Gemeinde Nauheim Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan „ALDI-Filiale Nauheim“

Teilplan A

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie
- Baugrenze
- Einfahrt- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Fläche für Anpflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

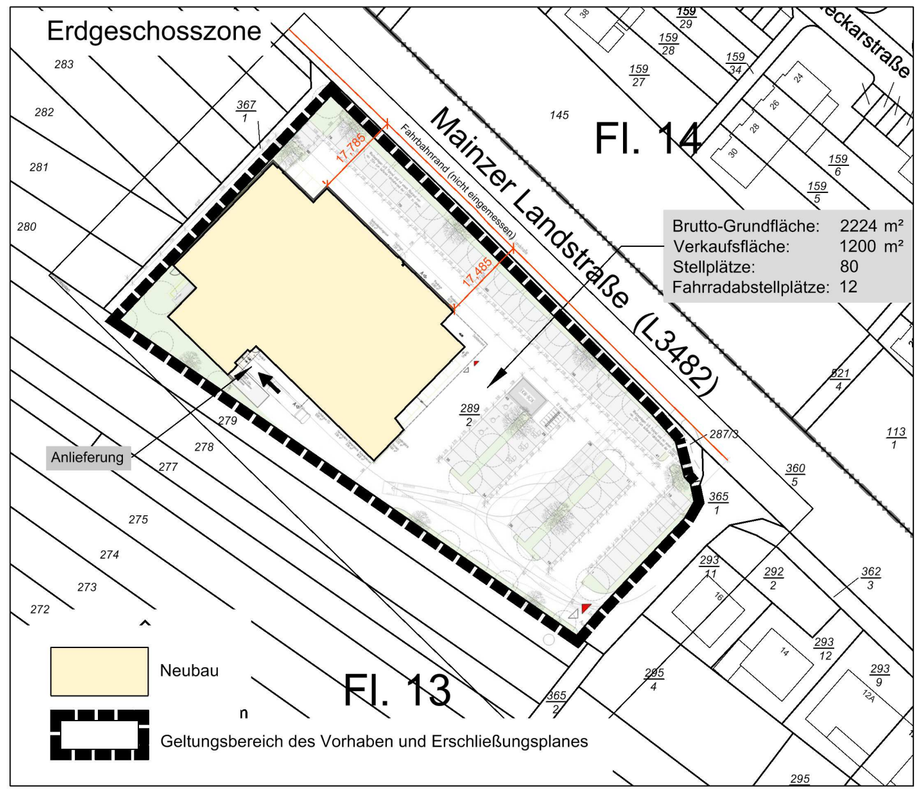
- Gebäudebestand lt. Kataster, Abriss vorgesehen
- St — Mögliche Anordnung der Stellplätze mit Stellplatzbäumen
- Anlieferung
- Natura 2000 V — Grenze des Natura 2000-Gebietes und Vogelschutzgebiet 6016-402 „Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten“

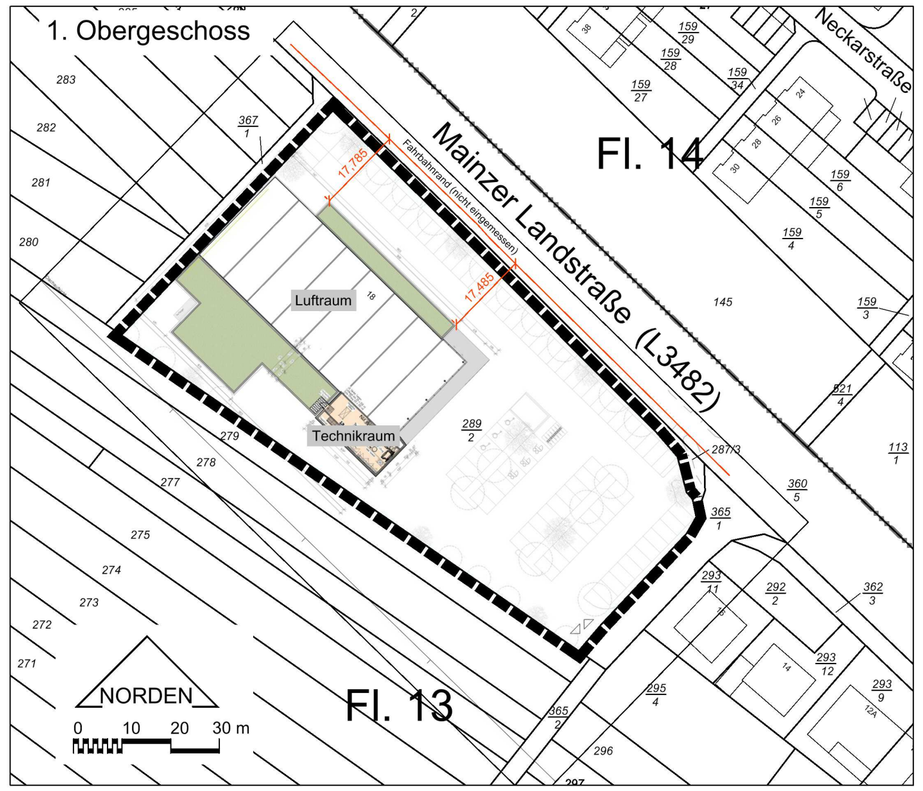
Teilplan B

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

ALDI GmbH & Co. KG
Unternehmensgruppe ALDI SÜD
Hessenring 1-3
64546 Mörfelden-Walldorf





Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Grundstücks Flur 13 Nr. 289/2 ist ausschließlich die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit den notwendigen Stellplätzen und ihren Zufahrten, Einkaufswagenboxen sowie zweckgebundenen Anlagen zulässig. Dabei darf der Lebensmitteldiscountmarkt eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² aufweisen. Im 1. Obergeschoss ist die Errichtung eines Technikraumes mit einer Grundfläche von bis zu 150 m² zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal II

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Abweichende Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 67 m zu errichten.

