



**BAULEITPLANUNG
5. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
„C2.1 NIXBÖTHE“**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH

Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB und
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB sowie
der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Projekt:

5. Änderung Bebauungsplan
„C2.1 Nixböthe“
Oranienstadt Dillenburg

Stand:

17.01.2019

INHALTSVERZEICHNIS

FORMELLES VERFAHREN	4
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 11 BAUNVO)	4
1.1 SONDERGEBIET (§ 11 (3) BAUNVO)	4
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	6
3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 UND § 23 (5) BAUNVO)	6
4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)	7
5 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)	7
6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)	7
7 ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)	7
B KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELT- GEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND NACH § 9 (5) NR. 3 BAUGB	8
C HINWEISE	8

FORMELLES VERFAHREN

Teilaufhebung Bebauungsplan „C 2.1 Nixböthe“

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans werden für die im Geltungsbereich dieser Änderung gelegenen Flächen die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans einschließlich seiner bisherigen Änderungen unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist jedoch der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans.

Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt für die vorgenannten Flächen der ursprüngliche Bebauungsplan einschließlich seiner bisherigen Änderungen in seiner rechtsverbindlichen letzten Fassung unverändert weiter.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 11 BAUNVO)

1.1 SONDERGEBIET (§ 11 (3) BAUNVO)

(1) Art der baulichen Nutzung

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

Zweckbestimmung

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

Das Sondergebiet (SO) dient überwiegend der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die der Sicherstellung der nahversorgungsrelevanten Grundversorgung und des gehobenen Bedarfs dienen.

Die im Zulässigkeitskatalog bestimmten dazugehörigen bzw. ergänzenden Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen sind auch zulässig.

(2) Zulässigkeitskatalog

Allgemein zulässig sind:

1. ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 7.580 m² Verkaufsfläche,
 - a) ein Verbrauchermarkt / Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.196 m²,
 - b) ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m²;

- c) drei Fachmärkte Bekleidung mit bis zu 3.015 m² Verkaufsfläche,
- d) weitere nicht großflächige Fachmärkte, davon jeweils höchstens ein Fachmarkt mit den Kernsortimenten
 - Schuhe / Lederwaren
 - Haushaltswaren-/Einrichtungsbedarf
 - Blumen / Pflanzen / Gartenbedarf
 - Schreibwaren, Papier, Bürobedarf, Buchhandel
 - Zoologischer Bedarf
 - Sportartikel
- e) zugehörige Büro- und Verwaltungsräume
- f) zugehörige Lagerräume und Lagerflächen

Fachmärkte mit anderen als den unter c) und d) genannten Kernsortimenten sind nicht zulässig.

2. nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (wie z.B. Optiker, Banken/ Sparkassen, Versicherungsunternehmen, Reiseagenturen und vergleichbare Einrichtungen), deren Verkauf von Waren und Produkten sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richtet.
3. selbständige Verkaufsstellen für Fleisch-, Wurst- und Backwaren,
4. ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe wie etwa Friseur, Wasch- und Reinigungsbetriebe u.ä.,
5. Einrichtung, in der Speisen und Getränke zum Verzehr verabreicht werden (z.B. Weinbistro, Café, Imbiss u.ä.),
6. gewerblich betriebene Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke (wie z.B. Fitness-Studio),
7. Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO,
8. Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten, von Betriebs- und Lagereinrichtungen, Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung einschließlich deren Zu- und Abfahrten und untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen (räumlich-funktionaler Zusammenhang) und die seiner Eigenart nicht widersprechen (wie z.B. Litfaßsäulen, Plakattafeln, Werbeanlagen, Schutzdächer, Antennen u.ä.),
9. Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist diejenige Fläche, auf der Waren präsentiert und gekauft werden können. Dazu zählen auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials), ebenso die Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Flächen zum Abstellen von

Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes sind nicht Teil der Verkaufsfläche.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

(1) Geschoß- und Grundflächenzahl

Im Bebauungsplangebiet ist die höchstzulässige Geschoß (GFZ)- und Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt festgesetzt:

- GFZ = 2,0
- GRZ = 1,0

(2) Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe ist mit GH = 10 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das Betriebsgrundstück angrenzenden anbaufähigen Straßenverkehrsfläche (hier „Nixböthestraße“) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Sonstige bauliche Anlagen in Verbindung mit Gebäuden wie Werbeanlagen, Einrichtungen der Haustechnik, technische Anlagen (Antennen), PV-Anlagen u.ä. dürfen die o.a. höchstzulässige Gebäudehöhe um höchstens 2,5 m überschreiten.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 UND § 23 (5) BAUNVO)

(1) Bauweise

An den mit dem Symbol XXXXX kenntlich gemachten Grenzen der Flurstücke Gemarkung Dillenburg, Flur 18, Nrn. 286/16 und 465/ 16 ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen dürfen an diese Grenzen angebaut werden.

