



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.1 Straßenverkehrsflächen



1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkplätze



Fahrradstellplatz



2. Sonstige Planzeichen

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



2.2 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 5 Abs. 4 BauGB)



2.3 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)



A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198); zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582);
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023; Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen; Nr. 18; 7. Juni 2023.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird der Versiegelungsgrad auf max. 80% begrenzt.
- Die entfallenden drei Lindenbäume sind gleichwertig an anderer Stelle im Geltungsbereich durch Neupflanzungen zu ersetzen.

C. Hinweise

- Kampfmittel**
Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind dabei zu beachten.

2. Altlasten

In der Altflächendatei sind Eintragungen zu Altstandorten im Plangebiet vorhanden. Unter der Schlüsselnummer 440.010.020-001.003 wird der Bahnhof Stockheim mit dem Status „Altlastenverdächtige Fläche“ geführt. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen. Unter den Altstandorten befinden sich Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLNUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3. Bodendenkmalschutz

Wer Bodendenkmäler entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.
Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.
Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

4. Kulturdenkmalschutz

Das Gelände unmittelbar östlich der Bahnhofstraße (Bahnhofsvorplatz incl. des Gleisfeldes) ist Teil der Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Dazu gehören die im Plangebiet liegenden Flurstücke 161/22 (tlw.), 161/25, 161/27 (tlw.) der Flur 05.
Maßnahmen am äußeren, historischen Erscheinungsbild sind gem. § 18 HDSchG genehmigungspflichtig. Darüber hinaus sind vor allem das Bahnhofsgelände, aber auch der weiter südlich gelegene Güterschuppen sog. Einzeldenkmäler und können nach § 18 Abs. 2 ff HDSchG Umgebungsschutz auslösen. Es bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Es wird eine vorherige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	70/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400..	Vermessungspunkt

Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 12.07.2021 gefasst.

Die Bekanntmachung erfolgte am 08.07.2023.

_____ Bürgermeister

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023.

Die Bekanntmachung erfolgte am 08.07.2023.

_____ Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 18.09.2023 gefasst.

_____ Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Glauburg, den

_____ Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am

_____ Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE GLAUBURG
GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE GLAUBURG BAHNHOFSTRASSE 34 63695 GLAUBURG

BEBAUUNGSPLAN NR 12: "ZOB STOCKHEIM"
IM ORTSTEIL STOCKHEIM

OBJEKT NR. 21/471	Satzung	MASS-STAB 1 : 500
----------------------	---------	----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: September 2023

BEARBEITET: VOLLHARDT CAD: SMI GEPRÜFT:

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHEID 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - o.vollhardt@vollhardt-plande