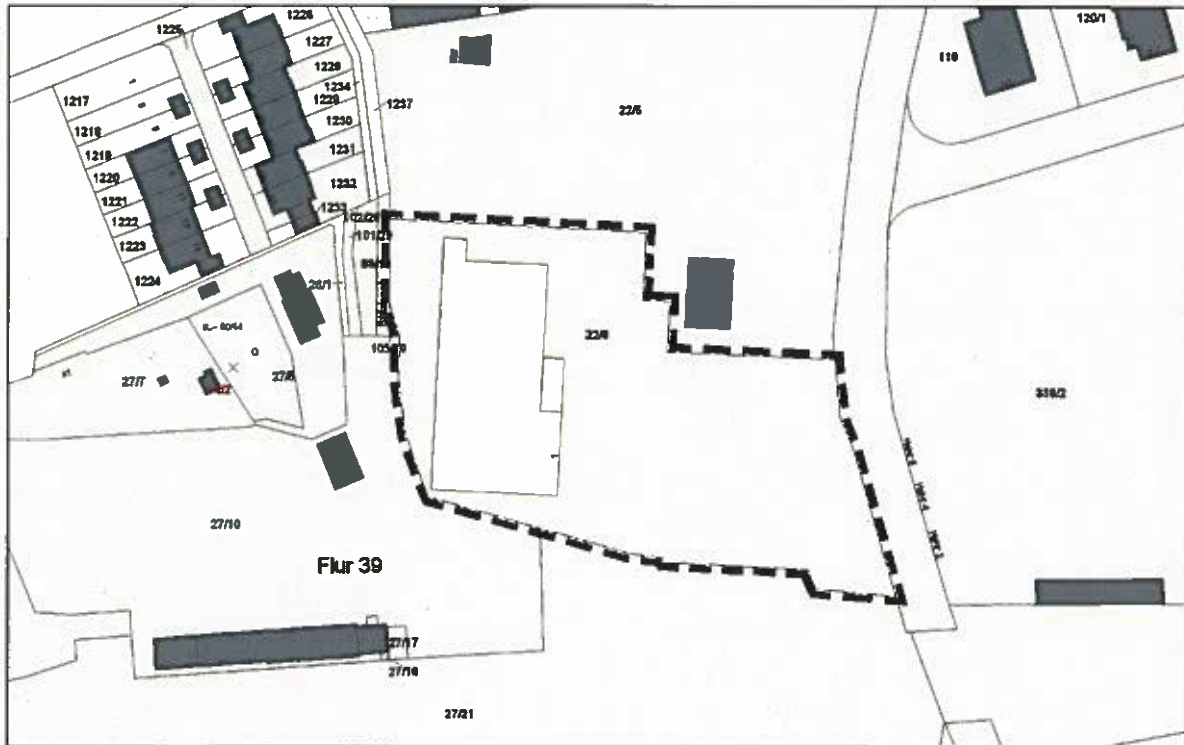


Abbildung 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (InfraPro)

Das Plangebiet wird gemäß oben stehender Abbildung räumlich begrenzt durch

- das Umspannwerk der Syna GmbH im Norden;
- die Bahnstrecke Wiesbaden – Niederlahnstein im Süden;
- untergenutztes Bahngelände im Westen;
- die Straße „Weinhohle“ im Osten.

In die vorliegende Bauleitplanung ist das Grundstück mit folgender Katasterbezeichnung einbezogen: Gemarkung Eltville, Flur 39, Nr. 22/6

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das geplante Areal liegt nordöstlich des Stadtkerns in zentraler Lage, innerhalb eines gewerblich genutzten Bereiches. Dieser räumlich relativ eng gefasste Bereich ist geprägt von einem Nebeneinander verschiedenster Nutzungen wie Verwaltungsgebäuden, einem Umspannwerk, einer zurzeit untergenutzten Bahnfläche sowie dem Einkaufsmarkt. Nach Süden hin wird der

gesamte Bereich durch die Bahntrasse „Wiesbaden – Niederlahnstein“ begrenzt, welche den historischen Kern Eltilles von den später entstandenen Stadtteilen trennt. Unmittelbar im Westen, Norden und Osten, überwiegt Wohnnutzung.

