

Zeichenerklärung

Festsetzungen	Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke
Öffentliche Verkehrsfläche	Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig“
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Grenze des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Kinzig
Einfahrtbereich	Abgrenzung des tatsächlichen Überschwemmungsgebietes der Kinzig (HQ 100) nach Risikomanagementplan Kinzig – Kinzig, Gefahrenkarte Schlüchtern
Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Nahversorgung	Abgrenzung des tatsächlichen Überschwemmungsgebietes der Kinzig (HQ Extrem) nach Risikomanagementplan Kinzig – Kinzig, Gefahrenkarte Schlüchtern
Urbanes Gebiet	Hinweise
Nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb - Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Nahversorgung - Urbanes Gebiet	Böschung, eingemessen
Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb - Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Nahversorgung - Urbanes Gebiet	Gebäudebestand lt. Kataster
Überbaubare Grundstücksfläche - Anlieferungszone Lebensmittelmarkt	Gebäudebestand lt. Kataster, Abriss vorgesehen
Baugrenze	Werbepylon
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	bestehende Schallschutzwand
Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosshöhe	Mögliche Aufteilung des Straßenraumes
Zahl der Vollgeschosse	
Maximale Gebäudehöhe	
Höhenbezugspunkt	
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Mühlgraben und natürliche Sukzession	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Fläche für Nebenanlagen - Stellplätze	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

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

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

A Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Nahversorgung (SO)**

Innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes – Wohnen und Nahversorgung“ sind im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen. Dabei ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig. Zusätzlich sind ein Bäcker / Café mit max. 200 m² Verkaufsfläche sowie weitere Einzelhandelsbetriebe mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche zulässig, wobei höchstens 800 m² für zentrenrelevante Sortimente genutzt werden dürfen. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist ausschließlich in der speziell dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Ab dem 1. Obergeschoss sind ausschließlich Wohnungen oder Räume für freie Berufe zulässig.

Fremdwerbbeanlagen sind unzulässig.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0

Zahl der Vollgeschosse: siehe Planbild

Maximale Gebäudehöhe: siehe Planbild
Das Maß bezieht sich auf den im Planbild festgesetzten Höhenbezugspunkt.

1.2 Bauweise

Abweichende Bauweise. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

1.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Zufahrten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich in den für sie speziell festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

2. Urbanes Gebiet (MU)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Terrassen und Balkone sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Rodung von Gehölzen sowie Abriss von Gebäuden**

Die Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden ist aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Rückbauarbeiten und Gebäudeabriss sind nur zulässig, nachdem die Gebäude innen und außen durch fachlich geeignetes Personal unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten untersucht wurden. Sollte die oben aufgeführte zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist im Vorfeld einer Rodung oder eines Abrisses eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag**

An transparenten oder spiegelnden Glasflächen ab einer Größe von 5 m² sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.
- Anbringung von Vogel- und Fledermauskästen**

Zur Kompensation von Nistplatzverlusten von Höhlenbrütern sind zwei Nisthilfen innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ anzubringen. Weiterhin sind zwei Fledermausquartiere neu zu schaffen.

4. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Mühlgraben und natürliche Sukzession

Innerhalb der Fläche ist der vorhandene Mühlgraben im Bestand zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eingriffe und sonstige Pflegemaßnahmen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

5. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche ist – soweit nicht bereits vorhanden – eine geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 10 verschiedene Arten anzupflanzen. Die Pflanzdichte darf dabei ein Strauch oder Baum pro 1,5 m² Grundfläche nicht unterschreiten.

B Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

- Grundstücksfreiflächenbegrünung**

1.1 Grundstücksfreiflächenbegrünung innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes – Wohnen und Nahversorgung“

Innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes – Wohnen und Nahversorgung“ sind die nicht überbauten bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksfreiflächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Zusätzlich zu den innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Gehölze sind innerhalb der sonstigen Grundstücksfreiflächen mindestens 25 standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in einer Baumscheibe von mindestens 10 m² oder in Baumruten mit mindestens 12 m² anzupflanzen und vor Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen. Anzupflanzende Bäume aufgrund der Stellplatzsatzung sind hierauf anzurechnen.

