



Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz"

Textfestsetzungen

Fassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Fassung: Vorentwurf

Stand: 03.07.2014

Bearbeitung:



FORSCHUNGS- UND INFORMATIONS-GESELLSCHAFT FÜR FACH- UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Tel: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-kl@firu-mbh.de

www.firu-mbh.de

Chausseestraße 29
10115 Berlin

Tel: +49 30 288775-0
Fax: +49 30 288775-29
firu-berlin@firu-mbh.de

Schloßstraße 25
55068 Koblenz

Tel: +49 261 914798-0
Fax: +49 261 914798-19
firu-ko@firu-mbh.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen Bund:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung 1990** – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Rechtsgrundlagen Hessen:

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).

Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert am 16.12.2011 (GVBl. I S. 817).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 27.06.2013 (GVBl. S. 458)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** – DschG HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert am 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

Verordnung über immissionsschutzrechtliche Zuständigkeiten, zur Bestimmung der federführenden Behörde nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und über Zuständigkeiten nach dem Benzinbleigesetz (ImZustV HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.10.2009 (GVBl. I S. 406).

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2007 (GVBl. I 2007 S.652), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290).

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1 Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“ mit den Teilbereichen SO 1 und SO 2

1.1 Das Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“ mit den darin festgesetzten Teilgebieten SO 1 und SO 2 dient der Unterbringung eines Fachmarktzentruns mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.700 m² im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Bestimmungen sowie von Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistung und Gastronomie. Es dient im Weiteren der anteiligen Unterbringung notwendiger Stellplätze sowie den baugebietsbezogenen Nebenanlagen.

1.2 Zulässig sind unter Beachtung der unter 1.1 festgesetzten maximalen Gesamtverkaufsfläche:

1.2.1 Verbrauchermarkt inklusive Konzessionäre mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m²,

1.2.2 Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal bis zu 750 m²,

1.2.3 Apotheke mit einer Verkaufsfläche an frei-verkäuflichen Arzneimitteln von maximal bis zu 200 m²,

1.2.4 Bekleidungsfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal bis zu 1.000 m²,

1.2.5 Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal bis zu 500 m²,

1.2.6 Matratzen- und Bettenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal bis zu 1.000 m²,

1.2.7 Zoofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal bis zu 1.000 m²

1.2.8 Bio-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal bis zu 600 m²

1.2.9 Gebäude und Räume für freie Berufe,

1.2.10 Büro- und Verwaltungsgebäude,

1.2.11 Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von Dienstleistungsbetrieben soweit sie keine Einzelhandelsbetriebe sind, hierzu zählen unter anderem:

- Vermittlungsgewerbe (Immobilien, PKW, Arbeit, ...),
- Banken und Versicherungen,
- Handwerksähnliche Dienstleistungen (Schneider, Reinigung, Frisör, ...),
- Gesundheitlich/medizinische Dienstleistungen (Arzt, Massage, Krankengymnastik,...),
- Ausbildung/Qualifizierung (Schulungszentrum, Fahrschule, Schülerhilfe, Tanzschule,...),
- Beratung (Unternehmensberatung, Lebenshilfe, ...)

1.2.12 Schank- und Speisewirtschaften,

1.2.13 Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten,

1.2.14 Anlagen und Einrichtungen die der Versorgung des Gebietes dienen,

1.2.15 Abstellanlagen für Einkaufswagen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

- 2.1 In dem Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“ mit den darin festgesetzten Teilgebieten SO 1 und SO 2 ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
- 2.2 Die Gebäudehöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen aufgehender Wand und Dachhaut bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze).
- 2.3 Kommen Flachdächer zur Ausführung, so gilt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe analog für die Oberkante Flachdachrand (Attika).
- 2.4 Technische Aufbauten oder Schornsteine können ausnahmsweise die festgesetzte Gebäudehöhe um bis 2,5 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe überragen. Davon ausgenommen sind Funkmasten und sonstige Anlagen, die zur baugebietsbezogenen Nutzung erforderlich sind.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 In dem Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“ mit den darin festgesetzten Teilgebieten SO 1 und SO 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und Nr. 14 BauNVO)

- 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- 4.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11)

- 5.1 Die Straßenverkehrsflächen sind gem. Planzeichnung festgesetzt.

6 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 6.1 *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 7.1 *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

8.1 Dachbegrünung:

Im Teilgebiet SO 2 des Sondergebietes „Handel und Dienstleistung“ ist auf der Dachfläche des Erdgeschoßes (EG) des Hauptbaukörpers, die nicht durch die baulichen Anlagen des 1. Obergeschosses (1. OG) und / oder durch technische Anlagen überbaut ist, eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten. Auf Dachflächen, die baulich genutzt werden, (z.B. Terrassen, Zu- und Umwegungen, Sonnenkollektoren, Lichtbänder und Rauchabzüge) ist die Dachbegrünung nicht erforderlich.

Im weiteren Verfahren sind ergänzende Festsetzungen zu einer qualitätvollen Dachbegrünung vorzunehmen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 81 HBO)

9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

9.1 Fassadengestaltung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.2 Dachgestaltung

Im weiteren Verfahren sind ergänzende Festsetzungen zu einer qualitätvollen Dachgestaltung vorzunehmen.

9.3 Werbeanlagen

9.3.1 Im Sondergebiet (SO) "Handels- und Dienstleistung" mit den Teilbereichen SO1 und SO2 sind zulässig:

9.3.1.1 Dem Sondergebiet dienenden Werbeanlagen nur am Ort der Leistung.

9.3.1.2 Bis zu 2 beidseitige Werbetafeln / Plakatwände bis zu einer Größe von jeweils max. 3,5 m Höhe und 2,5 m Breite.

9.3.1.3 1 freistehende Werbeanlage (Werbepylon) bis maximal 7 m Höhe innerhalb der in der Planzeichnung innerhalb des Sondergebietes festgesetzten Flächen für Stellplätze.

9.3.2 Im Sondergebiet (SO) "Handels- und Dienstleistungszentrum" sind ausnahmsweise zulässig:

9.3.2.1 Bis zu 5 Werbefahnen mit einer Masthöhe von maximal 6 m über Oberkante Gelände

9.3.3 Im Sondergebiet (SO) "Handels- und Dienstleistungszentrum" sind unzulässig:

9.3.3.1 Bewegte Werbeanlagen, einschließlich der Verwendung von bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten.

9.3.4 Mit der Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzung ist die entsprechende Werbeanlage zu beseitigen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

V. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

10 Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

10.1 Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11 Bodenbelastungen

11.1 Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12 Kampfmittel

12.1 Kampfmittelfunde können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen. Im Vorfeld der Bauausführungen sind zudem weitergehende Maßnahmen unter fachlicher Kontrolle zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich.

13 Hochwasserschutz

13.1 Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

VI. PFLANZLISTE

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Textmarken

Stadt Name: Usingen

Bebauungsplan Name: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz"