

Stadt Rosbach v.d. Höhe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan OR/15 2. Änderung im Teilbereich „Roller Fachmarkt“

Flur 2, in der Gemarkung Rosbach v.d.Höhe

Begründung Entwurf



Vorbereitet im Auftrag der Stadt Rosbach v.d.H. & des Vorhabenträgers durch:

Stand: 27.09.2019

Wentz & Co. GmbH
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main

**WENTZ
& CO.**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.	Plangebiet - Lage und Geltungsbereich	4
3.	Rechtsgrundlagen, Verfahren und übergeordnete Planung	5
3.1.	Rechtsgrundlagen	5
3.2.	Verfahren.....	5
3.3.	Planungsrecht.....	7
3.4.	Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)	8
4.	Vorhaben & Erschließungsplan - textliche Vorhabenbeschreibung.....	11
5.	Vorgesehene Planinhalte - Textliche und zeichnerische Festsetzungen	13
6.	Einzelhandel	28
7.	Ver- & Entsorgung/ Bestehende Erschließung	29
8.	Verkehr.....	30
9.	Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz	31
10.	Schall, Immissionen & Emissionen.....	32
11.	Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell	32
12.	Fazit/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	33
13.	Städtebauliche Daten.....	33

Anlagen

Anlage 1: Vorprüfung der Zulässigkeit nach § 13a inkl. Allgemeine Vorprüfung zur UVP-Pflichtigkeit, Wentz & Co. GmbH; Originalfassung vom 19.08.2019 mit Aktualisierung vom 26.09.2019

1. Anlass und Ziele der Planung

Der bestehende Fachmarkt Roller soll erneuert werden: Im Zuge mehrerer Begehungen des Bestandes wurden u. a. Mängel beim Brandschutz und bei der Dachdichtigkeit eines Bauabschnittes (BA 2) festgestellt. Bei der Untersuchung der Sanierungslösungen für die Bauabschnitte BA 1+2 zur Mangelbeseitigung wurden diese als zu kostenintensiv festgestellt, zudem wäre durch die geringe Geschosshöhe des Bestandes eine Installation zeitgemäßer Gebäudetechnik nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird ein ergänzender Neubau nach Teilabriss erforderlich.

Hierbei entfällt aufgrund des Umbaus der Bestandsschutz. Die Genehmigungsfähigkeit der geänderten VK-Fläche und die Sortimentsdefinition (Anteil Randsortimente) sind neu abzusichern.

Gemäß den Abstimmungen der Stadt Rosbach v.d.H. mit dem Kreisbauamt, dem Regierungspräsidium sowie dem Regionalverband ist zur Umsetzung des Bauvorhabens die Änderung eines Teilbereiches des bestandskräftigen Bebauungsplanes OR/15, bzw. respektive OR/15 1. Änderung „Gewerbegebiet Auf dem Lühgen, Im Gärtin links, In der Schmalet, Am Holzhäuser Pfad, Bei der Schlangewiese“ erforderlich.

Grundsätzliches Ziel ist die Standortsicherung des seit 1969 an dieser Stelle ansässigen Möbelfachmarktes.

Die geplanten Änderungsinhalte umfassen im Wesentlichen:

- Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit der **Nutzung „Fachmarkt Möbel“**
- **Reduzierung** der bestehenden, genehmigten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 6.110m² auf ca. 5.560m²
- **Reduzierung** der bestehenden, genehmigten Randsortimente von 1.100m² auf 800m²



Abb. Luftbild mit Überlagerung zur Angabe von Abriss & Neubau – Quelle: Stadt Rosbach v.d.H./ Roller

