



# Gemeinde Waldbrunn (Westerwald)

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hausen, teilweise Flur 6, Fussingen teilweise Flur 28“, 6. Änderung

### Bebauungsplan der Innenentwicklung §13 a BauGB



Baugebiet	GRZ	FHmax	Bauweise
SO	0,8	11 m	o

#### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

#### II. Zeichenerklärung:

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“
- Sondergebiet „Fachmarkt, Dienstleistung“
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- Grundflächenzahl
- maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen, (§ 9(1)2 BauGB)
- Baugrenze
- offene Bauweise
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (nachrichtliche Übernahme)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereiche
- Flächen für das Anpflanzen und mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) 25 a und b BauGB)
- Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Gebäudeumriss Neubau
- Gebäude Bestand
- Bemaßung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### III Textliche Festsetzungen

III a Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

1. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Innerhalb des Sondergebiets ist zulässig:  
 - ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.350 qm zzgl. eines Bistro-Cafés mit einer Größe von 200 qm.

Sondergebiet Fachmarkt, Dienstleistungen

Innerhalb des Sondergebiets sind zulässig:  
 - ein Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit maximal 800 qm Verkaufsfläche. Zentrenrelevante Randsortimente sind jeweils auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.  
 - Dienstleistungsbetriebe auf einer Gesamtfläche bis maximal 400 qm.

B Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 18, 19 BauNVO

- Die Obergrenze der Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten beträgt 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Die maximal zulässigen Firsthöhen betragen in den Sondergebieten 11 m.
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Kfz- und Fahrradstellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- Stellplatzzu- und -umfahrten, Lagerflächen und Anlieferungsbereiche sind hiervon nicht betroffen.

- Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Pro 400 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer Baum und 4 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Pflanzungen z.B. von:  
*Kugelahorn, Bergahorn, Feldahorn  
 Hainbuche, Säulenhainbuche  
 Zitterpappel, Eberesche, Winterlinde.*

D Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- Für je 10 Stellplätze ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Baum entsprechend der unter Pkt. C 2 genannten Beispiele zu pflanzen.
  - Stellplätze mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.
  - Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.
  - Im Bereich der Flächen zum Erhalt ist der Bestand dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind entsprechend nachzupflanzen.
- E Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Anlieferungen sind ausschließlich zur Tagzeit zwischen 6 und 22 Uhr zulässig.
  - Als Ausnahme ist die Lieferung von Zeitungen mittels eines kleinen Transporters auch zur Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr zulässig.

III b Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gem. § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

§1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die maximal zulässigen Firsthöhen nicht überschreiten.
- In den Einfahrtbereichen sind Mastwerbeanlagen von maximal 7 m zulässig. Dies gilt auch für Werbefahrten.
- Unzulässig sind Lichtwerbungen in Form von Blink- und Lauflichtern.
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

§2 Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1. Einfriedigungen sind zulässig ausschließlich in gebrochener Form in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen.
2. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.
3. Von den unter 1. und 2. aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen Betriebstore und Einfriedigungen, die besonderen sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
4. Einfriedigungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 3 m.

#### IV. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1. Zur Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).  
 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).

3. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.

4. Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.

5. Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmer sowie selbst ausführenden Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger einzusehen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.

6. Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 2,5m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsleitungen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5m verringert werden.

In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.

