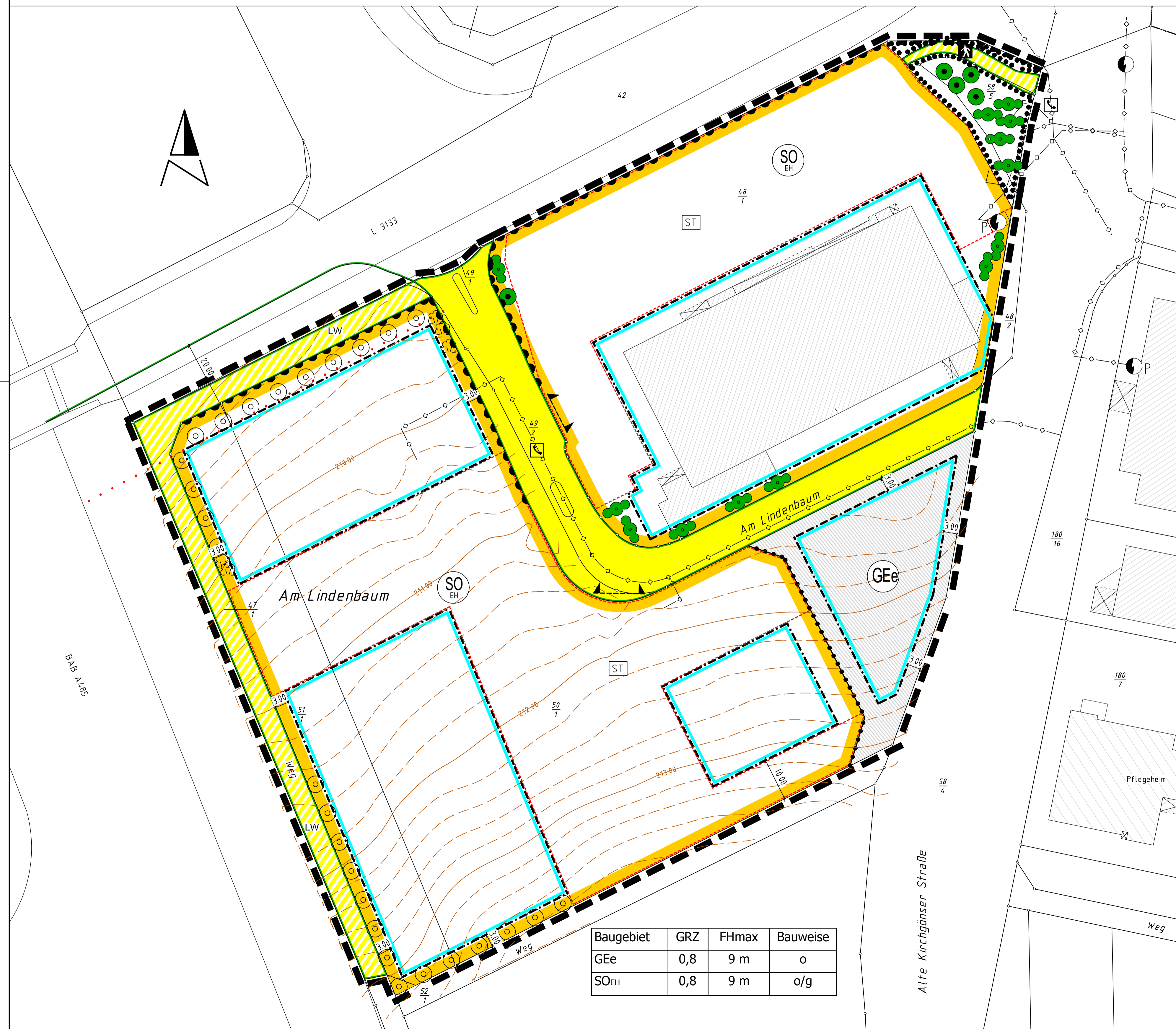




Gemeinde Langgöns

Bebauungsplan „Am Lindenbaum“, 1. Änderung und Ergänzung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)