Durch die Lage an der Weinhohle, welche im Süden nach 150 Metern in die Wallufer Straße (K 638) mündet, ist das Areal sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer, über das bestehende Wegenetz, aus den umliegenden Wohngebieten leicht zu erreichen.

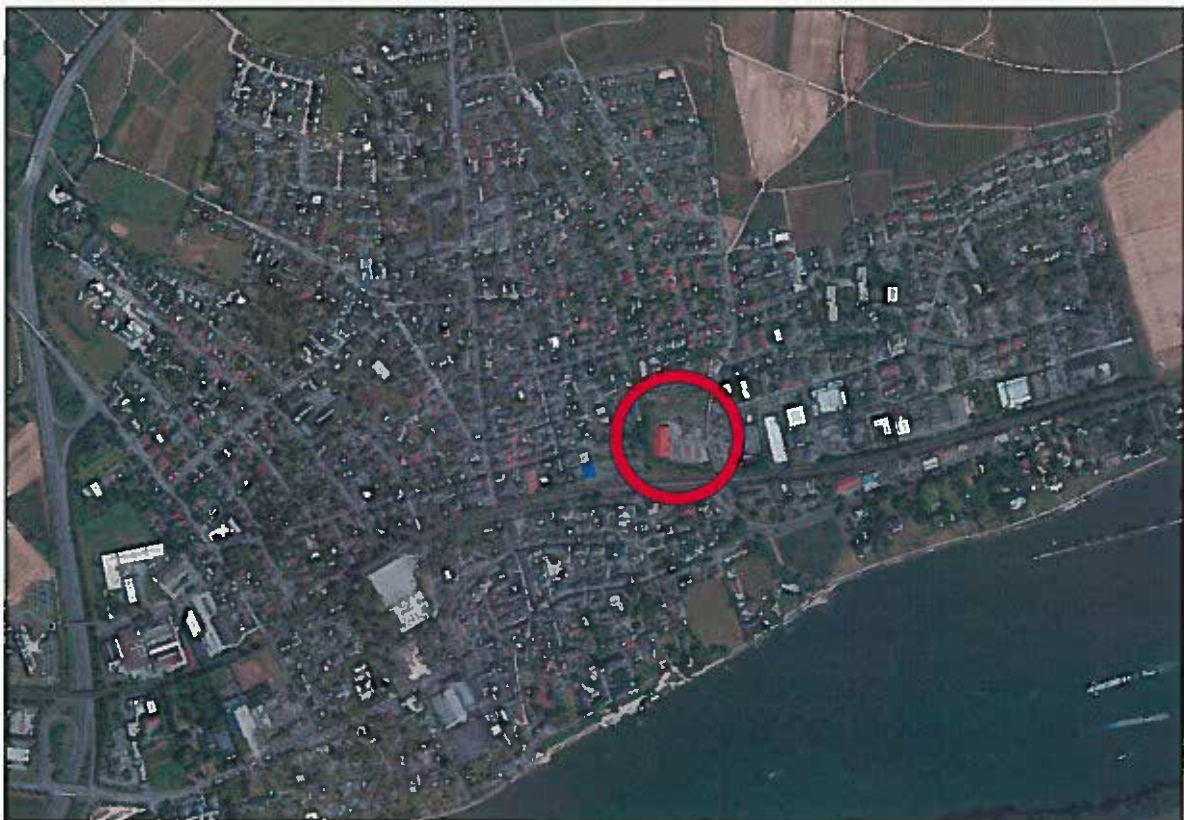


Abbildung 1 Luftbildauszug (Quelle: Bing)

Das Angebot an Lebensmittelversorgern konzentriert sich überwiegend auf den westlichen Teil der Stadt, hier befinden sich entlang der Hans Josef Müller Straße zwei Lebensmitteldiscounter sowie ein Vollversorger am Rosspfad. Ein weiterer Vollversorger befindet sich im Stadtkern. Der von der gegenständlichen Planung betroffenen Lidl Markt übernimmt somit eine wichtige Versorgungsfunktion für den östlichen Stadtbereich.