Ein Zurücktreten von bis zu 0,5 m von der festgesetzten Baulinie ist zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 10,0 m, bezogen auf die Oberkante der Mainzer Landstraße. Diese Höhe darf durch technische Dachaufbauten um bis zu 3 m überschritten werden.

Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und ihre Zufahrten, Fahrradabstellplätze sowie Boxen zum Abstellen von Einkaufswagen sind innerhalb der überbaubaren und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die Öffnungszeit des Lebensmitteldiscountmarktes wird auf die Zeit zwischen 08.00 Uhr und 21.30 Uhr begrenzt.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist je 1,5 m² Fläche mindestens ein standortgerechter und einheimischer Baum oder Strauch (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Stammumfang der Bäume muss bei der Pflanzung mindestens 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) betragen. Es ist eine gemischte Pflanzung aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzupflanzen.

Fassadenbegrünung

Die der Wegeparzelle Flur 13 Nr. 367/1 zugewandten Außenwandflächen, wenn diese nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze des Grundstücks Flur 13 Nr. 367/1 stehen, sind mit geeigneten und standortgerechten Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) dauerhaft zu begrünen. Pro lfdm. Wandfläche ist mindestens ein Gehölz anzupflanzen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind - mit Ausnahme von Schaukästen - nur am Gebäude selbst zur Eigenwerbung zulässig, wobei sie eine maximale Höhe von 2,5 m aufweisen dürfen. Zudem sind maximal zwei Werbepylone mit einer Höhe von bis zu 9,0 m - bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche - innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der Bauverbotszone i.S.d. § 23 Abs. 1 HStrG von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L3482, ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen, Zufahrten, Parkierungen, Anlieferung, Fahrstraßen, Gehweg, Müllplatz, Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen und ähnliches) benötigt werden, sind grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hof Schönau der Stadtwerke Mainz.

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins.

Kennzeichnung

Das Plangebiet gilt als überschwemmungsgefährdetes Gebiet.

Hinweise

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu informieren.

Tiefwurzelnde Gehölze müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser sollte in ausgekieste Drainagen (Rigolen) geleitet und über diese versickert werden.

Beim Neubau des Lebensmitteldiscounters wird empfohlen, künstliche Nisthilfen und Quartiere für Gebäudebrüter und für Fledermäuse einzubauen (z.B. Fledermauskästen, Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen, etc.).

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten bei großen Fensterfronten Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen, wie z.B. Rankgitterbegrünungen vorgesehen werden. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

Vorschlagsliste I

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Pyrus communis (Wild-Birne)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Vorschlagsliste II

Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Lonicera caprifolium (Geißblatt)
Parthenocissus tricuspidata (Kletterwein)
Wisteria sinensis (Glyzinie)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. I S. 618)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S.457)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338)

Verfahrensvermerke

Einleitungsbeschluss

Durch Beschluss der Gemeindevertertung vom 04.05.2017

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 04.10.2017 bis 06.11.2017

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 26.04.2018

_____ _____
Datum Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 26.04.2018 beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan „ALDI-Filiale Nauheim“, bestehend aus den Planzeichnungen der Teilpläne A und B sowie den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

_____ _____
Datum Unterschrift

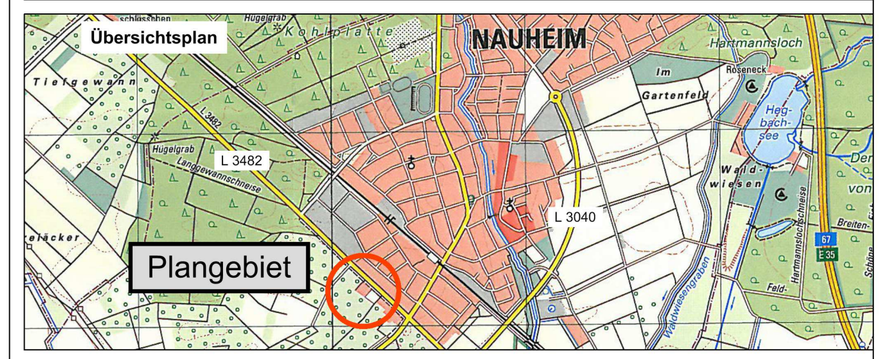
Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Dezember 2015

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

_____ _____
Datum Unterschrift



Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „ALDI-Filiale Nauheim“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Südwestlich der Mainzer Landstraße“ in allen seinen Festsetzungen.

Gemeinde Nauheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan

„ALDI-Filiale Nauheim“

Maßstab : 1:1000 Auftrags-Nr. : PB60058-P	Stand : Mai 2018

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Lusert

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

K:_Rechtskraeftige_abgeschlossen\Bf\B60058\Verfahren\Satzungsbeschluss\20170628_BP_B60058_SB.dwg