Baugebiet	GRZ	FHmax	Bauweise
GEe	0,8	9 m	o
SO _{EH}	0,8	9 m	o/g

I. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung, die Hessische Bauordnung (HBO), das hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSch), das hessische Wassergesetz (HWG) in der bei der maßgeblichen Auslegung dieses Bebauungsplans geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
 - eingeschränktes Gewerbegebiet
 - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl
 - maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)**
 - Baugrenze
 - offen / geschlossen
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenbaurechtliche Verbotzone
 - Zweckbestimmung: Fußweg
 - Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereich
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) 25 a und b BauGB)**
 - Pflanzungen von einheimischen, standortgerechten Bäumen
 - Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Bestehendes Gebäude
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Elektroleitung (vorh. 20 kV-Kabel)
 - Telekomleitung

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind in den als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Plangebietsteilen folgende Sortimentkategorien zulässig:
 - max. 1.600 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) ohne Getränkemarkt,
 - maximal 950 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt (Discounter),
 - maximal 500 qm Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt,
 - maximal 700 qm Verkaufsfläche für eine Drogerie und
 - maximal 200 qm Verkaufsfläche für eine Bäckerei mit Bistro.
 Randsortimente dürfen bis auf 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.
- Für den als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteil gilt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(4) und § 1(5) BauNVO: Es wird bestimmt, dass nur solche Gewerbegebiete zulässig sind, die hinsichtlich ihrer Lärmemissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Die nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungstätten wird nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gilt i.V.m. § 14 BauNVO, dass Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
- Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe FHmax die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt, dass Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.
- Pro 6 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum innerhalb des Plangebiets zu pflanzen und zu unterhalten. Als Einzelbäume sind standortgerechte und einheimische Hochstämme zu pflanzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu sichern, Ausfälle sind zu ersetzen.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. In den Einfahrtbereichen sind Mastwerbeanlagen von max. 7 m Höhe zulässig. Dies gilt auch für Werbefahnen. Unzulässig sind Lichtwerbungen in Form von Blink- und Lauflichtern.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

- Einfriedungen sind zulässig ausschließlich in gebrochener Form in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen.
- Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt. Von den unter 1. und 2. aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen: Betriebstore und Einfriedungen, die besonderen betrieblichen oder sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen
- Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante einschließlich nach innen abgewinkeltem Übersteigerschutz.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

- Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25 qm, ein Strauch 5 qm. Die für Pkw-Stellplätze zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG

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.

IV. Hinweise

- Denkmalschutz: Gemäß § 20 HDschG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDschG wird verwiesen.
- Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Langgöns im Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung ergänzt.
- Brandschutz: Brandschutzeinrichtungen werden grundsätzlich nach Vorgaben des Brandschutzgutachtens, der Feuerwehr und der Baugenehmigung ausgeführt. Bei der Planung der Verkehrsflächen ist als Planungsgrundlage die DIN 14090 „Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen“ heranzuziehen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem DVGW Arbeitsblatt 405 sicherzustellen.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	15.12.2011
2. Bekanntmachung Entwurfs offenlage gem. § 3(2) BauGB	01.03.2012
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB	12.03.2012-13.04.2012
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	12.03.2012-13.04.2012
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	03.05.2012

