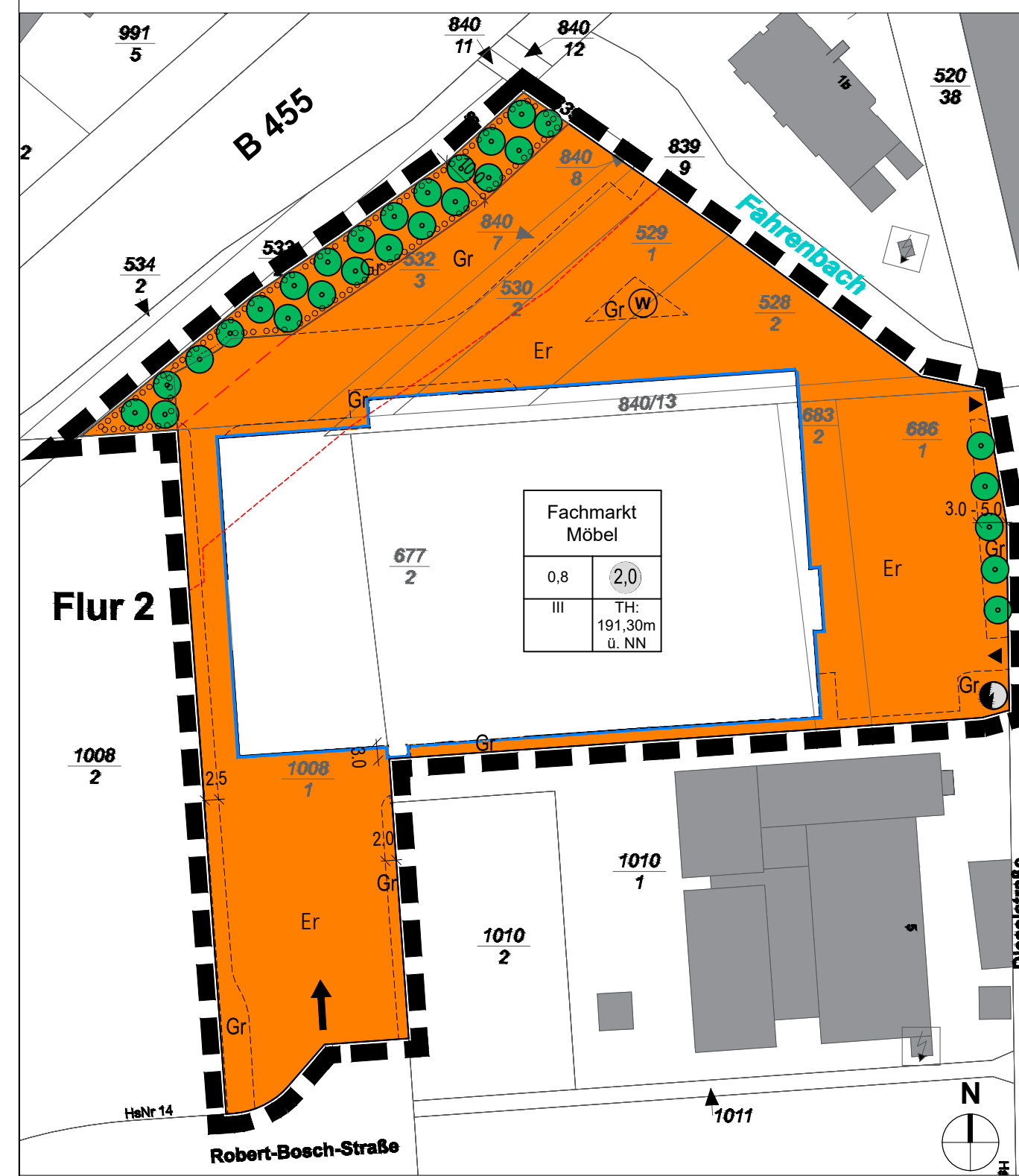


Stadt Rosbach v. d. Höhe Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan OR/15 2. Änderung Teilbereich "Roller Fachmarkt"

