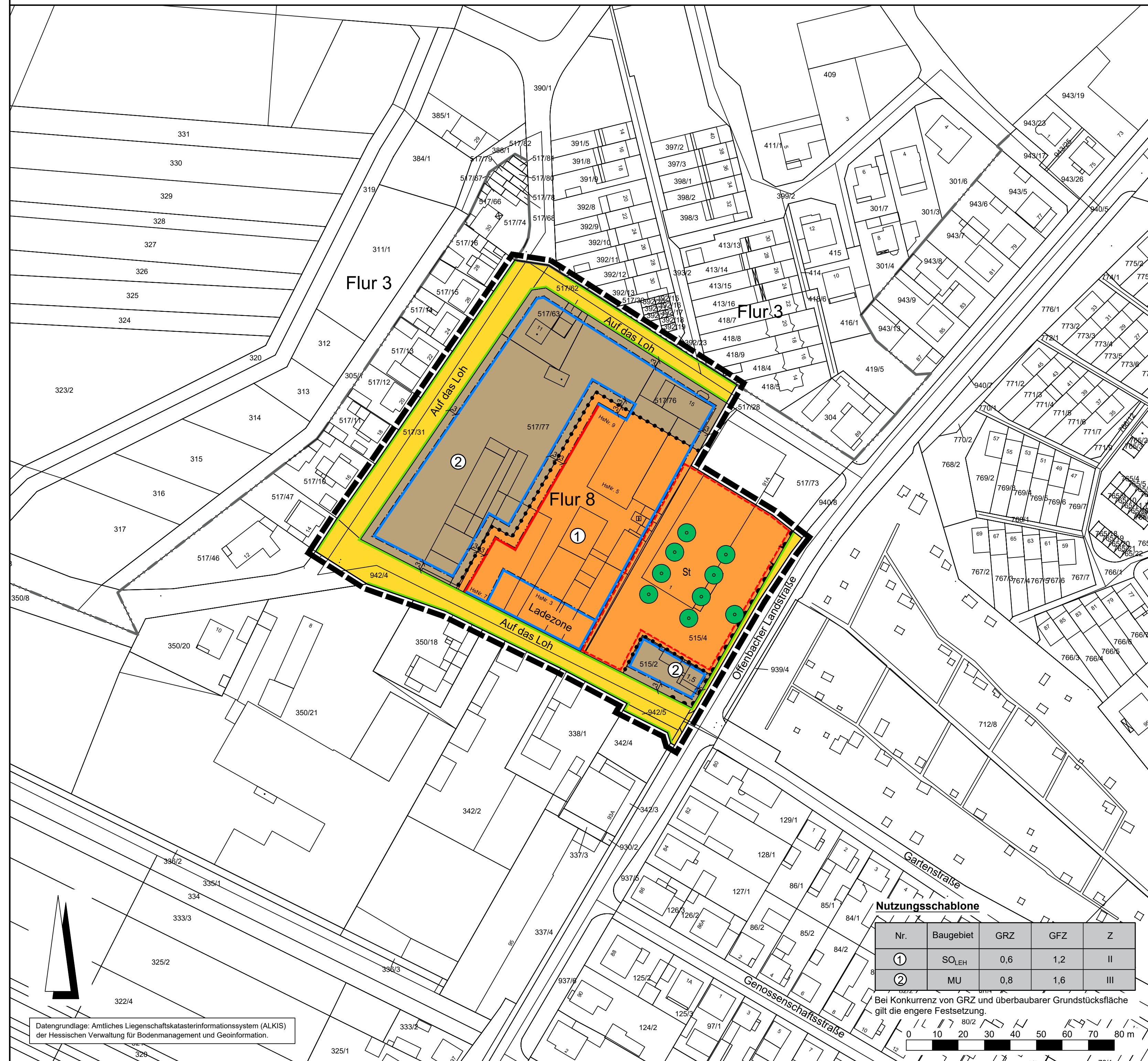


Gemeinde Hainburg, Ortsteil Hainstadt

Bebauungsplan Nr. 29A "Auf das Loh"