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

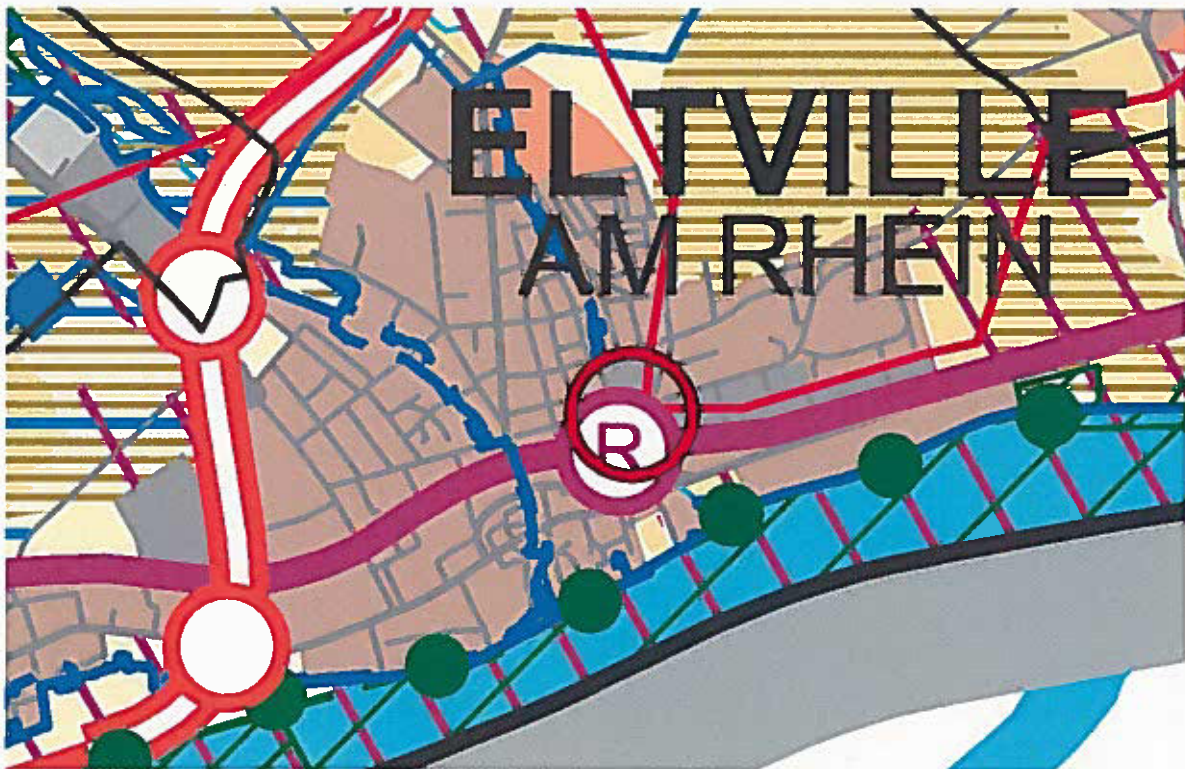


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010, markierter Geltungsbereich (InfraPro)

Im gültigen Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) liegt Eltville strukturräumlich im Ordnungsraum. Im Zentrale-Orte System ist die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen.

Demnach soll die Infrastruktur von Eltville ein reichhaltiges, vielfältiges Angebot im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich anbieten und eine gehobene Grundversorgung sicherstellen. Das volle Spektrum der Einrichtungen des täglichen Bedarfs soll angeboten werden. Gemäß G3.2.2-4 sind Mittelzentren auch Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Die Funktionen des Mittelzentrums für Wohnen und Arbeiten ist für Ihren Nahbereich zu sichern und auszubauen.

Von der Stadt wird dieser Sachverhalt zum Anlass genommen, durch die vorliegende Bauleitplanung die Erweiterung des bestehenden Marktes in integrierter Lage zu ermöglichen und somit das Mittelzentrum Eltville zu stärken.

Im Regionalplan wird das Plangebiet vom Planzeichen für „Haltepunkt Im Regional-, Nah- bzw. S-Bahnverkehr“ überlagert. Aufgrund der Ausweisung der Flächen im direkten Umfeld sowie

der hier stattfindenden Nutzung ist jedoch davon auszugehen, dass auch die überplante Fläche als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe“ im Bestand anzusprechen ist.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein aus dem Jahr 1984 ist die Fläche noch als „Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität“ ausgewiesen. Hier hatte das Versorgungsunternehmen Rheingau Elektrizitätswerke früher seinen Sitz. Mit dem Aufgeben der ursprünglichen Nutzung und der Ansiedlung des Lidl Marktes wird die Fläche bereits seit längerem nicht mehr gemäß ihrer im Flächennutzungsplan dargestellten Zweckbestimmung genutzt.