Teilplan A - Bebauungsplan



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baulinien
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)
- - - Abgrenzung zwischen Flächen für Erschließung & Stellplätze (Er) und Flächen für Begrünung (Gr)
- Er Flächen für Erschließung & Stellplätze
- Gr Flächen für Begrünung
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung gemäß VEP	
GRZ	GFZ
Anzahl der Vollgeschosse	max. TH Traufhöhe in m ü. NN

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

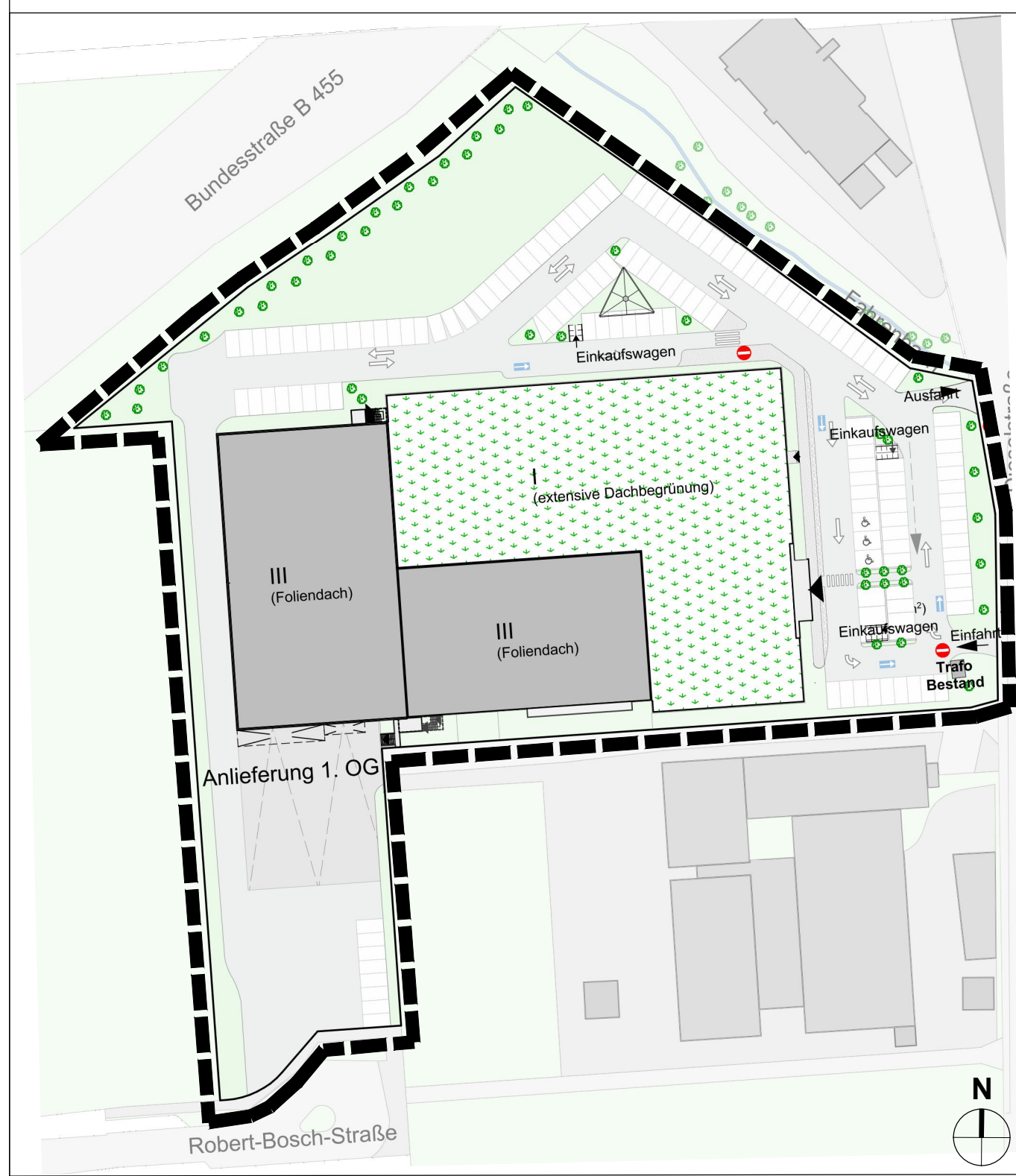
- Elektrizität
- Grünordnerische und landschaftliche Festsetzungen**
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25, 25a Abs.6 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- - - Bauverbotszone 20 m (B 445)
- - - - - Baubeschränkungszone 40 m (B 445)
- Ein- & Ausfahrt
- Anlieferung