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. 08. 2020 (BGBl. I S. 1728),
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hessische Bauordnung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Zeichenerklärung
Katasteramtliche Darstellung
 - - - - - Flurgrenze
 Flur 8 Flurnummer
 Flurstücksummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
 MU Urbanes Gebiet
 SO_{LEH} Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - - - - - Baulinie
 - - - - - Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
 St Stellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1 Textliche Festsetzungen
 1.1 Urbanes Gebiet
 1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
 1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungstätten sind unzulässig.
 1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Tankstellen sind unzulässig.
 1.2 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
 1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO:
 1.2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² zulässig. Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.
 1.2.1.2 Zulässig sind zudem ein Backshop, eine Gastronomie, ein Fitnessstudio und sonstige Dienstleistungsanbieter ohne eigene Verkaufsfläche.
 1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
①	SO _{LEH}	0,6	1,2	II
②	MU	0,8	1,6	III

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1.2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
 1.2.3.1 Auf den Baulinien stehende Gebäudefußwände dürfen keine Wandöffnungen aufweisen. Hiervon ausgenommen sind Fenster und Türen sowie sonstige Wandöffnungen unmittelbar angrenzender Büro-, Sozial- und Sozialräume sowie Notausgänge.
 1.2.3.2 Sofern die Ladezone nicht als eingehauste Ladehalle gebaut wird, ist entlang der Straße „Auf das Loh“ über die gesamte Länge einschließlich Rampenniederfahrt eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mind. 3,5 m über dem Niveau der Zufahrt unmittelbar vor dem Beginn der Rampenniederfahrt zu errichten.
 1.2.3.3 Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen sind mit einer Asphaltdecke zu versehen.
 1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Stellplätze und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
 1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
 1.4.1 Je 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste 3.1 zu pflanzen und zu unterhalten.
 1.4.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß Plankarte (vgl. Artenliste 3.1). Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 3 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig. Die Anpflanzungen können auf die Anpflanzungen gem. 1.4.1 angerechnet werden.
 1.4.3 Dachflächen mit einer Neigung von < 10° zu mind. 60% dauerhaft zu begrünen, die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm betragen. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die Festsetzung nur für das Staffelgeschoss.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
 2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO: Innerhalb des Sondergebietes ist einheitlich für alle zulässigen Nutzungen je 30 m² Nutzungsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen.
 2.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 25 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum (vorzugsweise Apfel, Birne, Süßkirsche) anzupflanzen sowie ein Strauch je 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die nach Bauplanungsrecht und nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hainburg anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 3.1 Um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherstellen zu können, sind über die unter 1.2.3.1, 1.2.3.2 und 1.2.3.3 getroffenen Festsetzungen hinaus Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu wird auf die Schallschallschutzuntersuchung des TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 14.09.2020 verwiesen. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Es handelt sich um folgende Maßnahmen:
 Urbanes Gebiet
 a. Da im vorliegenden Fall die Möglichkeiten zum aktiven Schallschutz ausschließen, sollten ersatzweise passive Maßnahmen zum Schallschutz vorgenommen werden. Die Abbildung A18 im Anhang der Schallschallschutzuntersuchung zeigt die resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109 Ausgabe 2018 in Form einer Lärmpegelkarte. Die DIN-Vorschrift kann bei der Gemeinde eingesehen werden.
 b. In dem südlich gelegenen Urbanen Gebiet (MU) wird der Orientierungswert für Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen), die zu einem längeren Aufenthalt der Bewohner im Freien dienen, von tagsüber 52 dB(A) von dem Straßenverkehrslärm zum Teil deutlich überschritten. Hier sollte auf Außenwohnbereiche verzichtet werden.
 c. Bei Beurteilungspegeln L_r > 45 dB(A) (Außenpegel) nachts sollten die Fenster grundsätzlich geschlossen bleiben. In diesem Fall wird eine fensterunabhängige Lüftung über geeignete schalldämmte Lüftungselemente empfohlen.
 Sondergebiet, Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

a. Die Betriebszeiten, Öffnungszeiten und Anlieferzeiten dürfen an Werktagen (MO-SA) sowie Sonn- und Feiertagen die nachfolgenden Zeiten nicht überschreiten:

