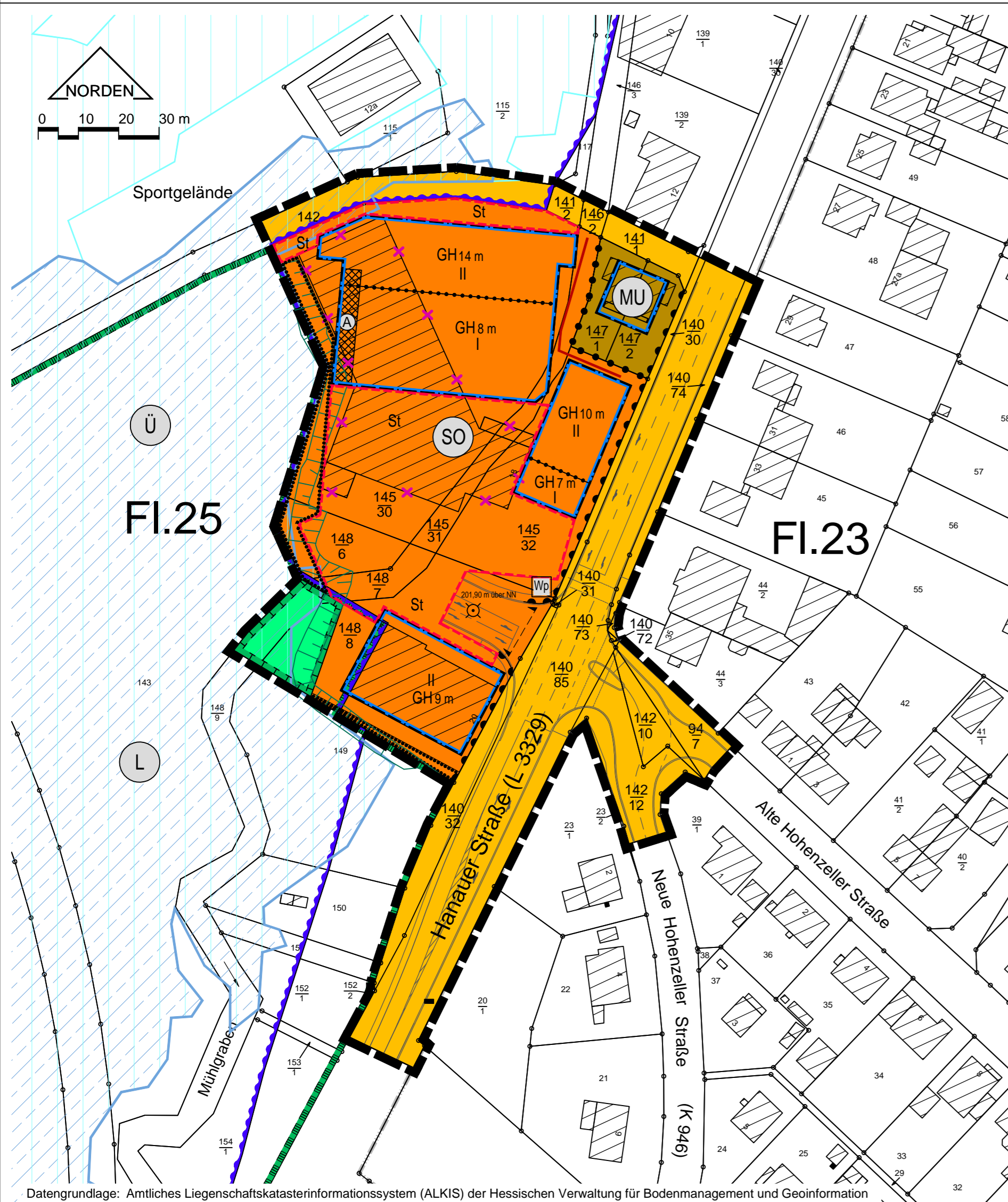


Stadt Schlüchtern, Kernstadt

Bebauungsplan „Richtscheider Mühle“



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 Vollgeschosszahl		Mögliche Aufteilung des Straßenraumes
	Zahl der Vollgeschosse		
	Maximale Gebäudehöhe		
	Höhenbezugspunkt 201,50 m über NN		
	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.