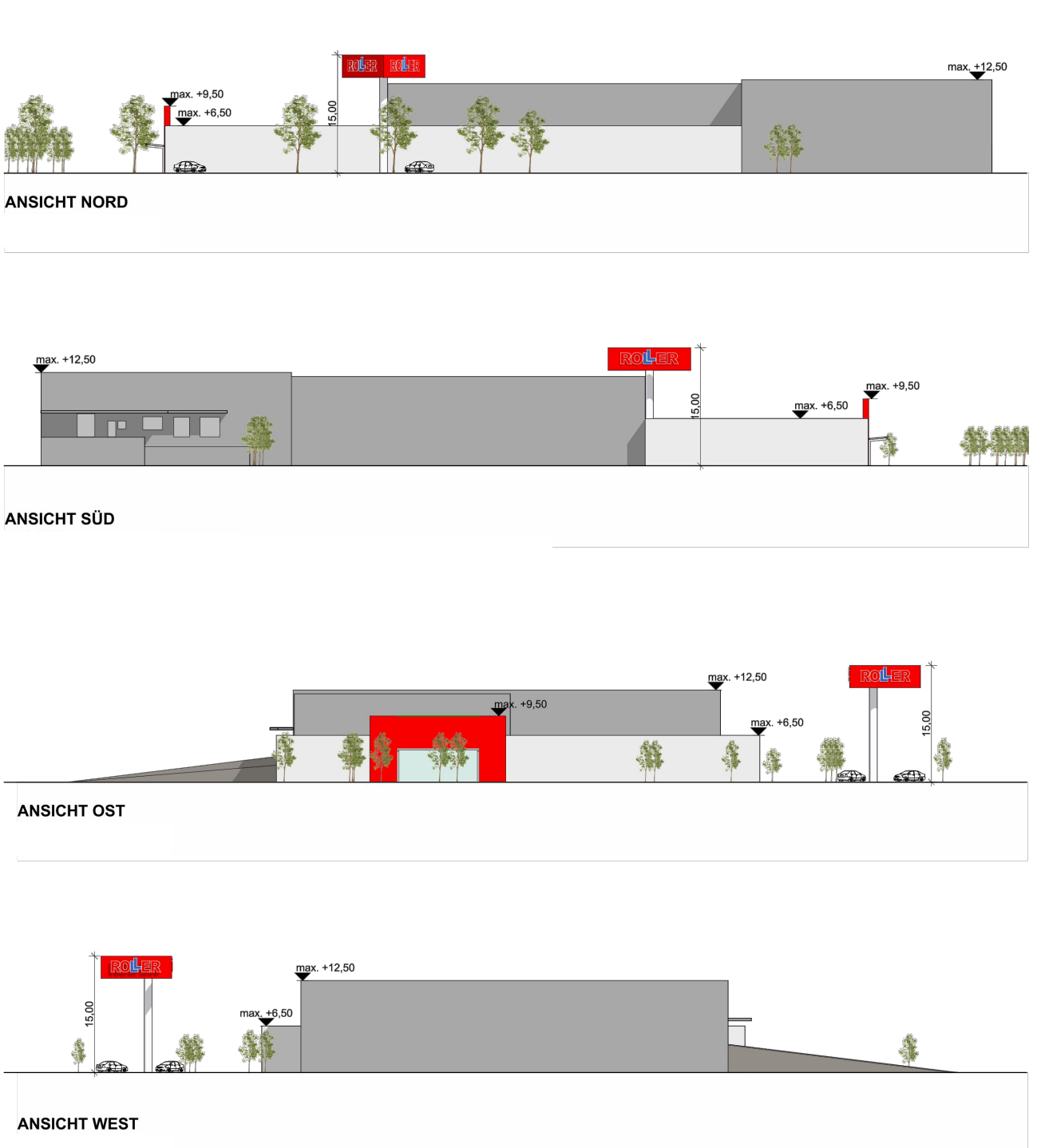
- Standort für Werbeanlagen
- Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude im Bestand/ Umgebung
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Teilplan B - Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan - Kubatur

Darstellung des Bauvolumens als Kubatur mit Werbepylon



Anmerkung: Alle Höhenknoten beziehen sich auf ü. OKFF Erdgeschoss

Hinweise zum VEP

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Anordnung der einzelnen Stellplätze und die Darstellung der in die Stellplatzanlage integrierten begrünten Flächen ist nur beispielhaft. Bei der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans kann unter Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von den diesbezüglichen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes abgewichen werden.