Einheit	Zeit	Werktage (MO-SA)	Sonn- und Feiertage
Getränkemarkt	Betriebszeit	06.00 bis 22.00 Uhr	
	Anlieferung	06.00 bis 22.00 Uhr	
	Öffnungszeit für Kunden	07.00 bis 22.00 Uhr	
großflächiger Lebensmitteleinzelhandel	Betriebszeit	06.00 bis 22.00 Uhr	
	Anlieferung	06.00 bis 22.00 Uhr	
	Öffnungszeit für Kunden	07.00 bis 22.00 Uhr	
Backshop im Lebensmitteleinzelhandel	Betriebszeit	06.00 bis 22.00 Uhr	06.00 bis 18.00 Uhr
	Anlieferung	06.00 bis 22.00 Uhr	06.00 bis 18.00 Uhr
	Öffnungszeit für Kunden	06.00 bis 22.00 Uhr	06.00 bis 18.00 Uhr
Gastronomie	Betriebszeit	06.00 bis 22.00 Uhr	06.00 bis 22.00 Uhr
	Anlieferung	06.00 bis 22.00 Uhr	06.00 bis 22.00 Uhr
	Öffnungszeit für Kunden	06.00 bis 22.00 Uhr	06.00 bis 22.00 Uhr
Fitness oder sonstige Dienstleistungsanbieter	Betriebszeit	06.00 bis 22.00 Uhr	06.00 bis 22.00 Uhr
	Anlieferung	entfällt	entfällt
	Öffnungszeit für Kunden	06.00 bis 22.00 Uhr	06.00 bis 22.00 Uhr

b. Die Anlieferung von Waren für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und die Entsorgung haben am Rampentisch (Rampenniederfahrt) zu erfolgen. Die Anlieferung des Backshops sowie der Gastronomie kann im Eingangsbereich des Shops zu erfolgen.
 c. Im Bereich der Rampenniederfahrt für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ist eine Schallschutzwand zu errichten, vgl. Abs. 5.9 der Schallschallschutzuntersuchung. Alternativ ist auch die Errichtung einer eingehausten Ladehalle möglich.

d. Es dürfen für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nur geräuscharme Einkaufswagen genutzt werden, die beispielsweise mit Gummi-Bereifung, Rundum-Beschichtung des Drahtkorbes und Kunststoff-Protektoren ausgerüstet sind.
 e. Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen auf dem Parkplatz haben aus einer Asphaltdecke zu bestehen.
 f. Die Schallschallschutzuntersuchung der technischen Anlagen sind auf die in der Tabelle Abschnitt 5.17 der Schallschallschutzuntersuchung genannten Werte begrenzt. Die Emissionen der Geräte müssen einzeltonfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulschalligkeit aufweisen.
 3.2 Artenliste (Auswahl/Empfehlung)
 Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
 Bäume 1. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm
 Bäume 2. Ordnung: H. 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
 Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:
 Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 Spitzahorn - Acer platanoides
 Rotbuche - Fagus sylvatica
 Esche - Fraxinus excelsior
 Traubeneiche - Quercus petraea
 Stieleiche - Quercus robur
Bäume 2. Ordnung:
 Feldahorn - Acer campestre
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Wildapfel - Malus sylvestris
 Wildbirne - Pyrus pyraeaster
 Eberesche - Sorbus aucuparia
 Salweide - Salix caprea

Sträucher:
 Gew. Berberitze - Berberis vulgaris
 Hainbuche - Cornus sanguinea
 Roter Hartriegel - Carpinus betulus
 Hasel - Corylus avellana
 Weißdorn - Crataegus monogyna / leavigata
 Echter Wein - Vitis vinifera
Kletterpflanzen:
 Trompetenblume - Campsis radicans
 Clematis, Waldrebe - Clematis vitalba / Clematis-Hybriden
 Efeu - Hedera helix
 Wald-Geißblatt - Lonicera periclymenum
 Kletterknöterich - Polygonum aubertii
 Hundrose - Rosa canina
 Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten:
 Kornelkirsche - Cornus mas
 Sommerflieder - Buddlejia davidii
 Blut-Johannisbeere - Ribes sanguineum
 Rosen - Rosa div. spec
 Flieder - Syringa vulgaris
 Sommerspierre - Weigela florida
 Mispel - Mespilus germanica
 Falscher Jasmin - Philadelphus coronarius
 Buchsbaum - Buxus sempervirens
 Deutzia - Deutzia hybrida
 Zaubernuss - Hamamelis mollis
 Hortensie - Hydrangea macrophyll
 Weigelia - Spiraea bumalda
 Blauregen - Wisteria sinensis

3.3 Stellplätze
 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen nach BauGB und Vorschriften nach HBO werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hainburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
 3.4 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise
 3.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 3.5.2 Gebäude und Gebäudeteile, für die ein Abbruch vorgesehen ist, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. Bei Abriss- oder Umbauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auch auf aktuelle Brutvorkommen von Vögeln zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
 3.5.3 Als Ersatz für eine wegfällende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Hausperlings sollten insgesamt 3 geeignete Kolonienkästen in oder an der Gebäudefassade angebracht und regelmäßig gepflegt werden.
 3.5.4 Als Ersatz für potentiell wegfällende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sollten 4 geeignete Fledermauskästen im Plangebiet angebracht werden. Die Kästen sind an einer unbelichteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