2. Plangebiet - Lage und Geltungsbereich

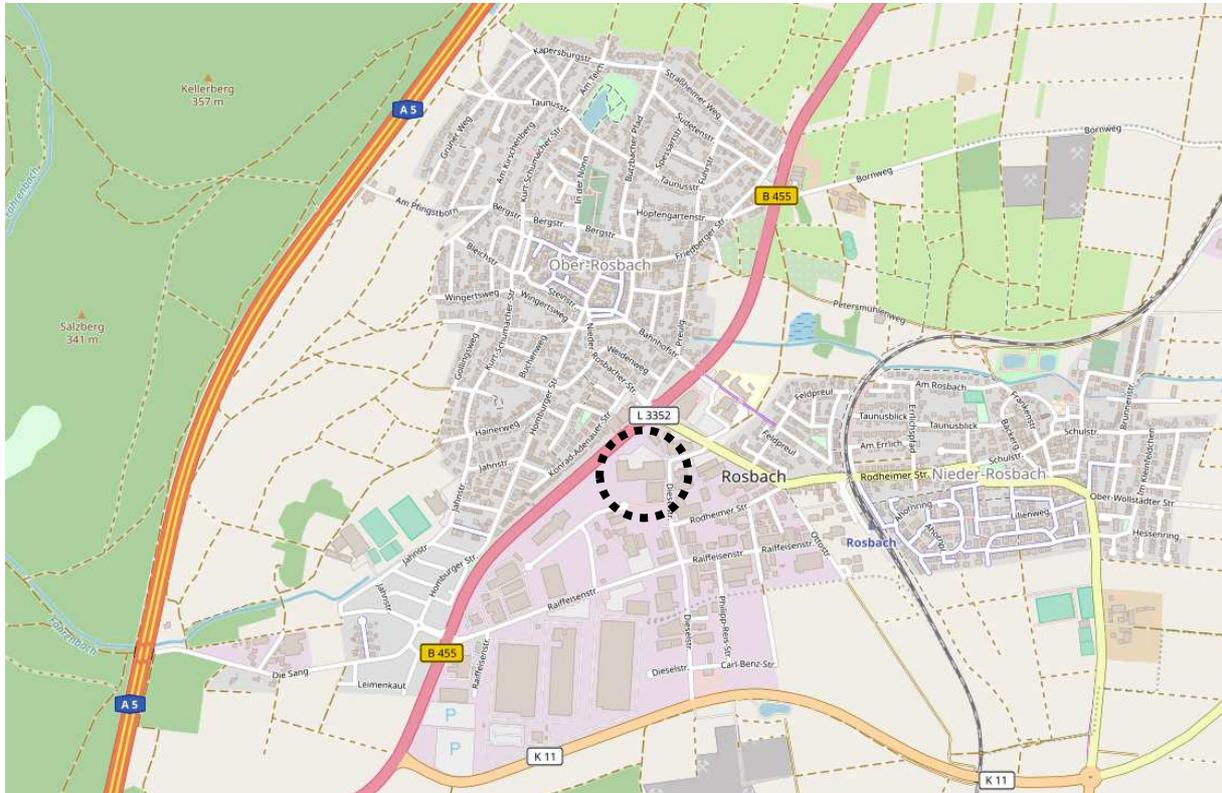


Abb. Lage des Plangebietes in der Stadt Rosbach v.d.H. – Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der folgenden Planskizze:



Abb. Flurstückskarte mit Markierung der betroffenen Flurstücke – Quelle: Stadt Rosbach v.d.H./ WCo

Der Fachmarkt Roller ist auf den Flurstücken 528/2, 529/1, 530/2, 532/3, 677/2, 683/2, 686/1, 840/7, 840/13, 1008/1, Flur 2, in der Gemarkung Ober-Rosbach gelegen – diese bilden das Vorhabengebiet (siehe Skizze auf der Planzeichnung).

Die Flurstücke umfassen eine Grundstücksfläche von ca. 16.000 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die B455
- im Nordosten durch das Flurstück des Fahrenbaches
- im Osten durch die Dieselstraße
- im Süden und Westen durch benachbarte gewerblich genutzte Grundstücke, bzw. durch einen Anschluss an die Robert-Bosch-Straße

3. Rechtsgrundlagen, Verfahren und übergeordnete Planung

3.1. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 25.05.2018
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005, zuletzt geändert 21.06.2018
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010, zuletzt geändert 22.08.2018
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert 13.05.2019

3.2. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 12 BauGB durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan OR/15 2. Änderung wird der bestandskräftige Bebauungsplan OR/15, bzw. respektive OR/15 die 1. Änderung „Gewerbegebiet Auf dem Lühgen, Im Gärtin links, In der Schmalet, Am Holzhäuser Pfad, Bei der Schlangenwiese“ im Teilbereich „Roller Fachmarkt“ geändert.

Der ursprüngliche Bebauungsplan OR/15 ist mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 26.03.1993 rechtskräftig geworden, der Bebauungsplan OR/15 1. Änderung „Gewerbegebiet Auf dem Lühgen, Im Gärtin links, In der Schmalet, Am Holzhäuser Pfad, Bei der Schlangenwiese“ ist am 09.09.1994 rechtskräftig geworden.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Satz 1 entsprechend § 13 Abs. 2 und 3. Dementsprechend kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Beteiligung der Nachbargemeinden abgesehen werden.

Es entfällt gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a. Hierauf ist bei der Beteiligung nach § 13a Abs. 3 BauGB hinzuweisen.

Überprüfung der Zulässigkeit der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a

Zur Überprüfung der Zulässigkeit der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a wurde im Auftrag des Vorhabenträgers und der Stadt Rosbach v.d.H. eine Untersuchung durchgeführt, die u.a. auch eine allgemeine Vorprüfung zur UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens enthält (**siehe Anlage**): Auf Grundlage des Ergebnisses der durchgeführten allgemeinen Vorprüfung entfällt das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit ist die Anwendbarkeit der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach §13a für die 2. Bebauungsplanänderung des OR/15 im Teilgebiet „Roller Fachmarkt“ mit den uns derzeit bekannten Änderungsinhalten gegeben.

Hinweise zum Vorhaben- & Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans (Vorhaben- und Erschließungsplan) sich zur Durchführung und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Durchführungsvertrag wird parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem Vorhabenträger verhandelt und muss vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanes zur Satzung per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung abgeschlossen werden.

Der Vorhabenträger wird sich vor Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag verpflichten, das Vorhaben sowie eventuell erforderliche Anpassungsmaßnahmen an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu verwirklichen.

Antrag auf Einleiten des Verfahrens (§2 Abs. 1 BauGB)

Gemäß Schreiben vom 05.08.2019 hat der Vorhabenträger „Tessner GmbH“ einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan (BauGB) beantragt. Hierin wird die Kostenübernahme der Planungskosten für das Verfahrensdurchführende Büro (Wentz & Co. GmbH) zugesagt.