(2) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m und über einer Höhe von 0,5 m nur in transparenter Form zulässig.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberfläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks.

Im SO Einkaufszentrum sind Werbeanlagen auch außerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (1) BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO).

Hinweis:

Die Geländeoberfläche ist auf der Grundlage des § 2 (5) HBO im Baugenehmigungsverfahren abschließend festzulegen.

4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)

(1) Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig (siehe Planeinschrieb „Na/ St“). Hiervon ausgenommen sind lediglich die in der Textfestsetzung A3 angeführten Einfriedungen.

(2) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

Der Anschluss des Betriebsgrundstücks an die angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen (hier: „Auweg“ und „Nixböthestaße“) ist nur innerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig. Die höchstzulässige Breite je Ein- und Ausfahrt ist mit 10 m festgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrt zur „Nixböthestraße“ ist auf den Pkw-Verkehr beschränkt. Der Anlieferverkehr hat ausschließlich über den „Auweg“ zu erfolgen.

Außerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind Anschlüsse an die vorgenannten und sonstigen („Konrad-Adenauer-Allee“ und „Adelheidstraße“) öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

Das in der Planurkunde festgesetzte Leitungsrecht gilt zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

7 ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)

Die in der Planurkunde festgesetzten Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtschutz zu sichern.

Abgängige Bäume sind mit heimischen Laubbäumen II. Ordnung zu ersetzen.

Die Verwendung der angeführten Pflanzarten wird empfohlen:

Pflanzliste

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Rotdorn	Crataegus laevigata

B KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND NACH § 9 (5) NR. 3 BAUGB

In der Planurkunde zur 5. Änderung des Bebauungsplans C 2.1 „Nixböthe“ sind insgesamt 3 Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Diese Kennzeichnung wird aus der geltenden Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen. Gemäß der Planlegende zur 4. Änderung des Bebauungsplans C 2.1 „Nixböthe“ handelt es sich um einen ehemaligen Schrott und Metallhandelsbetrieb.

Eine weitere Fläche liegt auf der Parzelle Nr. 286/16. Diese ist im Geltungsbereich der 4. Änderung enthalten. Sie ist jedoch nicht Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans.

Auf die Ausführungen in Kapitel A8 der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans wird an dieser Stelle verwiesen.

C HINWEISE

1. Bauverbot

Entlang der B 277 gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 20 m breite Baubeschränkungszone anschließt.

Die straßenrechtliche Bauverbotszone ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen und Außenwerbung freizuhalten.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der straßenrechtlichen Baubeschränkungszone ist stets die Zustimmung des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen (HessenMobil) erforderlich.

2. Denkmalschutz, Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDschG).

3. Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Oranienstadt Dillenburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt.

4. Niederschlagswasser

Die Versickerung der Niederschlagswasserabflüsse der Straßen und Stellplätze mit signifikanter Verschmutzung ist gemäß ATV-DVWK-A-138 nicht tolerierbar. Diese Flächen sind an die Misch- und Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Es ist daher notwendig, das Niederschlagswasser von kritischen und unkritischen Herkunftsbereichen getrennt abzuleiten.

Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Für das Niederschlagswasser der Dachflächen gilt grundsätzlich § 55 (2) WHG.

5. Löschwasser

Hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz weisen die Stadtwerke Dillenburg auf folgendes hin:

An Löschwasser kann aus dem Unterflurhydranten 42103 der Mittelzone 1.600 l/min. und aus dem Unterflurhydranten 42122 der Tiefzone 1.600 l/min., zusammen maximal 3.200 l/min bei einem Betriebsdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden entnommen werden.

Ausfertigungsbestätigung

(Michael Lotz, Bürgermeister)

(Siegel)