Abbildung 4: rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Eltville.

Aufgrund der vorliegenden Planungsabsicht wäre im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB zunächst die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes anzupassen, hieraus alsdann der Bebauungsplan zu entwickeln. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan jedoch nicht erforderlich. Der FNP kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden. Hiervon wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht, dem Entwicklungsgebot kann somit gefolgt werden.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung:

Für den Geltungsbereich und auch die nähere Umgebung existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

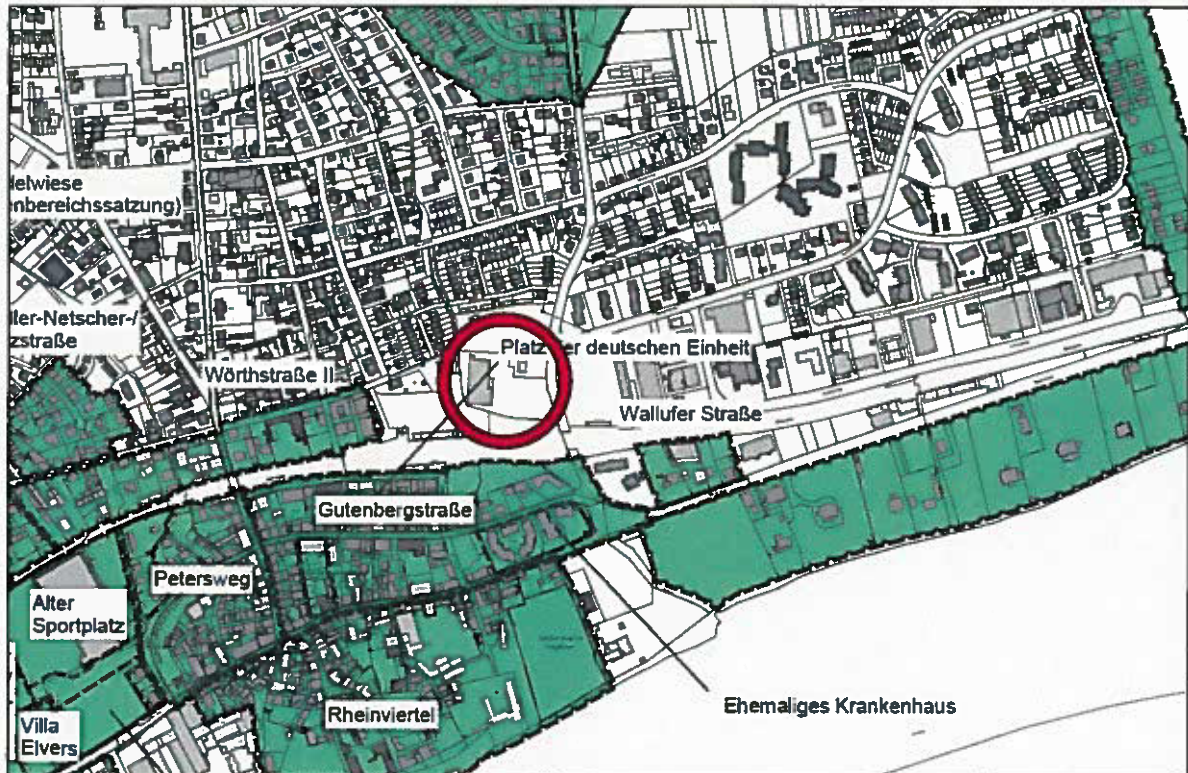


Abbildung 5: Verortung der rechtskräftigen Bebauungspläne (in grün) der Stadt Eltville mit Eintragung des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung (Stadt Eltville, Infrapro)

2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Nach gängiger Meinung und Kommentierung kommen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zunächst all jene Grundstücksflächen als Plangebiete in Frage, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB anzusehen sind. Dies trifft vorliegend

zu. Es gilt ferner aber auch für solche Flächen, die mittels einer Abrundung in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich einbezogen werden können, sich tatsächlich im Außenbereich befinden oder zumindest in diesen hineinragen, wenn diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Schutzgutbezogen konnte dazu festgestellt werden, dass keine weiteren Belange schädlich beeinträchtigt werden.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine der betrachteten Belange durch die vorliegende Bauleitplanung schädlich beeinträchtigt werden und erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nicht ausgelöst werden. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst:

- 09.02.2015: Beschluss nach §12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Lidl-Markt“.
- 07.05.2015: Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren



Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden der Vorentwurfsplanung unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 10.06.2015 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Verfahrensaufstellung wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens vervollständigt und ergänzt.