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rosbach v.d.H. hat auf Antrag des Vorhabenträgers (wie vorstehend) in der Sitzung am 24.09.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans OR/15 2. Änderung im Teilbereich „Roller Fachmarkt“ und die Einleitung des Verfahrens nach §2 Abs. 1, §§3 und 4 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und der Planumgriff mit Lageskizze wurden ortsüblich in den Rosbacher Nachrichten am 27.09.2019 veröffentlicht.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB) & Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB) und Nachbargemeinden (§2 Abs.2 BauGB)

Die Ermächtigung zum Auslösen der Beteiligung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rosbach v.d.H. in der Sitzung am 24.09.2019 erteilt.

Durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Planzeichnung, der Textfestsetzungen, sowie der Begründung mit den dazugehörigen Anlagen im Rathaus der Stadt Rosbach v.d.H. vom 07.10.2019 bis 06.11.2016 wurde die Öffentlichkeit über die Planung öffentlich unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich in den Rosbacher Nachrichten am 27.09.2019 veröffentlicht.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung haben sich XX Bürger geäußert.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen einschließlich der Nachbargemeinden gemäß §4 Abs. 2 BauGB und §2 Abs.2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 27.09.2019 bis 01.11.2016 auf der Grundlage des Entwurfs der Planzeichnung, der Textfestsetzungen, der Begründung mit den dazugehörigen Anlagen.

Insgesamt wurden XX Stellen angeschrieben. Die XX eingegangenen inhaltlichen Stellungnahmen wurden bei der Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans soweit wie möglich/erforderlich berücksichtigt.

3.3. Planungsrecht

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan OR/15 2. Änderung wird der bestandskräftige Bebauungsplan OR/15, bzw. respektive OR/15 die 1. Änderung „Gewerbegebiet Auf dem Lühgen, Im Gärtin links, In der Schmalet, Am Holzhäuser Pfad, Bei der Schlangenwiese“ im Teilbereich „Roller Fachmarkt“ geändert.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans OR/15 1. Änderung „Gewerbegebiet Auf dem Lühgen, Im Gärtin links, In der Schmalet, Am Holzhäuser Pfad, Bei der Schlangenwiese“.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird der rechtskräftige Bebauungsplan mit all seinen Festsetzungen ersetzt.

Stadt Rosbach v.d.H.
Vorhabenbezogener Bebauungsplan OR/15 2. Änderung Teilbereich „Roller Fachmarkt“
Begründung Entwurf

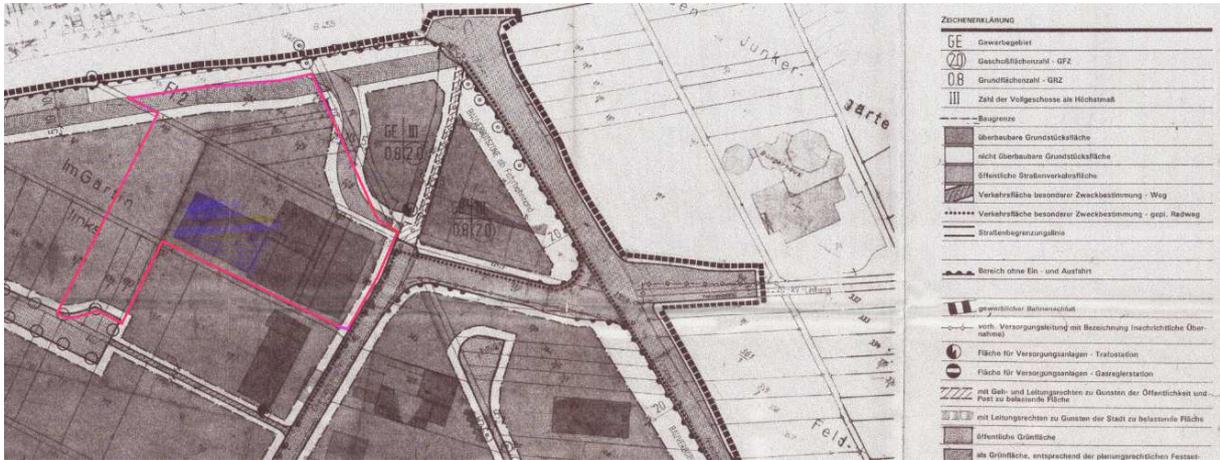


Abb.: Ausschnitt OR15/ 1.Änderung (1994) mit Markierung betroff. Bereich - Quelle: Stadt Rosbach v.d.H./ WCo

Plangrundlage

Die Plangrundlage für den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans basiert auf der digitalen Flurkarte.

Der für die eindeutige Festsetzung des Inhalts des Bebauungsplans gewählte Maßstab 1:1000 ist ausreichend und entspricht den Bestimmungen des §1 PlanzV.

3.4. Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan wurde am 17. Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 ist der Plan in Kraft getreten.

Im RegFNP ist die Fläche als „Gewerbliche Fläche/ Bestand“ dargestellt.