Langgöns, den 25.05.2012

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

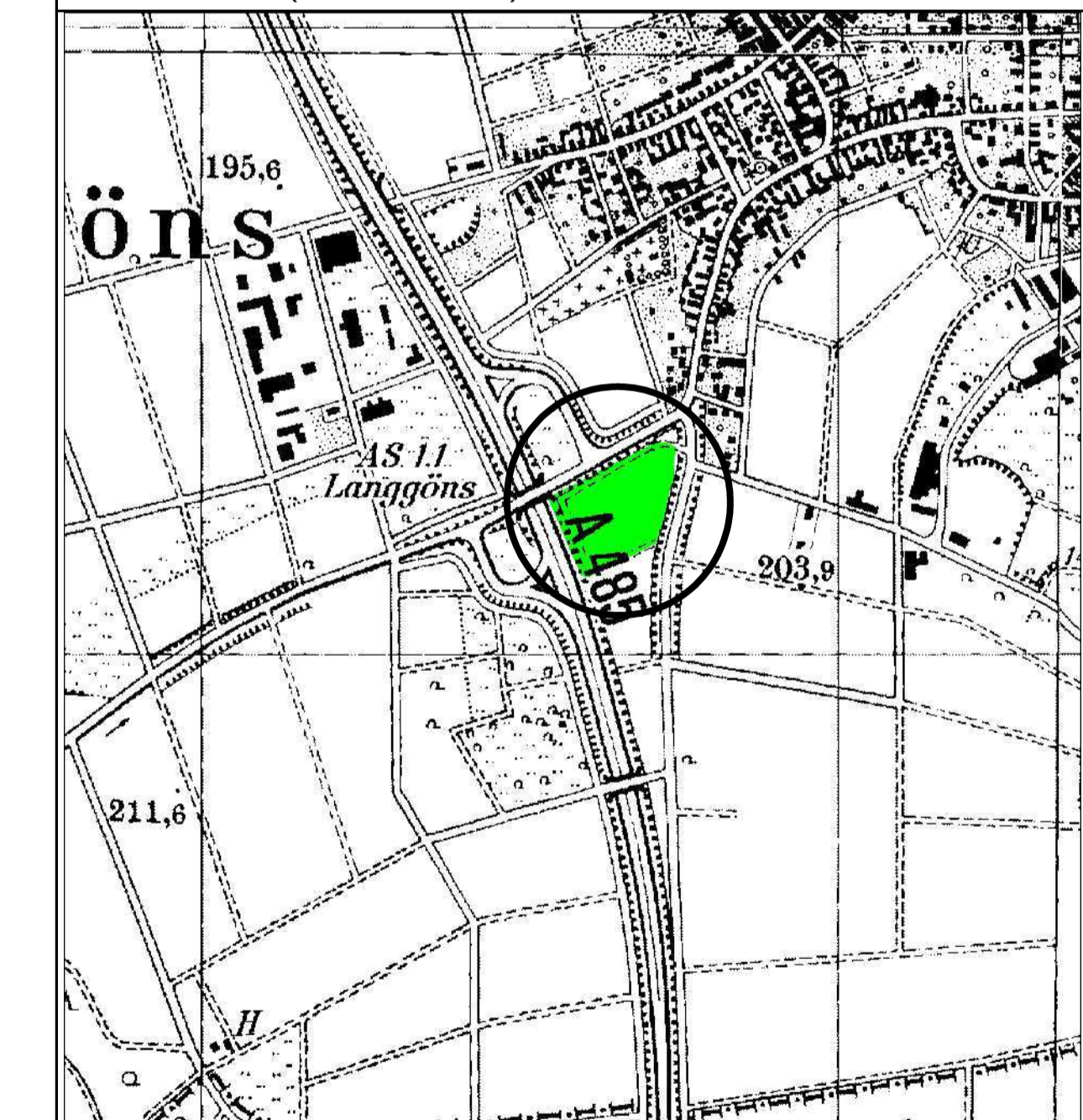
VI. Inkrafttreten

- Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 31.05.2012
- Langgöns, den 01.06.2012

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

VII. Übersichtskarte (Maßstab 1 : 10000)



Gemeinde Langgöns

Bebauungsplan „Am Lindenbaum“,
1. Änderung und Ergänzung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)
- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophe@seifert-plan.de

Datum: 05 / 2012
Bearbeiter: H. Christophel
digit. Bearb.: G. Lehr
In: Geograf

Plangröße (in cm) 60x115
Maßstab 1 : 500