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf abschließend nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt). In diesem Sinne tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung (Satzungsbeschluss) in Kraft.

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Dieses Kapitel wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens vervollständigt.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Im Rahmen der Erweiterung des Lidl-Marktes, wird lediglich das Marktgebäude vergrößert. Änderungen am vorhandenen Parkplatz und an der Grundstückszufahrt sind nicht vorgesehen. Damit sind auch keine neuen Anschlüsse an bestehende Versorgungsnetze vorgesehen.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Das Niederschlagswasser der westlichen Dachfläche ist in den Sülzbach einzuleiten.

Die Planung führt ungeachtet der Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Der Markt wird über die Straße Weinhohle erschlossen. Änderungen an der heutigen Zufahrt zum bestehenden Parkplatz sind nicht vorgesehen. Für den nicht motorisierten Verkehr ist der Markt über bestehende Gehwege erreichbar. Eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV



ist ebenfalls gesichert, die nächstgelegene Haltestelle zum Plangebiet ist Eltville, Bahnhof welcher sich fußläufig in einer Entfernung von 300 m befindet.

3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 Artenschutz

Nach erfolgter Ortsbesichtigung konnte eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange nicht festgestellt werden. Weitergehende Untersuchungen sind daher aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

3.2.2 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

3.2.3 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt.

Für die Grundstücke des Plangeltungsbereiches wird jedoch aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

Dennoch wird im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist.



Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

3.2.4 Denkmalschutz

Im Umfeld des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind archäologischen Fundstellen bekannt. Aufgrund der möglicherweise erhaltenen archäologischen Funde und Befunde ist bei Bodeneingriffen eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen. Eine entsprechende Festsetzung findet sich hierzu in Abschnitt B Nr. 3.1 des Textteils zum Bebauungsplan. Zusätzlich befindet sich im Textteil zum Bebauungsplan ein Hinweis zum Denkmalschutz, indem auf den Umgang mit möglichen Funden und Fundstellen hingewiesen wird.

3.2.5 Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des bestehenden Lidl-Marktes sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden auf die sich die Marktnutzung nachteilig auswirkt. Bis dato sind auch keine Konflikte bekannt. Durch die Vergrößerung des bestehenden Lidl-Marktes rückt die Bebauung näher an die vorhandene Umspannstation im Norden des Plangebietes heran. Die neu in Anspruch zu nehmenden Flächen befinden sich jedoch weiterhin außerhalb des umzäunten Geländes des Umspannwerks. Von negativen Auswirkungen aufgrund elektromagnetischer Felder ist daher nicht auszugehen.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird im Süden und im Westen vom Sülzbach begrenzt. Dessen Überschwemmungsgebiet liegt z.T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Bei der Planung wurde jedoch darauf geachtet, dass nicht in das Überschwemmungsgebiet eingegriffen wird. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche liegt komplett außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.



4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Es wird eine Gesamt-Verkaufsfläche von maximal $VK = 1.260 \text{ m}^2$ zugelassen.

Im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist für Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab einer Regelvermutungsgrenze von ca. 1.200 m^2 Geschossfläche die Großflächigkeit anzunehmen und die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen.

Die GRZ wird auf 0,8 als festgelegt und entspricht damit der in der Baunutzungsverordnung für ein Sondergebiet zulässigen Ausnutzungsziffer. Die festgesetzte Obergrenze von 0,8 kann jedoch aus den für großflächige Einzelhandelsvorhaben spezifischen Anforderungen des ruhenden Verkehrs nicht eingehalten werden. Daher wird das zulässige Maß für die GRZ, gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO für die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen durch Stellplätze, Fahrgassen, Platzflächen, Nebenanlagen usw., die bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung hinzuzurechnen sind, bis zu einer GRZ von 0,9 erweitert.