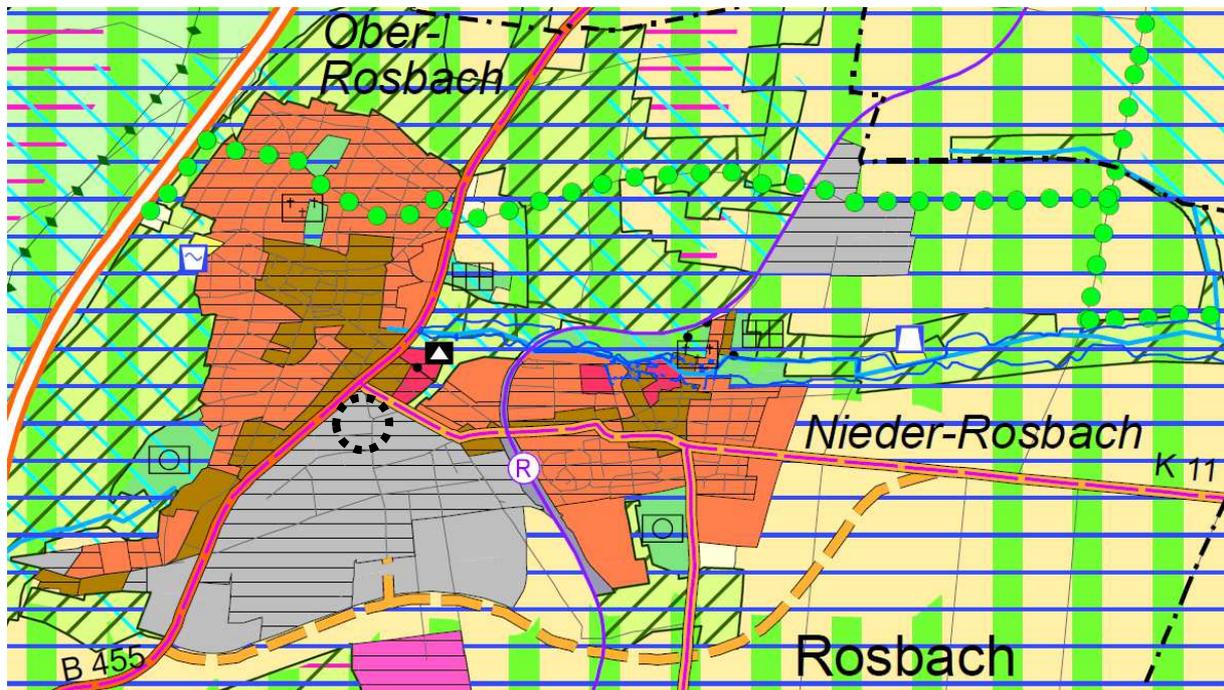


Abb. Ausschnitt RegFNP mit Lage des Änderungsbereiches - Quelle: <https://www.region-frankfurt.de/Planung/Regionaler-Flächennutzungsplan>

In der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ zum RegFNP ist die Fläche als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt.

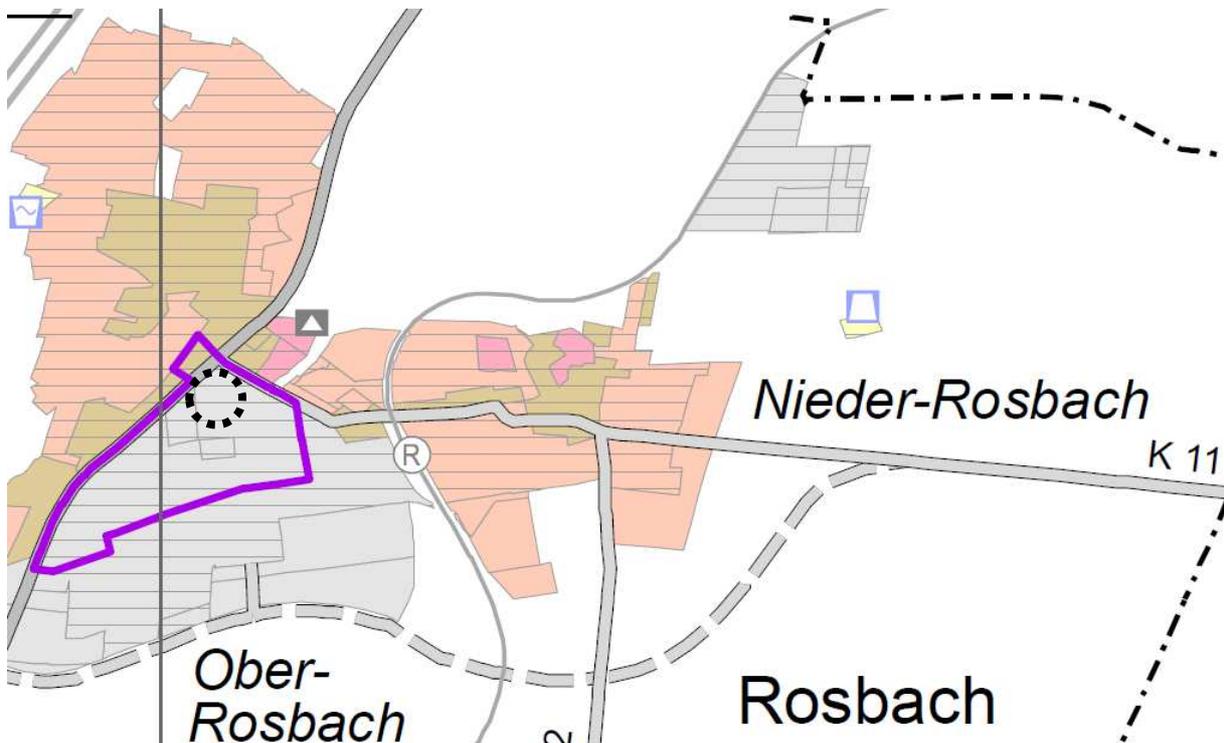


Abb. Ausschnitt Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ zum RegFNP mit Lage des Änderungsbereiches - Quelle: <https://www.region-frankfurt.de/Planung/Regionaler-Flächennutzungsplan>

Gemäß dem Gemeindeteil des RegFNP ist Rosbach v.d.H. als Kleinzentrum eingestuft.