Planungsrechtliche Textfestsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

1.1 Für das Baugelände wird im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Nutzung „Fachmarkt Möbel“ festgesetzt.

1.2 Die für den „Fachmarkt Möbel“ zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt maximal 5.560m². Das Kernsortiment umfasst branchenübliche, nicht zentrenrelevante Sortimente eines Fachmarkts Möbel. Bei der Berechnung werden hierbei nicht zentrenrelevante Randsortimente als Kernsortiment eingestuft.

1.3 Auf bis zu 800m² dieser Verkaufsfläche dürfen branchenübliche, zentrenrelevante Randsortimente in nicht gesonderten Verkaufsabteilungen gehandelt werden.

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

2.1 Grundfläche (§ 16 BauNVO)
Für das Vorhabengebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Geschossfläche (§ 16 BauNVO)
Für das Vorhabengebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 und 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO)

2.3.1 Im Vorhabengebiet sind in der überbaubaren Grundstücksfläche III Vollgeschosse zulässig.

2.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (TH=Traufhöhe) (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO) ergibt sich aus der NN-Festsetzung gemäß dem Planeintrag. Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Bezugshöhe + 0,00 EG bildet hierbei 178,75 m ü. NN.

3 Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

3.2 Von den festgesetzten Baugrenzen kann bis zu 0,5 m abgewichen werden, soweit dem nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Von den festgesetzten Baugrenzen kann für Vordächer bis zu 2 m abgewichen werden, soweit dem nicht andere Vorschriften entgegenstehen.

4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Stellplätze sowie ihre Zufahrten und Einhausungen für Einkaufswagen sind in der überbaubaren sowie gemäß dem Planeintrag in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

5 Grünordnerische und landschaftliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 20 & 25a+b BauGB)

5.1 Grün entlang der B455
In der Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die im Plan zeichnerisch festgesetzt ist, besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen der Pflanzliste gemäß C.

Vorgegeben ist ein stufenweiser Aufbau mit einer doppelten, großkrönigen Baumreihe gemäß zeichnerischer Festsetzung und Unterpflanzung mit Sträuchern, die Entwicklungsmöglichkeiten für Saumgesellschaften offenlässt.

5.2 Begrünung der Grundstücksflächen
Nach § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO sind die zeichnerisch als Grünfläche (Gr) festgesetzten Flächen als solche anzulegen.

Im privaten Grundstücksbereich ist als Mindest-Baumplanung für je 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum der o.g. Artenlisten zu pflanzen bzw. zu erhalten. Soweit es sich mit betrieblichen Bedürfnissen vereinbaren lässt, sind darüber hinaus die vorhandenen einheimischen Gehölze zu erhalten. Grünflächen (Gr), die unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche liegen, sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen und zu erhalten.

Grünflächen (Gr) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen.

Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Verriegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

5.3 Bäume im Stellplatzbereich
Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum entsprechend Pflanzliste C1 anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Bestehende Bäume werden in der Ermittlung angerechnet. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe je Baum vorzusehen.

5.4 Dachbegrünung
Bei Neubauten sind, soweit dies mit betrieblichen technischen Einbauten vereinbar ist, die Dachflächen einzugrün.

5.5 Das Bestandsgebäude ist vor Aufnahme von Abrüststätigkeiten auf Tiervorkommen geschützter Arten zu überprüfen.

6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 & 6a BauGB)

6.1 Der „Fahrenbach“ ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernehmen.

6.2 Das Vorhabengebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I des oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (HQSG) sowie in der qualitativen Schutzzone IV und quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (HQSG). Die für die o.g. Zonen geltenden Verbote sind zu beachten.

