



# **BAULEITPLANUNG**

## **1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „POSTSTRASSE/ HERWIGSTRASSE“**

**- TEXTFESTSETZUNGEN -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (2) BauGB und  
der Behörden nach § 4 (2) BauGB  
im beschleunigten Verfahren  
nach § 13a BauGB

**Projekt:**

1. Änderung Bebauungsplan  
„Poststraße/ Herwigstraße“  
Oranienstadt Dillenburg

**Stand:**

Februar 2018



---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

VERFAHRENSRECHTLICHER HINWEIS	4
1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB UND BAUNVO	4
1.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 (4) UND § 20 (3) BAUNVO)	4
1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11(3) BAUNVO)	4
1.3 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)	5
2 HINWEISE	6

---

## VERFAHRENSRECHTLICHER HINWEIS

---

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans ist lediglich die Textfestsetzung Nr. 1.2.1 und 1.2.1.1 sowie die zeichnerische Festsetzung zur Zweckbestimmung der Art der baulichen Nutzung (siehe grau hinterlegte Textfestsetzungen) betroffen.

Voraussetzung für das Wirksamwerden der geänderten o.a. Planinhalte ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans.

Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gelten die vorgenannten Textfestsetzungen in ihrer rechtsverbindlichen Fassung unverändert weiter.

Die „sonstigen“ textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bleiben unberührt und gelten nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans.

---

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB UND BAUNVO

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 (4) UND § 20 (3) BAUNVO)

1.1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 kann durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 15 % bzw. 0,12 überschritten werden, sofern die unter § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 oder Nr. 2 genannten Voraussetzungen vorliegen.

Weitere Überschreitungen können unter den vorgenannten Bedingungen zugelassen werden, soweit der zu erhaltende Bewuchs nicht beeinträchtigt wird (s.u.).

1.1.2 Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

### 1.2 Art DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 11(3) BAUNVO)

#### 1.2.1 Sondergebiet – SO (§ 11 (3) BAUNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

#### 1.2.2 Zweckbestimmung

Das Sondergebiet (SO) ist mit der Zweckbestimmung „Discount-Sonderpostenmarkt“ gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines Discount-Sonderpostenmarktes, der in seinem Sortiment Ge- und Verbrauchsartikel des täglichen Bedarfs führt.

Auch sind ergänzende und dem Einzelhandelsbetrieb dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

### 1.2.3 Zulässigkeitskatalog

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind allgemein zulässig:

1. Ein Discount-Sonderpostenmarkt mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von VK = 900 m<sup>2</sup> und folgenden Sortimenten:

Sortiment	Verkaufsflächenanteil in m <sup>2</sup>
Lebensmittel,	49 m <sup>2</sup>
Haushaltswaren, Heimtextilien,	118 m <sup>2</sup>
Drogerie, Kosmetik	84 m <sup>2</sup>
Strümpfe, Wäsche, Bekleidung	75 m <sup>2</sup>
Schreibwaren, Geschenkverpackungen	142 m <sup>2</sup>
Spielwaren	52 m <sup>2</sup>
Schmuck	50 m <sup>2</sup>
Dekoration und Accessoires	138 m <sup>2</sup>
Partyartikel	50 m <sup>2</sup>
Werkzeug	131 m <sup>2</sup>
Sonderposten	11 m <sup>2</sup>

2. Zubehörfächen wie Personalraum, Lager und WC mit einer Grundfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup>
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter\*,
4. Büro- und Verwaltungsgebäude\*,
5. Schank- und Speisewirtschaften\*,
6. Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten sowie Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung einschließlich deren Zu- und Abfahrten.

\* Voraussetzung für die Zulässigkeit der in den Ziffern 3 bis 5 genannten Anlagen und Einrichtungen ist, dass sie dem definierten Einzelhandelsbetrieb funktional und räumlich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind.

### 1.3 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)

- 1.3.1 Vorbehaltlich der Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung – z.B. Verkehrssicherheit – sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte heimische Gehölze zu ersetzen (Beispiele siehe Planbe-gründung [Anm.: zum ursprünglichen Bebauungsplan]).

---

## 2 HINWEISE

---

- 2.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Baudenkmäler bzw. archäologische Funde sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- 2.2 Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger vorher abzustimmen.
- 2.3 Gemäß § 1 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 2.4 Das Grundstück Herwigstraße 1 ist unter der AFD Nr. 532.006.010.001.265 als teil-sanierter Altstandort (ehem. Tankstelle) in der Altflächendatei des Landes Hessen registriert und unterliegt der bodenschutz- und altlastenrechtlichen Aufsicht. Sämtliche künftigen Baumaßnahmen auf dem Gelände, insbesondere Erdarbeiten, sind vor Ort gutachterlich zu überwachen. Die Altlastenbehörde ist rechtzeitig über entsprechende Bauvorhaben zu informieren.
- 2.5 Sollte bei einer zusätzlichen Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.