Das Vorhabengebiet ist in Ober-Rosbach verortet und entspricht in seiner derzeitigen Nutzung und zukünftigen Fortnutzung der vorhandenen Gebietskategorie „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“.

Bei dem ‚Fachmarkt Roller‘ (Möbel) handelt es sich um einen bestehenden, rechtmäßigen genehmigten Betrieb mit der folgenden genehmigten Ausnutzung:

- bestehende, genehmigte Verkaufsfläche von insgesamt gerundet 6.110m²
- **davon** bestehende, genehmigte Randsortimente von insgesamt gerundet 1.100m²

Grundsätzliches Ziel ist die Standortsicherung des seit 1969 an dieser Stelle ansässigen Möbelfachmarktes.

RegFNP 2010 Allgemeiner Teil - Auszug 3.4.3 Einzelhandel

„Bereits vorhandene Einzelhandelsagglomerationen sind als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt. Rechtmäßig errichtete vorhandene Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.“ (Begründung zu Z3.34.3-3)

Die Festschreibung der bestehenden Nutzung „Fachmarkt Möbel“ über einen Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht gemäß dem vorstehenden Zitat dem Sinne des RegFNP.

Die geplanten Festsetzungen für die vorliegende Bebauungsplanänderung zielen auf das folgende ab:

- Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit der **Nutzung „Fachmarkt Möbel“**
- **Reduzierung** der bestehenden, genehmigten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 6.110m² auf ca. 5.560m²
- **Reduzierung** der bestehenden, genehmigten Randsortimente von 1.100m² auf 800m²

RegFNP 2010 Allgemeiner Teil - Auszug 3.4.3 Einzelhandel

*„Zentrenrelevante Randsortimente nehmen bei Möbelhäusern oder Bau- und Gartenmärkten oftmals große Teilflächen ein. Nicht zuletzt aus Gründen der Gleichbehandlung gegenüber Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten, die außerhalb der zentralen Versorgungsbe-
reiche nicht zulässig sind, ist es erforderlich, die zentrenrelevanten Randsortimente für Vorhaben in Ergänzungsstandorten zu begrenzen. Randsortimente müssen in einem inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment stehen. Sie dürfen nur einen untergeordneten Teil der Verkaufsfläche einnehmen. Daher sollen alle zentrenrelevanten Randsortimente eines Betriebs in der Summe nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche einnehmen. In Anlehnung an die Regelvermutung der BauNVO, dass negative städtebauliche Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgehen, darf zudem bei größeren Vorhaben in der Summe der Randsortimente die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten werden. Laut aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt diese derzeit bei einer Verkaufsfläche von 800 qm.“ (Begründung zu Z3.4.3-5)*

Da für die Stadt Rosbach v.d.H. keine gutachterlich bestätigte und durch die Stadtverordneten beschlossene Sortimentsliste vorliegt, ist zur Beurteilung der möglichen Randsortimente auf die Sortimentsliste des Regionalen EZH-Konzeptes gemäß RegFNP zurückzugreifen:

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Pharmazeutika • Haushaltswaren • Wasch- und Putzmittel • Zeitungen, Zeitschriften • Schreibwaren, Schulbedarf • Schnittblumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe • Baby- und Kinderartikel • Sanitärwaren, Parfümerie • Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung • Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) • Foto, Video, Optik, Akustik • Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel • Beleuchtungskörper, Lampen • Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger • Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel • Fahrräder und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölzeugnisse • Büromöbel und -maschinen • Erde, Torf • Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör • Farben, Lacke und Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial, Heizung, Öfen • Möbel, Küchen • Pflanzen und -gefäße • Rollläden, Markisen • Werkzeuge

Gemäß den vorstehenden Maßgaben soll die Verkaufsfläche für das Vorhaben für zentrenrelevante Randsortimente 800 m² umfassen, somit wird die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten.

Der Bebauungsplan ist daher aus dem RegFNP 2010 entwickelt und widerspricht nicht den Zielen des RegFNP 2010.

4. Vorhaben & Erschließungsplan - textliche Vorhabenbeschreibung

Beschreibung Bestand und Sanierungserfordernis

Das Gebäude vom Roller Möbelmarkt in Rosbach ist im Laufe der Jahre über mehrere Bauabschnitte bis zu seinen heutigen Abmessungen entstanden. Es besteht aus vier Bauabschnitten (1, 2, 3 + 5). Ein geplanter Bauabschnitt 4 wurde nicht realisiert. Der BA 1 ist zweigeschossig und wird zur Hauptsache als Verkaufsfläche genutzt, im eingeschossigen BA 2 ist ebenfalls Verkaufsfläche untergebracht.

Die BA 3 + 5 sind dreigeschossig, das Erdgeschoss wird als Verkaufsfläche und die beiden Obergeschosse als Lagerfläche genutzt. Im EG vom BA 3 ist außerdem ein Büro- und Sozialbereich ausgewiesen.