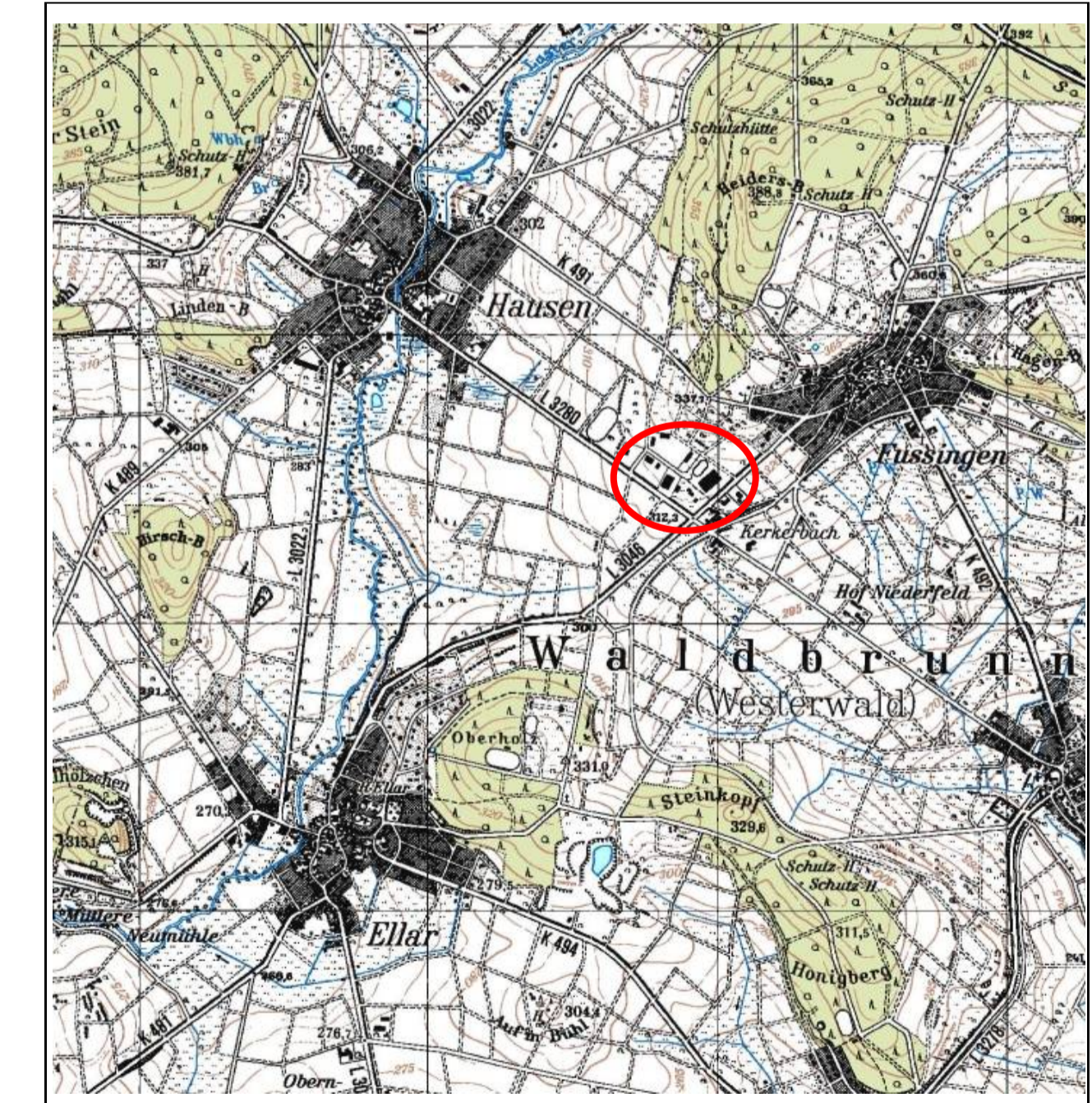
#### V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss	03.11.2015
2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	01.02.2016-01.03.2016
4. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	01.02.2016-01.03.2016
5. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	25.05.2016
Waldbrunn (Ww), den	Siegel der Gemeinde
	Bürgermeister

#### VI. Inkrafttreten

• Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hausen, teilweise Flur 6, Fussingen teilweise Flur 28“, 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.	
Waldbrunn (Ww), den 1. Juni.2016	Siegel der Gemeinde
	Bürgermeister
• Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am	

#### VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



<b>Gemeinde Waldbrunn (Westerwald)</b>	Stand: 29.04.2016
<b>Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hausen teilweise Flur 6, Fussingen teilweise Flur 28“, 6. Änderung</b>	Bearbeiter: H. Christophel
Bebauungsplan der Innenentwicklung §13a BauGB	digit. Bearb.: L. Wiemer
- Satzung -	in: Geograf
<b>PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT</b>	Plangröße (in cm): 56 x 95
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung	Maßstab 1:1000
Breiter Weg 114, 35440 Linden – Leihgestern	
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: Hendrik.Christophel@seifert-plan.com	