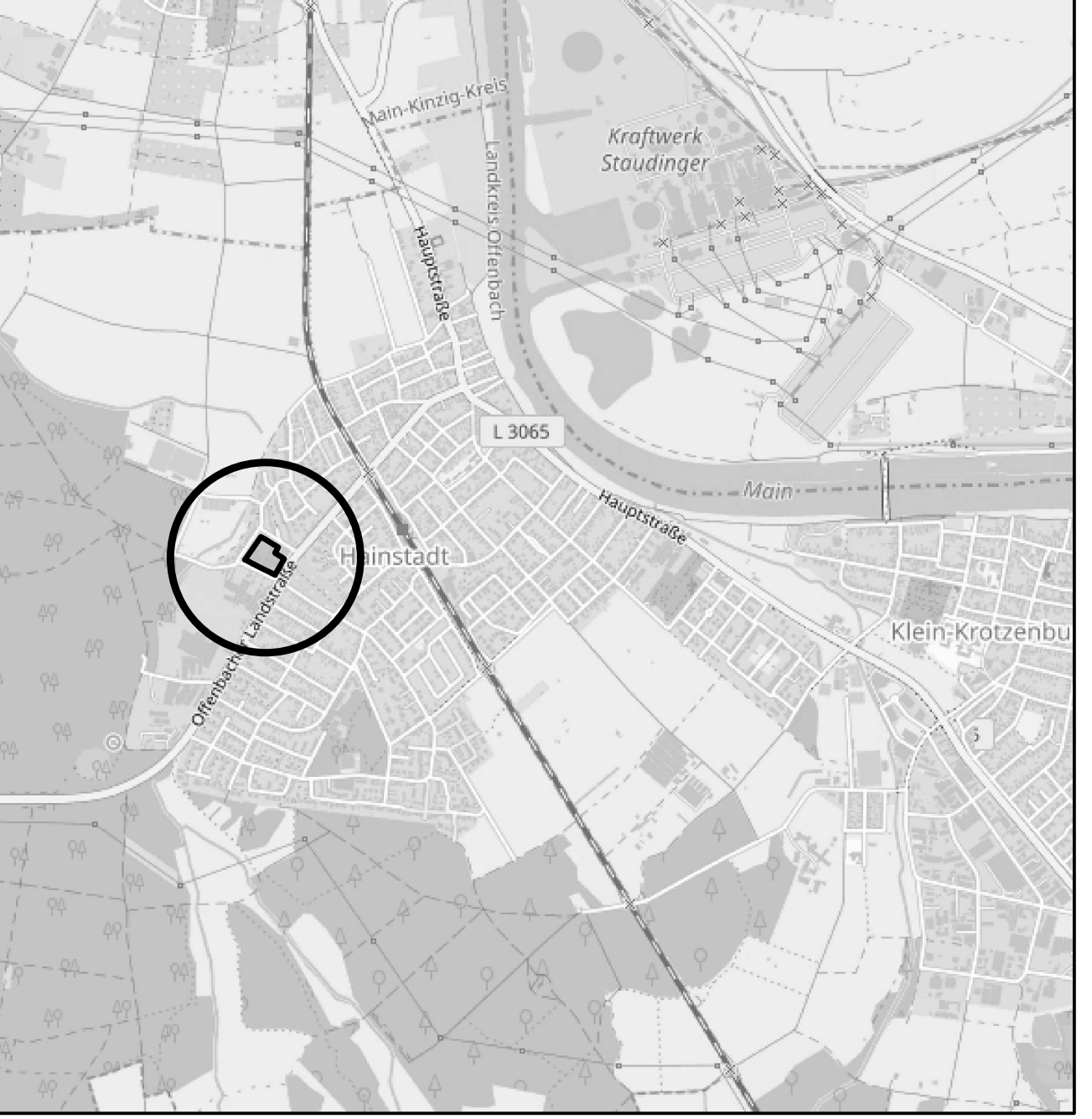
Hainburg, den _____

 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____
 Hainburg, den _____

 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wetzberg-Kirdorf, Tel. +49 64198441-200 Fax. +49 64198441-155
 Stand: 08.06.2020
 08.06.2020
 25.09.2020
 03.11.2020
 05.01.2021
 Bearbeiter: Fischer
 CAD: Andermann
 Maßstab: 1 : 1.000