- 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.

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

- 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.
- 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.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutzrechtliche Maßnahmen**
 3.1 **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, 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.

- 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.

- 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 Baumruben mit mindestens 12 m² anzupflanzen und vor Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen. Anzupflanzende Bäume aufgrund der Stellplatzsatzung sind hierauf anzurechnen.

- 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 Aufwuchsverdrämmung.

- 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 Einkaufswagendecks 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.

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

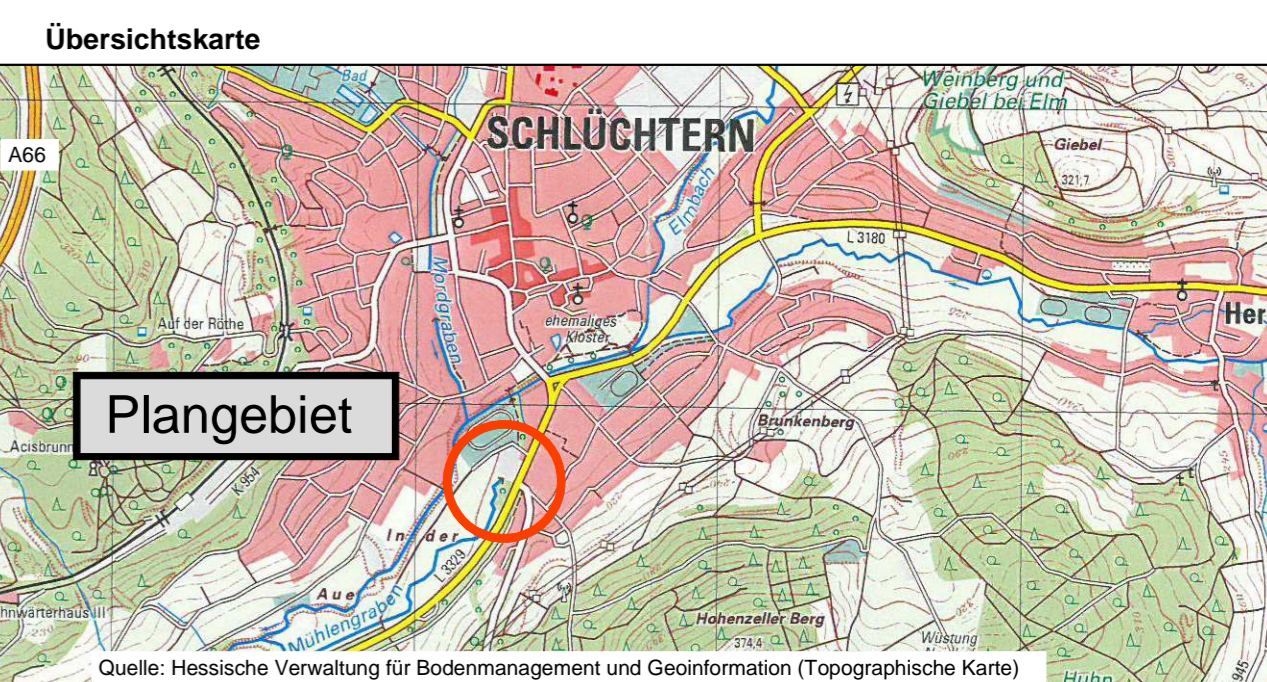
Vorschlagsliste II (standortgerechte Laubbäume)

- 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 _____	_____
_____ bis 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht.	
_____	_____
Datum	Unterschrift



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
 Auftrags-Nr. : PB90038-P
 Stand : Juni 2021

planungsbüro für städtebau
 göringer_hoffmann_bauer

im rauen see 1
 64846 groß-zimmern
 Hoffmann

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