



SO Eink Lebensmittel	
0,8	0,8
SD, FD, PD	0
H _{max} 10,0 m	

Planzeichenerklärung

<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p> Sonderbauflächen 'Einkauf'</p> <p> Baugebiet</p> <p>GRZ GFZ Bauweise n. o. H_{max} 10,0 m</p> <p>GRZ GFZ SD, FD, PD offene Bauweise</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p> Baugrenze</p>	<p>§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 bis 11 BauNVO, §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO</p> <p>Verkehrsflächen</p> <p> Straßenverkehrsflächen</p> <p> Einfahrtbereich</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p> mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</p> <p> Abriss vorhandener Gebäude</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> <p>§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB</p> <p>§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB</p> <p>§9 Abs.7 BauGB</p>
---	---

Teilplan B

Teilplan B Ausgleichsfläche
Maßstab 1:2000
Gemarkung Isth
Flur 12
Flurstück 51

Textliche Festsetzungen

Nr.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Einkauf (SO Eink)	§ 11 Abs. 2 BauNVO
1.2	Im SO Eink ist ein Lebensmittelidiscounter von bis zu 1.300 m ² Verkaufsfläche zulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO § 11 Abs. 2 und Abs.3 Nr.1 BauNVO
1.3	Im SO Eink sind Vergnügungsstätten wie Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben, Spielhallen, Sex-Kinos und Video-Peep-Shows sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Überbaubare Grundstücksfläche Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im SO Eink beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO voll mitzurechnen. Höhe baulicher Anlagen Die maximale Gebäudehöhe im SO Eink beträgt 10 m bezogen auf den obersten Punkt der Dachhaut, bei flachen Dächern bis zum oberen Abschluss Wand. Die Bezugshöhen für Gebäudehöhen werden gemessen in der Mitte der zur Linkerstraße gelegenen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau). Eine Überschreitungen durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch sonstige Dachaufbauten ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine zwingende betriebliche oder technische Notwendigkeit dieses erfordert	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO § 18 Abs. 1, 2 BauNVO
2.2	Die maximale Gebäudehöhe im SO Eink beträgt 10 m bezogen auf den obersten Punkt der Dachhaut, bei flachen Dächern bis zum oberen Abschluss Wand. Die Bezugshöhen für Gebäudehöhen werden gemessen in der Mitte der zur Linkerstraße gelegenen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau). Eine Überschreitungen durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch sonstige Dachaufbauten ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine zwingende betriebliche oder technische Notwendigkeit dieses erfordert	§ 18 Abs. 1, 2 BauNVO
2.3	Bauweise Im SO Eink wird die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude von über 50 m Seitenlänge zulässig.	§ 22 Abs. 2, 3 BauNVO
3.	Grünordnerische Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 /25 BauGB i.V. mit § 81 HBO
3.1	Begründung der Grundstücksflächen Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grünfläche ist als geschnittene oder freiwachsende Laubgehölzpflanzung gem. der Artenliste unter Pkt. 3.4 anzulegen. Abgänge sind durch gleichwertige Sträucher zu ersetzen. Vorhandene Pflanzungen können angerechnet werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 /25 BauGB i.V. mit § 81 HBO § 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO
3.2	Begründung der Stellplätze Je angefangene 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Laubbäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 14-16 cm, entsprechend der Artenliste unter Pkt. 3.4 in eine mindestens 4 m ² große Vegetationsfläche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
3.3	Die festgesetzten Anpflanzungen sollen innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude bzw. Bauvorhaben durchgeführt sein.	§ 178 BauGB und § 9 Abs. 1 HBO
3.4	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Es sind folgende Arten zu verwenden: Artenliste Bäume Hainbuche - Carpinus betulus Spitz-Ahorn - Acer platanoides Platane - Platanus acerifolia Stiel-Eiche - Quercus robur Gem. Esche - Fraxinus excelsior Vogelkirsche - Prunus avium Weißdorn - Crataegus spec.	§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO

Textliche Festsetzungen

Artenliste Sträucher
Feldahorn - Acer campestre
Heckenrose - Rosa canina
Hainbuche - Carpinus betulus
Liguster - Ligustrum vulgare
Gem. Flieder - Syringa vulgaris
Gem. Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Gem. Schneeball - Viburnum opulus
Hasel - Corylus avellana
Blutroter Hartriegel - Cornus sanguinea
Kornelkirsche - Cornus mas

4. Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 HBO

4.1 Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
4.2 Im SO Eink sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 18°-45°, Pultdächer mit einer Neigung von 12°-28° oder Flachdächer zulässig.
4.3 Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.
4.4 Werbeanlagen an Masten und Pylonen sind zulässig, sofern ihre Höhe 10 m bezogen auf das umliegende Grundstücksniveau (Endausbau) nicht überschreitet. Werbeanlagen sind nur ab einem Abstand von mindestens 15 m zum Fahrbahnrand der B 450 zulässig.
4.5 Im Einmündungsbereich B 450/„Lynkerstraße“ sind die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K-1), für die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfelderbereiche von jeglicher Bebauung, sichtbarbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau der B 450 freizuhalten.