A Hinweise (§ 9 Abs.5 BauGB)

Denkmalschutz (§ 20 HessDSchG)
Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan: „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ (§9 Abs. 4 BauGB) (§81 HBO)

B1 Innerhalb des Vorhabenbezugs wird für Stellplätze und Carports bestimmt, dass diese in den Abstandsflächen von Gebäuden liegen dürfen und ohne eigene Abstandsflächen unmittelbar an der Nachbargrenze oder in einem Abstand zu dieser auch unter 3,0 m liegen dürfen.

B2 Die Höhe von Einfriedungen ist auf max. 2,0 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen. Um den Lebensraum von Kleinsäugern und Lurchen nicht einzuschränken, sind die Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen.

B3 Fassadenanstriche sind auf höchstens 2 Farben zu beschränken und dem Ziel, die Gliederung der Gebäude (Fenster, Gesimse usw.) zu unterstreichen, unterzuordnen. Verwendung finden sollen nur gedeckte, landschaftstypische Farbtöne, die das Landschaftsbild nicht unnötig beeinträchtigen. Großflächige Fassadenanstriche zu Werkzecken sind unzulässig.

B4 Gem. 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 HBO - Werbeanlagen Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche ist die Errichtung eines beleuchteten Werbepylons mit einer Höhe von max. 15 m zulässig. Bei der Errichtung ist die erforderliche Abstandsfläche zur Bundesstraße von 20 m (Bauverbotszone) einzuhalten und die Einschränkungen der 40 m Baubeschränkungszone zu beachten. Werbeanlagen an der Fassade müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die zulässige Oberkante Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

C Pflanzliste

C1 Bäume
Bäume erster Ordnung (großkrönig)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus rubra (Roteiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Bäume zweiter Ordnung (kleinkrönig)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Crataegus caryocera (Apfelfeld)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus laevigata "Paul's scarlet" (Roldorn)
Crataegus pruinifolia (Pflaumdorn)
Sorbus aria (Merbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Schwedische Merbeere)
Obstbäume in Sorten

Bäume alternativ
Acer buergerianum (Dreispitz-/ Dreizahn-Ahorn)
Acer monspessulanum (Monspessulanum)
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
Magnolia kobus (Kobushi Magnolie)
Parrotia persica (Eisenholzbaum)
Ginkgo biloba (Ginkgo)
Cornus mas (Kornelkirsche)

C2 Sträucher
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartrieel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa in Arten (camina, rugosa) (Wildrosen)
Salix aurita (Chrweside)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Acer palmatum atropurpureum (Japanischer Fächerahorn)
Carpinus betulus Heister (Hainbuche)
Calluna Profusion (Liebesperlenstrauch)
Hamamelis intermedia Feuerzauber (Zauberbaum Feuerzauber)
Forsythia lyrwood (Goldschöllchen)
Weigela hybrida Eva Rathke Sol
Buxus sempervirens arborescens (Buchsbäum)
Buxus sempervirens Suffruticosa
Hibiscus Hamato (Rosen-Eibisch)
Prunus laurocerasus Elnar Hebergl/ Otto Luyken (Kirschlorbeer)
Ligustrum vulgare v. (Gewöhnlicher Liguster)

C3 Bodendecker
Pachysandra Green Carpet (Schattgrün)
Symphoricarpos x Chenautil Hancock Topf (Niedrige Purpurbere)
Spiraea Bumalda Anthony Waterer (Rote Sommerspiere)
Potentilla Goldtopf (Fingerstrauch)
Lonicera nitida Maigrün
Potentilla „Red Ace“ (Fingerstrauch)
Hypericum calycinum (Großkelchiges Johanniskraut)
Vinca Minor (Kleines Immergrün)
Cotoneaster Dammeri Streibis Findling

D Sortimentsliste gemäß Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

D1 Zentrenrelevante Sortimente Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf
Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Pharmazeutika
Haushaltswaren
Wasch- und Putzmittel
Zeitschriften, Zeitschriften
Schreibwaren, Schulbedarf
Schnittblumen

D2 Zentrenrelevante Sortimente Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf
Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
Baby- und Kinderartikel
Sanitätswaren, Parfümerie
Topfpflanzen, Zoartikel, Tiernahrung
Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)
Foto, Video, Optik, Akustik
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
Kunst- und gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel
Beleuchtungskörper, Lampen
Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger
Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel
Fahrräder und Zubehör
Waffen und Jagdbedarf
Uhren, Schmuck, Silberwaren
Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik
Elektroklein- und -großgeräte