Im Zuge mehrerer Begehungen wurden u. a. Mängel beim Brandschutz und bei der Dachdichtigkeit des BA 2 festgestellt. Die Sanierungslösungen für die BA 1+2 zur Mangelbeseitigung stellten sich als kostenintensiv heraus, zudem war durch die geringe Geschosshöhe des Bestandes eine Installation zeitgemäßer Gebäudetechnik nicht möglich.

Es wurde entschieden die BA 1+2 abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Konzept Neubau

Die Ersatzflächen für den Abbruch sind als L-förmiger, eingeschossiger Baukörper an die BA 3+5 geplant. Die Fußbodenhöhe des Bestandes wird übernommen. Die Bestandsbauten und der Neubau werden durch eine Brandwand getrennt. Tore in der Brandwand erlauben den Kunden großzügige Rundwege durch alle Abteilungen. Der Neubau wird als Fertigteilkonstruktion aus Stahlbeton errichtet. Über die Dachträger sind Trapezbleche zur Aufnahme der Dämmung, Dichtung und extensiven Dachbegrünung gespannt. Im Anschluss zur Brandwand erhält das Dach eine F 90 Qualität. Die Fassade des Neubaus wird mit Isowandpaneelen in einem hellen Farbton hergestellt. Eine vor die Fassade gestellte rote Wandscheibe mit Vordach markiert den Haupteingang. Notwendige Haustechnikräume und Büros sind in Nachbarschaft zum Eingangswindfang untergebracht, ansonsten dient die Neubaufäche als Verkaufsausstellung.

Im Bestandsgebäude bleibt die vorhandene Nutzung grundsätzlich erhalten, Forderungen des Brandschutzes werden nachgerüstet. Die WC-Anlagen im EG, BA 3 für Kunden und Mitarbeiter werden saniert und zu Lasten von nicht mehr benötigten Büros erweitert.

Freianlagen

Die Außenanlagen werden wie in der Vergangenheit hauptsächlich für die Kundenparkplätze genutzt.

Dazwischen sind Flächen für Einkaufswagenboxen vorgesehen. Durch die neue, kompakte Grundrissform entfallen im Norden Stellplätze, die dann auf der Ostseite zwischen Straße und Haupteingang eingerichtet werden. Zugunsten einer größeren Übersichtlichkeit des Verkehrs soll die Grundstückszufahrt aus dem Kurvenbereich der Dieselstraße weiter nach Süden verlegt werden. Das Gebäude ist, wie bisher auch, an drei Seiten zu umfahren, die Anlieferung erfolgt auch in Zukunft über die Robert-Bosch-Straße.

Hinweis zur Unterschreitung von Abstandsflächen

An einer Stelle wird möglicherweise die Abstandsfläche zum Nachbarn aufgrund einer aus Brandschutzgründen erforderlichen Treppe unterschritten. Die Zulässigkeit (Einordnung als untergeordnetes Bauteil/ Umfang der Unterschreitung/ Erfordernis der Nachbarzustimmung) ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären – auf Bebauungsplanebene ist die Planung durch die Definition der Baugrenzen abgesichert.

5. Vorgesehene Planinhalte - Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die vorgesehenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind dem Entwurf zum Bebauungsplan sowie dem nachfolgend ausgeführtem Entwurf der textlichen Festsetzungen zu entnehmen:

B-Plan OR/15 2. Änderung PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)	
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
1.1	Für das Baugebiet wird im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Nutzung „Fachmarkt Möbel“ festgesetzt.
1.2	Die für den „Fachmarkt Möbel“ zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt maximal 5.560m ² . Das Kernsortiment umfasst branchenübliche, nicht zentrenrelevante Sortimente eines Fachmarktes Möbel. Bei der Berechnung werden hierbei nicht zentrenrelevante Randsortimente als Kernsortiment eingestuft.
1.3	Auf bis zu 800m ² dieser Verkaufsfläche dürfen branchenübliche, zentrenrelevante Randsortimente in nicht gesonderten Verkaufsabteilungen gehandelt werden.
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)
2.1	Grundfläche (§ 16 BauNVO) Für das Vorhabengebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.
2.2	Geschossfläche (§ 16 BauNVO) Für das Vorhabengebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 als Höchstmaß festgesetzt.
2.3	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 und 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO)
2.3.1	Im Vorhabengebiet sind in der überbaubaren Grundstückfläche III Vollgeschosse zulässig.
2.3.2	Die maximale Gebäudehöhe (TH=Traufhöhe) (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO) ergibt sich aus der NN-Festsetzung gemäß dem Planeintrag. Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Bezugshöhe ± 0.00 EG bildet hierbei 178,75 ü.NN.
3	Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
3.1	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.
3.2	Von den festgesetzten Baugrenzen kann bis zu 0,5 m abgewichen werden, soweit dem nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Von den festgesetzten Baugrenzen kann für Vordächer bis zu 2 m abgewichen werden, soweit dem nicht andere Vorschriften entgegenstehen.
4	Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB) Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Stellplätze sowie ihre Zufahrten und Einhausungen für Einkaufswagen sind in der überbaubaren sowie gemäß dem Planeintrag in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
5	Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 20 & 25a+b BauGB)
5.1	Grün entlang der B455 In der "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, die im Plan zeichnerisch festgesetzt ist, besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen der Pflanzliste gemäß C.