Die zulässige Gebäudehöhe spiegelt die konkrete Vorhabenplanung wieder. Demgemäß wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen entsprechend dem geplanten Baukörper auf 9,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt begrenzt.

Für die Bestimmung des Bezugspunktes wird die Höhe des Fertigfußbodens des bestehenden, zu erweiternden Marktgebäudes herangezogen. In diesem Sinne erfolgt die Festlegung des Bezugspunktes für das Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Fertigfußboden – OK FFB) zu 90,40 mÜNN.



4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) wird durch Baugrenzen und -linien bestimmt, die im Planteil durch Eintrag zeichnerisch festgelegt sind. Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist zulässig sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 5,0 Meter nicht überschreiten. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hinaus ist ebenfalls zulässig.

Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind Baulinien festgesetzt. Zur Umsetzung des aktuellen Marktkonzeptes durch Umbau eines bestehenden Gebäudes, können die laut HBO festgesetzten Mindestabstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen an einigen Stellen nicht eingehalten werden. Da der Umbau, im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie auch zur Ressourcenschonung und nicht zuletzt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, einem Neubau vorzuziehen ist, soll eine Unterschreitung der Abstandsflächen durch die Festsetzung von Baulinien ermöglicht werden. Aufgrund der benachbarten Nutzungen sind durch die Festsetzung der Baulinien keine Konflikte zu erwarten.

Außerdem, wird als Abweichung zur offenen Bauweise, die nach BauNVO eine Beschränkung der Gebäudelänge vorsieht, eine Gebäudelänge über 50 Meter zugelassen. Der geplante Baukörper besitzt eine Länge von ca. 62,50 m.

4.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen (wie z.B. Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

4.1.5 Führung von Versorgungsleitungen

In den Festsetzungsgehalt wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufgenommen. Damit soll verhindert werden, dass Versorgungsträger ihre Leitungen auch oberirdisch verlegen.

Aus der Sicht der Plangeberin entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist. Daher wird bestimmt, dass Strom-, Telekommunikations- und sonstige Ver- und Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind.



4.1.6 Grünflächen

Die im Rechtsplan festgesetzten gärtnerisch angelegten Freiflächen sind als solche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Durch diese Festsetzung wird eine gewisse Begrenzung der Bodenversiegelung und Eingrünung des Vorhabens gewährleistet.

4.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz eventuell vorhandener Brutvögel, ist die Rodung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten (zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar) zulässig.

4.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Stadt plant mittelfristig die Entwicklung des aktuell untergenutzten Bahngeländes (Güterbahnhof) im Südwesten des Plangebietes. Um zu gegebener Zeit eine fußläufige Verbindung zwischen der Weinhohle und dem Gelände zu ermöglichen, ist auf dem Parkplatz des Lidl-Marktes ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Durch Grundbucheintrag soll damit festgehalten werden, dass der Parkplatz von der Öffentlichkeit zu diesem Zwecke überquert werden kann.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe der Einfriedungen im Sinne § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser im Sinne des § 37 HWG getroffen.

4.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Kampfmittel
- Schutz von Oberflächengewässern

Ferner werden Vorschlagslisten für Neuanpflanzungen unterbreitet, die insbesondere einheimische und standortgerechte Gehölze berücksichtigen.



5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich in Privateigentum, weshalb zur Zeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sind.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten, die ursächlich auf die Durchführung des Aufstellungsverfahrens oder die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zurückzuführen sind, werden zunächst, mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten, nicht erwartet.

5.3 Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 6.632 m², die in vollem Umfang als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt sind. Davon sind 2.300 m² als überbaubare Fläche festgesetzt, zudem ist eine Fläche von ca. 780 m² als „gärtnerisch angelegte Freiflächen“ festgesetzt. Die Festsetzung „Stellplätze und Nebenanlagen“, die von den „gärtnerisch angelegten Freiflächen“ überlagert wird, weist eine Fläche von ca. 3600 m² auf.

6 Anlagen

Der Begründung sind der Rechtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Textteil sowie die Vorhabenpläne beigefügt.

aufgestellt:

Lorsch, den 15.06.2015

Dipl.-Geogr. Tom Lang