5. Zuordnungsfestsetzung § 5 Abs. 1 (3), (9) Nr. 20 + (1a) BauGB

5.1 Das Flurstück Nr. 51, Flur 12 der Gemarkung Isth (vgl. Geltungsbereich Teilplan B) wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9.2 als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.
Im mittleren Teil der Fläche soll der gegenwärtig verlaufende gerade Entwässerungsgraben als naturnah angelegter Graben neu geführt und gestaltet werden. Auf der Grundlage einer zu erstellenden Detailplanung sind entlang des Grabens Ufergehölze zu pflanzen und dauerhaft zu entwickeln. Für Neupflanzungen sind Arten gemäß der „Gehölzliste externe Ausgleichsfläche“ der Begründung zu verwenden.
Auf dem übrigen Teil der Fläche (ca. 86 %) ist durch Pflegemaßnahmen ein Vegetationsbestand aus Elementen der Feuchtwiesen und nassen Staudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist maximal einmal jährlich, mindestens einmal alle drei Jahre zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Eine Beweidung und Düngung der Fläche sowie Maßnahmen zu ihrer Entwässerung sind nicht zulässig.
Als Gehölze (Initialpflanzung) sind folgende Arten zu verwenden:
Silberweide - Salix alba
Salweide - Salix caprea
Bruchweide - Salix fragilis
Schwarz-Erle - Alnus glutinosa.

6. Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24

6.1 Die Anlieferung des Marktes durch Fahrzeuge vor 6:00 Uhr ist nicht zulässig.
6.2 Zur Einhaltung der Lärm-Immissionsrichtwerte gem. BImSchG sind Anlieferrampe und Papierpresse durch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend gegenüber der benachbarten Wohnbebauung abzuschirmen.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS.2414)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132).
Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58)
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. IS. 274)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 IS. 534), zuletzt geändert am 17.10.1996 (GVBl. IS. 454)
Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) vom 03.04.2002 (BGBl. I, Nr. 22, S. 1193)
Hessisches Naturschutzgesetz HeNatG) vom 27.06.2002 (GVBl. I, Nr. 16, S. 364)

Hinweise

Nachrichtliche Übernahme von anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterillem Erdreich ist untersagt. Aufgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mietern zu sichern.
- Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Abwasserersatzung der Stadt Wolfhagen in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungslösungen sind die Maßgaben der Ver- und Entsorgungsträger zu beachten.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Wolfhagen oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen/Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verfahrenshinweise

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.2 wurde am 13.10.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 05.12.2005 in der HNA bekanntgemacht.

Wolfhagen, den 17.09.14

Schaahe
Bürgermeister (Schaahe)
Bürgermeister

Offenlage
Der Bebauungsplan Nr. 9.2 und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2005 bis 31.01.2006 nach ortsüblicher amtlicher Bekanntmachung im Rathaus öffentlich ausgelegen. Dabei konnte Jedermann während der Dienststunden Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen.

Wolfhagen, den 17.09.14

Schaahe
Bürgermeister (Schaahe)
Bürgermeister

Erneute Offenlage
Der Bebauungsplan Nr. 9.2 und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2006 bis 10.03.2006 nach ortsüblicher amtlicher Bekanntmachung im Rathaus erneut öffentlich ausgelegen. Dabei konnte Jedermann während der Dienststunden Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen.

Wolfhagen, den 17.09.14

Schaahe
Bürgermeister (Schaahe)
Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel zu den Offenlagen, gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und hatten in dieser Zeit Gelegenheit, zum Bebauungsplan Nr. 9.2 Stellung zu nehmen.

Wolfhagen, den 17.09.14

Schaahe
Bürgermeister (Schaahe)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 9.2 ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange am 23.03.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und am 01.09.14 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Wolfhagen, den 17.09.14

Schaahe
Bürgermeister (Schaahe)
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 30.03.2006 übereinstimmen.

Hofgelamar, den 30.03.2006
Amt für Bodenmanagement und
Außenstelle Hofgelamar
im Auftrag

Stadt Wolfhagen
Bebauungsplan
Nr. 9.2 'Sondergebiet Einkaufen'
und gleichzeitig
2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 9 'Liemeketal'

Datum: 23.02.2006

Maßstab: 1:500

Michael Berghofer
Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL
Barbara Ellinger-Brockmann
Dipl.-Ing. Architektin BDA DWB
ARCHITEKTUR - NUTZUNGSPLANUNG

Hessentallee 2
34130 Kassel
Tel.: 0561-70775-0
Fax: 0561-70775-23