Vorgeschrieben ist ein stufenweiser Aufbau mit einer doppelten, großkronigen Baumreihe gemäß zeichnerischer Festsetzung und Unterpflanzung mit Sträuchern, die Entwicklungsmöglichkeiten für Saumgesellschaften offenlässt.

5.2 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Nach § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO sind die zeichnerisch als Grünfläche (Gr) festgesetzten Flächen als solche anzulegen.

Im privaten Grundstücksbereich ist als Mindest-Baumpflanzung für je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum der o.g. Artenlisten zu pflanzen bzw. zu erhalten. Soweit es sich mit betrieblichen Bedürfnissen vereinbaren lässt, sind darüber hinaus die vorhandenen einheimischen Gehölze zu erhalten.

Grünflächen (Gr), die unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche liegen, sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen und zu erhalten.

Grünflächen (Gr) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen.

Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

5.3 Bäume im Stellplatzbereich

Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum entsprechend Pflanzliste C1 anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Bestehende Bäume werden in der Ermittlung angerechnet. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe je Baum vorzusehen.

5.4 Dachbegrünung

Bei Neubauten sind, soweit dies mit betrieblichen technischen Einbauten vereinbar ist, die Dachflächen einzugrünen.

5.5 Das Bestandsgebäude ist vor Aufnahme von Abrisstätigkeiten auf Tiervorkommen geschützter Arten zu überprüfen.

6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) & (§9 Abs.6a BauGB)

6.1 Der „Fahrenbach“ ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.2 Das Vorhabengebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I des oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (HQSG) sowie in der qualitativen Schutzzone IV und quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (HQSG). Die für die o.g. Zonen geltenden Verbote sind zu beachten.

A Hinweise (§ 9 Abs.5 BauGB)

Denkmalschutz (§ 20 HessDSchG)

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind 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.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan: „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ (§9 Abs. 4 BauGB) (§81 HBO)

B1 Innerhalb des Vorhabengebiets wird für Stellplätze und Carports bestimmt, dass diese in den Abstandsflächen von Gebäuden liegen dürfen und ohne eigene Abstandsflächen unmittelbar an der Nachbargrenze oder in einem Abstand zu dieser auch unter 3,0 m liegen dürfen.

B2 Die Höhe von Einfriedungen ist auf max. 2,0 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen. Um den Lebensraum von Kleinsäugetern und Lurchen nicht einzuschränken, sind die Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen.

B3 Fassadenanstriche sind auf höchstens 2 Farben zu beschränken und dem Ziel, die Gliederung der Gebäude (Fenster, Gesims usw.) zu unterstreichen, unterzuordnen. Verwendung

finden sollen nur gedeckte, landschaftsverträgliche Farbtöne, die das Landschaftsbild nicht unnötig beeinträchtigen. Großflächige Fassadenanstriche zu Werbezwecken sind unzulässig.

- B4 Gem. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO - Werbeanlagen:
Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche ist die Errichtung eines beleuchteten Werbepylons mit einer Höhe von mx. 15 m zulässig. Bei der Errichtung ist die erforderliche Abstandsfläche zur Bundesstraße von 20 m (Bauverbotszone) einzuhalten und die Einschränkungen der 40 m Baubeschränkungszone zu beachten.
Werbeanlagen an der Fassade müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die zulässige Oberkante Gebäude nicht überschreiten.
Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig.
Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.
Fremdwerbung ist unzulässig.

C Pflanzliste

C1 Bäume erster Ordnung (großkronig)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuß)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus rubra (Roteiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Bäume zweiter Ordnung (kleinkronig)

Acer campestra (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Crataegus carrierei (Apfeldorn)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus laevigata "Paul's scarlet" (Rotdorn)
Crataegus prunifolia (Pflaumendorn)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Obstbäume in Sorten

Bäume alternativ

Acer buergerianum (Dreispiß-/ Dreizahn-Ahorn)
Acer monspessulanum (Monspessulanum)
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
Magnolia kobus (Kobushi Magnolie)
Parrotia persica (Eisenholzbaum)
Ginkgo biloba (Ginkgo)
Cornus mas (Kornelkirsche)

C2 Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa in Arten (canina, rugosa) (Wildrosen)
Salix aurita (Ohrweide)

Salix caprea (Salweide)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Acer Palmatum Atropurpureum (Japanischer Fächerahorn)
Carpinus Betulus Heister (Hainbuche)
Callicarpa Profusion (Liebesperlenstrauch)
Hamamelis intermedia Feuerzauber (Zaubernuss Feuerzauber)
Forsythia Lynwood (Goldglöckchen)
Weigela Hybride Eva Rathke Sol
Buxus sempervirens arborescens (Buchsbaum)
Buxus sempervirens Suffruticosa
Hibiscus Hamabo (Rosen-Eibisch)
Prunus Laurocerasus Etna/ Herbergii/ Otto Luyken (Kirschlorbeer)
Ligustrum Vulgare v. (Gewöhnlicher Liguster)

C3 Bodendecker

Pachysandra Green Carpet (Schattengrün)
Symphoricarpos x Chenaultii Hancock Topf (Niedrige Purpurbeere)
Spirea Bumalda Anthony Waterer (Rote Sommerspiere)
Potentilla Goldteppich (Fingerstrauch)
Lonicera Nitida Maigrün
Potentilla „Red Ace“ (Fingerstrauch)
Hypericum Calycinum (Großkelchiges Johanniskraut)
Vinca Minor (Kleines Immergrün)
Cotoneaster Dammeri Streibs Findling

