



**Planungsrechtliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen:  
Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90)  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**  
Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
Allgemein zulässige Nutzungen:  
- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel- und Getreidemarkt, einschließlich Backshop und mit weiteren verbrauchermarktypischen Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.650 m².  
- Betriebsbezogene Nebenanlagen wie z. B. Technische Anlagen, Lagerflächen, Büro, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradstellanlagen und Einkaufswagenboxen.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Die Wandhöhe WH wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhen über Normalhöhenmaß (in der NHN) festgesetzt.  
Die Wandhöhe WH gilt nur für Flachdächer und bemisst sich am oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika.  
Die im zeichnerischen Teil als Höhenmaß festgesetzte Wandhöhe (WH) darf mit gebäudetechnischen Aufbauten (z. B. Kaminröhre, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solar Kollektoren, Fotovoltaik) um bis 1,0 m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit den Aufbauten und Anlagen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
4.1 Abweichende Bauweise: Das Gebäude darf mit einseitiger Grenzbebauung errichtet werden, die Länge des Gebäudes darf 50 m überschreiten.  
4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Durch die Grundflächen der in § 9 (4) BauNVO Satz 1 und 2 bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,91 überschritten werden.  
4.3 Nebenanlagen sind nur in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang zulässig.
- Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)**  
Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen) sind nur auf den im Planzeichnungsplan gekennzeichneten Flächen in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang zulässig.
- Verkehrsmittel § 9 (1) Nr. 5 BauGB)**  
6.1 Die Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.  
6.2 Entlang der Südlichen Ringstraße ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt.  
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
7.1 Die Rodung von Gehölzen ist auf die vegetationsfreie Zeit von 01. Oktober bis zum 01. März eines Jahres beschränkt. Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig, wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass keine Stängel- oder Laubstammbestände vorliegen.  
7.2 Der Schotterkörper der aufgelassenen Bahnlinie ist während der Bauphase auf der gesamten Länge des Baufelds durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zusätzlich ist an der Außenseite des Bauzauns ein nicht überlebensbarer Amphibienschutzzaun mit Überhang zu befestigen, damit keine Reptilien in das Baufeld einwandern können.  
7.3 Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten (Farbtemperatur <3000°K) mit vorwiegend nach unten gerichtetem Lichtkegel und insektenlicht schließendem Lampengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60 °C zu verwenden.  
7.4 PKW-Stellplätze und Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Verbundsteine mit Sickerfugen oder Rasengittersteine) und einem geeigneten Unterbau auszuführen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wasserführenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist.  
7.5 Die geplante Grundstücksentwässerungsanlage ist, soweit möglich, an die bereits vorhandenen Entwässerungssysteme bzw. Hausanschlüsse anzuschließen.  
7.6 Neu zu verlegende Entwässerungssysteme sind so auszuführen, dass Schmutzwasser und Niederschlagswasser bis zur Übergabestelle an den Bestand getrennt abgeleitet werden.  
7.7 Fäkalhaltige Abwässer sind direkt in den Schmutzwasserkanal abzuführen.  
7.8 Fetthaltiges Abwasser aus dem Lebensmittelmarkt ist über einen Abscheider vor der Einleitung in den Kanal vorzuzulassen.  
8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
8.1 Die Fahrflächen des Pkw-Parkplatzes müssen asphaltiert oder gleichwertig belegt sein.  
8.2 Die Überdachung der Andockstation ist mind. 3 Meter über die Vorderkante der Andockstation nach Südosten zu führen. Die Fassade und das Dach der Andockstation mit einem Schalldämm-Maß von R<sub>w</sub> = 25 dB herzustellen.

**9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 28 BauGB)**  
9.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist keine Überbauung oder Versiegelung zulässig. Diese Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.  
9.2 Die im Planzeichnungsplan gekennzeichneten Bäume sind mit hochstämmigen Bäumen umzusetzen. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.  
9.3 Die Qualität der geforderten Pflanzen muss den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLK" (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V.) entsprechen.

**Qualitäts- und Größenmerkmale:**  
- Laubbäume  
- Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm  
- Sträucher mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch

**Örtliche Bauvorschriften**  
Rechtsgrundlagen:  
Heimische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Dächer, Dachaufbauten, Dachdeckung § 91 (1) Nr. 1 HBO)  
1.1 Für Hauptgebäude sind zulässig:  
- Flachdach mit einer Dachneigung bis 1°.  
1.2 Für Nebenanlagen gelten keine Regelungen zum Dachform.
- Die Dachflächen des Marktes sind als begrünte Flächen auszubilden und die etwa 10 cm mächtige Substratauflage ist mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Geblümen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Werbeanlagen § 91 (1) Nr. 1 HBO)  
2.1 Die Summe der an einer Fassade angebrachten Werbeanlagen darf max. 10 % der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite betragen.  
Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Flämside) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.  
Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht über den oberen Wandabschluss bzw. die Oberkante der Attika des Hauptgebäudes hinausragen.  
Zulässig sind:  
- Firmenlogos und Werbeteilen an den Gebäudeäußenwänden  
- Gemalter Schriftzug auf der Fassade.  
2.2 Im Einfahrtbereich ist eine freistehende vertikale Werbeanlage (Stele) mit einer Höhe von bis zu 3,25 m über Oberkante natürlichem Gelände mit einer Ansichtfläche von max. 2,50 m² zulässig.
- Zahl nachzuweisender Stellplätze § 91 (1) Nr. 4 HBO)  
3.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Umfang herzustellen.
- Gestaltung der Grundstücksflächen § 91 (1) Nr. 5 HBO)  
4.1 Fußwege sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu gestalten. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.  
4.2 Der Fußweg nördlich des Baufensters ist mit Rasengittersteinen herzustellen.

**Hinweise zum Bebauungsplan**

- Balange des Denkmalschutzes  
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- Altlasten  
Bei Hinweisen auf bodenferne Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.
- Schallschutz  
Die Betriebslautstärke der zulässigen Nutzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens so auszugestalten, dass Überschreitungen der TA L<sub>im</sub> in der Umgebung auszuschließen sind. Als Maßnahme ist grundsätzlich eine Beschränkung der Öffnungszeiten denkbar, so dass keine Fahrbewegungen auf dem Parkplatz mehr stattfinden.
- Kampfmittel  
Die Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigt.  
Für das gesamte Erkundungsgebiet wird eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeurteilungs- oder -dienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) empfohlen.

**ZEICHNERKLÄRUNG**

- ART DER NUTZUNG
- GEN. TEXT. FESTSETZUNGEN
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- WH MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHE (GLT NUR BEI FLACHDÄCHERN, IN METERN ÜBER NORMALHÖHENNULL (NHN))
- BAUGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- NUR FÜR DIE ANLAGE VON STELLPLÄTZEN, FAHRRADSTELLPLÄTZEN, EINKAUFWAGENBOXEN UND ZUGEHÖRIGEN VERKEHRSPFLÄCHEN ZULÄSSIGER BEREICH (WANDHÖHE)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN (WANDHÖHE)
- GEMEINDE STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN
- KEINE ZUFUHR
- DARSTELLUNG STELLPLATZE NACHRICHTLICH

**Verfahrensvermerke**  
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (2) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Der Entwurfsbeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_

Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am \_\_\_\_\_

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Der Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_

**Ausfertigervermerk**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die in der Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind

Kelsterbach, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Kelsterbach, den \_\_\_\_\_

**STADT KELSTERBACH**  
Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"EDEKA Am Südpark 1"

M. 1: 500 in DIN A2

30.07.2020

**SCHÖFFLER**  
STADTPLANER / ARCHITECTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE