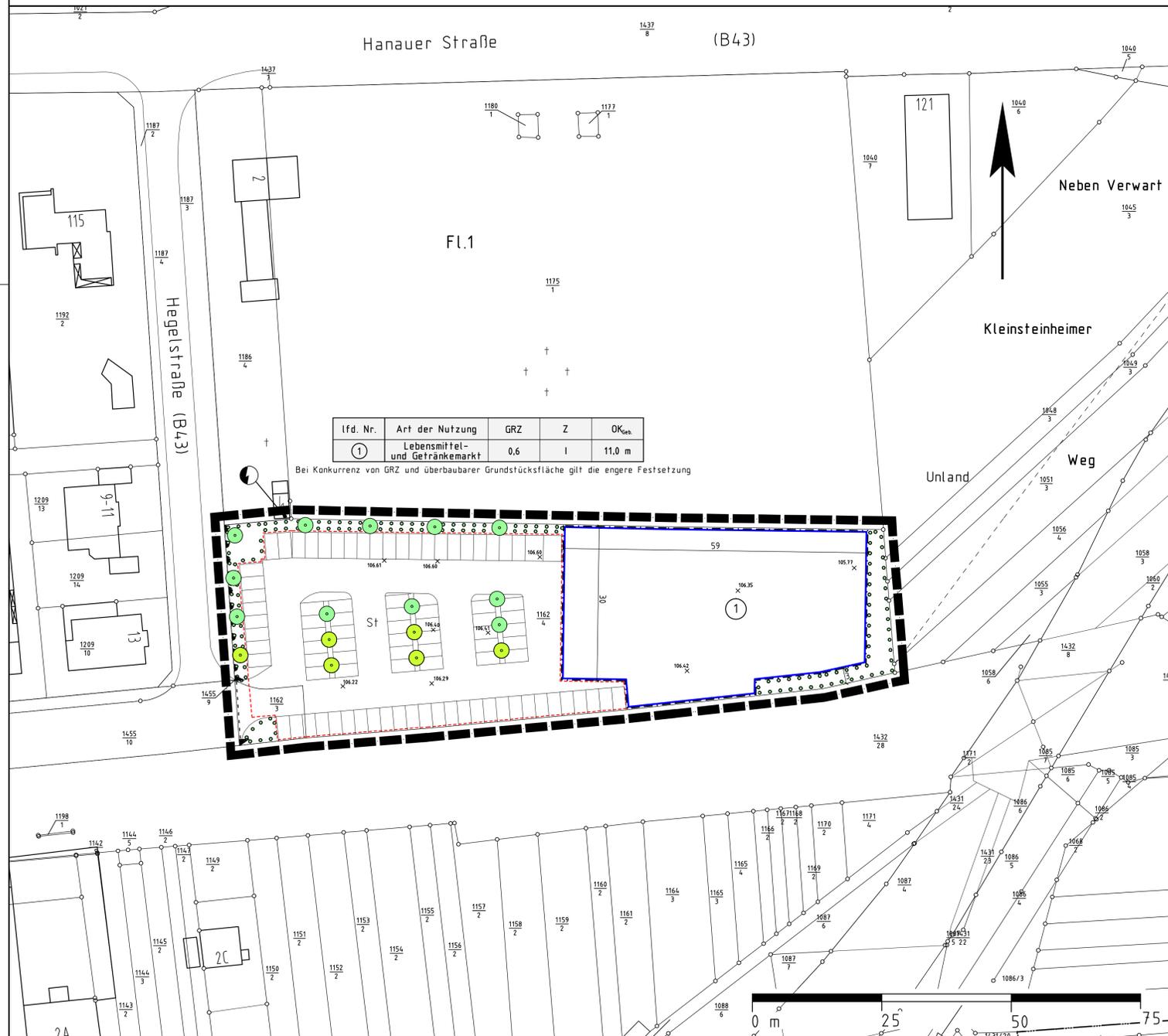


Stadt Mühlheim am Main, Stadtteil Dietesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 75

"Supermarkt Dietesheim"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Lebensmittel- und Getränkemarkt
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m; Bezugspunkt für die Höhenmittlung sind 106,40 m ü.NN; hier:
- 1.2.2.3.1 Oberkante Gebäude
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- 1.2.4.1.1 Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.1.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserab- leitung
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.1.4.2
- 1.2.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.1.4.3
- 1.2.6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemein- schaftsanlagen; hier:
- 1.2.7.1.1 Stellplätze
- 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

Teil A

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 und § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 18 bis 19 BauNVO
- 2.1.1.1 Art der baulichen Nutzung: Zulässig ist ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 850 m².
- 2.1.1.2 Als Verkaufsfläche dient der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.
- 2.1.1.3 Höhe baulicher Anlagen: Die max. Gebäudeoberkante (OK_{Geb}) beträgt 11,0 m über dem Bezugspunkt 106,40 m üNN (vgl. Zeichenerklärung Ziffer 1.2.2.3 und die Nutzungsmatrix).
- 2.1.1.4 Die zulässige Grundfläche innerhalb des Gebietes darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

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

- 2.1.2.1 Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.1.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9(1)24 BauGB
- 2.1.3.1 Die Fahrwege des Kundenparkplatzes (vgl. Ziffer 1.2.7.1) sind mit einer Bitumenoberfläche zu versehen.
- 2.1.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 2.1.4.1 Pro 6 PKW-Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 2.1.4.2 Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume der Art Bergahorn/Acer pseudo-platanus in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe vorzusehen.
- 2.1.4.3 Für die Anpflanzungen sind Laubbäume, 2. Ordnung der Arten Eberesche/Sorbus aucuparia und Hainbuche/Carpinus betulus in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe vorzusehen.
- 2.1.4.4 Die für das Anpflanzen ausgewiesenen Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern und Heistern als zweireihige Pflanzung im Verband unter Verwendung folgender Arten (Mindest-Qualität: Str., v. o.B., 100-150, Hei. v., o.B., 125-150, Pflanzdichte 1 Strauch oder Heister / 2 m²) zu bepflanzen.
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna / laevigata - Weißdorn
- 2.1.4.5 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind diese vor Beschädigungen zu schützen.

Teil B

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 81 HBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind über die Dachhaut hinausragend und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer dem Bereich der Grundstückszufahrten unzulässig. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden.
Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 5 % der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Auf einem Grundstück sind eine Werbefahne je 3.000 m² Grundstücksfläche, höchstens aber drei Werbefahnen zulässig. Im Bereich der Einfahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 2.2.2 Einfriedigungen:
Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wird eine Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 1,30 m festgesetzt, die geeignet ist, ein Betreten der Bahnanlagen zu verhindern. Türöffnungen sind nicht gestattet.
In den übrigen Bereichen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig. Die Einfriedigungen sind auf 50 % der Zaunlänge mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.
- 2.2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter:
Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abgeschirmt werden.

Teil C

3 Hinweise

- 3.1 Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 4 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.
- 3.2 Deutsche Bahn AG
Immissionen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub usw.) Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.
Entschädigungsansprüche und Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für geeignete Schutzmaßnahmen zu sorgen.
Hinweis: Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung können Störungen an elektronischen Geräten (TV, PC etc.) auftreten.

Vermerke

- Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 01.07.2007 übereinstimmen.
- Dietesheim, den 07.09.2008
- Tekhnischer Angestellter
- Aufgestellt durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 BauGB am 08.09.2005.
- Mühlheim am Main, den 21.04.2008
- Bürgermeister
- Erster Stadtrat
- Frihzeitige Beteiligung der Bürgerschaft sowie der Behörden gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.03.2006 in der Zeit vom 03.04.2006 bis 06.05.2006.
- Mühlheim am Main, den 21.04.2008
- Bürgermeister
- Erster Stadtrat
- Offenlegt gemäß § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.09.2006 in der Zeit vom 25.09.2006 bis 27.10.2006.
- Mühlheim am Main, den 21.04.2008
- Bürgermeister
- Erster Stadtrat
- Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.05.2007.
- Mühlheim am Main, den 21.04.2008
- Bürgermeister
- Erster Stadtrat
- Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 21.04.2008 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde somit am 21.04.2008 rechtsverbindlich.
- Mühlheim am Main, den 21.04.2008
- Bürgermeister
- Erster Stadtrat

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 01.02.2006
13.02.2006
03.03.2006
30.06.2006
29.03.2007

Bearbeitet: Schade
CAD: Roefling
Maßstab: 1 : 500

Satzung