D3 Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bauelemente, Baustoffe
Beschläge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche
Boote und Zubehör
Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
Büromöbel und -maschinen
Erde, Torf
Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör
Farben, Lacke und Tapeten
Fliesen
Gartenhäuser, -geräte
Installationsmaterial, Heizung, Ofen
Möbel, Küchén
Pflanzen und -gefäße
Rollläden, Markisen
Werkzeuge

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß §2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 (1) BauGB am2019

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am2019

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. von2019 bis2019

Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften von2019 bis2019

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass
• die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und
• die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans OR/15 2. Änderung Teilbereich "Roller Fachmarkt" dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rosbach v. d. Höhe zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht. Rosbach v. d. Höhe, am

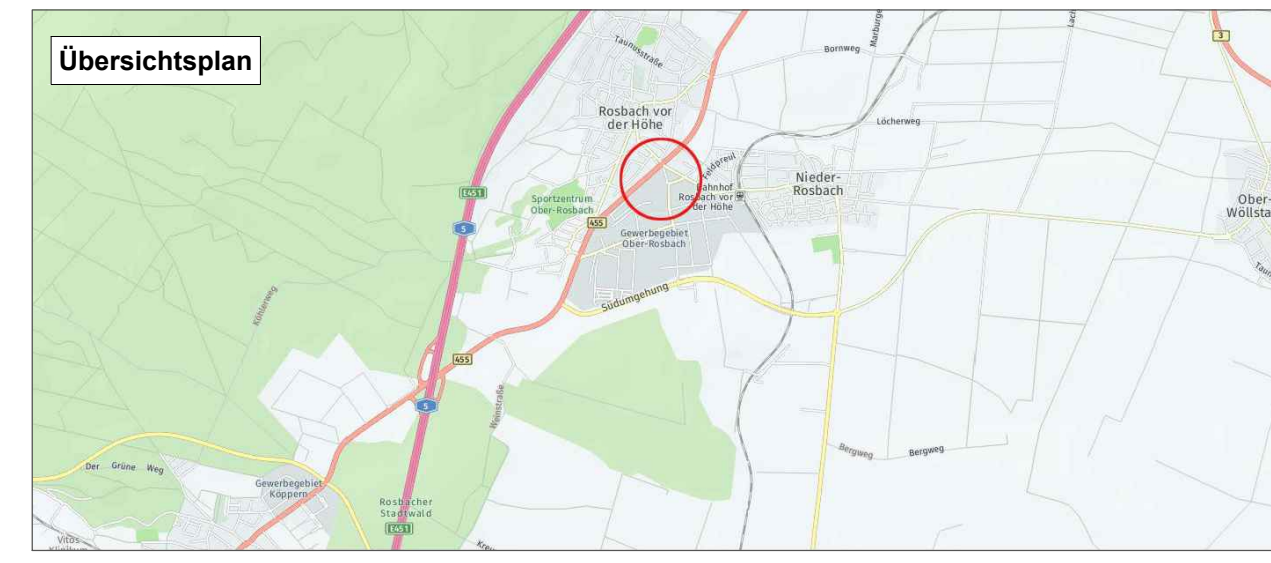
.....
Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 (3) BauGB am

.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)



Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan OR/15 2. Änderung Teilbereich "Roller Fachmarkt" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan OR/15 1. Änderung "Gewerbegebiet Auf dem Löhgen, Im Gärtlin links, In der Schmalet, Am Holzhauser Pfad, Bei der Schlangengraben" in allen seinen Festsetzungen.

Stadt Rosbach v. d. Höhe - Ober-Rosbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
OR/15 2. Änderung Teilbereich "Roller Fachmarkt"
Entwurf

Maßstab: 1:1000 (DIN A1) | Planstand: 27.09.2019

Vorhaben-Träger:
Tessner GmbH Gesellschaft für Kapital und Grundbesitz
Breite Str. 98
38640 Goslar

Planverfasser:
Wentz & Co GmbH
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main
069 300 65 28 0
mail@wentz-co.de

WENTZ & CO.