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung.

1.2 Grundstücksfreiflächenbegrünung innerhalb des „Urbanen Gebietes“

Innerhalb des „Urbanen Gebietes“ sind die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen vollständig grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Pro Baugrundstückfläche ist, soweit nicht bereits vorhanden, mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagslisten I oder II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung.
- Werbeanlagen**

Innerhalb der als „Sonstiges Sondergebiet – Wohnen und Nahversorgung“ festgesetzten Fläche sind Werbeanlagen nur am Gebäude selbst zur Eigenwerbung zulässig. Zudem ist ein Werbepylon innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn dieser eine Höhe von 6 m über dem im Planbild festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreitet. Weiterhin sind Werbe- und Hinweisschilder an der Ein- und Ausfahrt sowie auf den Einkaufswagendeckeln bzw. -boxen zulässig. Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

C Hinweise und Empfehlungen

- Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.
- Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen / Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der Bodenschutzbehörde ist zudem mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.
- Meldepflicht bei Fund von Kampfmitteln**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt unverzüglich zu verständigen.
- Vorschlagslisten**

Vorschlagsliste I (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

(B, S) Acer campestre - Feld-Ahorn
 (B) Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 (B) Alnus glutinosa – Schwarz-Erle
 (B, S) Carpinus betulus - Hainbuche
 (S) Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 (S) Corylus avellana - Hasel
 (S) Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
 (S) Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
 (B) Prunus avium - Vogelkirsche
 (B) Quercus robur - Stiel-Eiche
 (S) Rosa canina - Hunds-Rose
 (S) Rosa rubiginosa - Weis-Rose
 (S) Salix caprea - Sal-Weide
 (S) Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 (B, S) Sorbus aucuparia - Eberesche
 (B) Tilia cordata - Winterlinde
 (S) Viburnum latana - Wolliger Schneeball

sowie hochstämmige Obstbäume

B = Baum
 S = Strauch

Vorschlagsliste II (standortgerechte Laubbäume)

Acer x freemanii 'Autumn Blaze' - Roter Ahorn
 Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'
 Alnus x spaethii - Purpur Erle
 Celtis australis - Europäischer Zürgelbaum
 Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
 Quercus cerris - Zerreiche
 Sophora japonica 'Regent' - Schnurbaum 'Regent'
 Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde 'Rancho'
 Ulmus Hybride 'Lobel' - Ulme 'Lobel'

sowie Baumarten aus der Vorschlagsliste I soweit diese innerhalb großflächiger Grünflächen > 100 m² gepflanzt werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
 Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2019

Offenlegung
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom _____ bis _____
 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss
 Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am _____

 Datum Unterschrift

Ausfertigung
 Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am _____ beschlossenen Bebauungsplan „Richtscheider Mühle“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

 Datum Unterschrift

Katasterstand

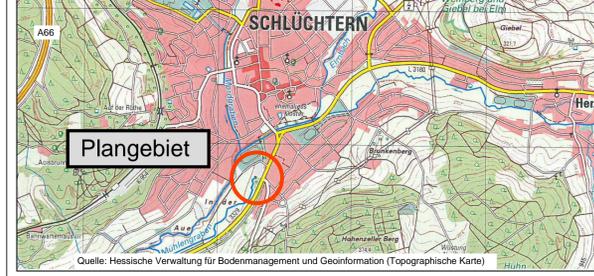
Stand der Planunterlagen: 08/2019

Bekanntmachung

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

 Datum Unterschrift

Übersichtskarte



Der Bebauungsplan „Richtscheider Mühle“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan „Richtscheider Mühle“ in allen seinen Festsetzungen.

Stadt Schlüchtern
 Kernstadt
Bebauungsplan
„Richtscheider Mühle“
- Vorentwurf -

Maßstab : 1:1000	Stand : Juni 2021
Auftrags-Nr. : PB90038-P	

planungsbüro für städtebau
 göringer_hoffmann_bauer

im rauen see 1	telefon (060 71) 493 33
64846 groß-zimmern	telefax (060 71) 493 59
Hoffmann	email info@planung-ghb.de
	www.planungsbüro-für-städtebau.de