D Sortimentliste gemäß Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

D1 Zentrenrelevante Sortimente - Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Pharmazeutika
- Haushaltswaren
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Schulbedarf
- Schnittblumen

D2 Zentrenrelevante Sortimente - Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf

- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Sanitätswaren, Parfümerie
- Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)
- Foto, Video, Optik, Akustik
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger
- Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik
- Elektroklein- und -großgeräte

D3 Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bad-, Sanitäreinrichtung und –zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromöbel und –maschinen
- Erde, Torf
- Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör
- Farben, Lacke und Tapeten
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Installationsmaterial, Heizung, Öfen
- Möbel, Küchen
- Pflanzen und –gefäße
- Rollläden, Markisen
- Werkzeuge

Eine **Begründung und Erläuterung der** Festsetzungen vor allem im Abgleich mit den **ursprünglichen Textfestsetzungen der 1.Änderung** ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

B-Plan OR/15 2. Änderung PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN	B-Plan OR/15 1. Änderung 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)	
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)	
1.1 Für das Baugebiet wird im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Nutzung „Fachmarkt Möbel“ festgesetzt. <i>Entfällt, da gemäß VEP nicht vorgesehen</i>	2.1 In den Gewerbegebieten sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig, mit der Einschränkung, dass die Zahl der zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber auf max. 2 Wohnungen je Betrieb beschränkt wird.
1.2 Die für den „ Fachmarkt Möbel “ zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt maximal 5.560m ² . Das Kernsortiment umfasst branchenübliche, nicht zentrenrelevante Sortimente eines Fachmarktes Möbel.	2.2 Die Zulässigkeit von „Gewerbebetrieben aller Art“ nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird dahingehend eingeschränkt, dass lediglich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 qm / Betrieb zulässig sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Bei der Berechnung werden hierbei nicht zentrenrelevante Randsortimente als Kernsortiment eingestuft.

- 1.3 Auf bis zu 800m² dieser Verkaufsfläche dürfen branchenübliche, zentrenrelevante Randsortimente in nicht gesonderten Verkaufsabteilungen gehandelt werden.

Die Randsortimente werden hierbei definiert durch die Sortimentsliste gemäß EZH-Konzept des RegFNP.

(entfällt)

2.3 Für gewerblich genutzte Grundstücke wird eine Mindestgrundstückssgröße von 1.500 qm festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)

2.1 Grundfläche (§ 16 BauNVO)

Für das Vorhabengebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Entspricht zeichnerischen Festsetzung GRZ = 0,8

2.2 Geschossfläche (§ 16 BauNVO)

Für das Vorhabengebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 als Höchstmaß festgesetzt.

Entspricht zeichnerischen Festsetzung GFZ = 2,0

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 und 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO)

- 2.3.1 Im Vorhabengebiet sind in der überbaubaren Grundstückfläche III Vollgeschosse zulässig.

Entspricht zeichnerischen Festsetzung „max. III Vollgeschosse.“

- 2.3.2 Die **maximale Gebäudehöhe** (TH=Traufhöhe) (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO) ergibt sich aus der NN-Festsetzung gemäß dem Planeintrag. Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Bezugshöhe ± 0.00 EG bildet hierbei 178,75 ü.NN.

4.1 Die Höhe der Gebäude einschließlich aller Dachaufbauten ist

- in den Bereichen, in denen eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt ist, auf 15 m,
- in den Bereichen, in denen eine Bebauung mit mehr als 3 Vollgeschossen festgesetzt ist, je Geschoss auf 4 m, jeweils bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall möglich, wenn aufgrund des nachzuweisenden natürlichen Geländeverlaufs von dieser Vorschrift nicht beabsichtigte Härten auftreten würden.

3 Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) (neu)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

3.2 Von den festgesetzten Baugrenzen kann bis zu 0,5 m abgewichen werden, soweit dem nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Von den festgesetzten Baugrenzen kann für Vordächer bis zu 2 m abgewichen werden, soweit dem nicht andere Vorschriften entgegenstehen. (neu)

4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Stellplätze sowie ihre Zufahrten und Einhausungen für Einkaufswagen sind in der überbaubaren sowie gemäß dem Planeintrag in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. (neu)

§ 9 Abs.1 Nr. 13 & 14 BauGB

(entfällt – da nicht auf Plangebiet anwendbar)

2.6 Die Bereiche der zeichnerisch festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der Stadt, die in überbaubaren Flächen liegen und der Verlegung von Kanalisation und Wasserleitungen dienen, sind in einer Freihaltezone von insgesamt 6 m jederzeit zugänglich zu halten. Diese Festsetzung steht einer Nutzung (z.B. als Parkplatz) nicht entgegen. Entschädigungsansprüche bei Arbeiten an der Leitung können jedoch nicht geltend gemacht werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

5 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 20 & 25a+b BauGB)

(entfällt – da nicht auf Plangebiet anwendbar: Betrifft Plangebiet insgesamt)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 25a+b BauGB)

3.1 Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten bzw. bei einem Ausgleich im Plangebiet im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Art und Umfang der Eingriffe in den Bestand sowie der vorgesehene Ausgleich sind mit dem Bauantrag nachvollziehbar darzustellen und zu begründen.

(entfällt – da nicht auf Plangebiet anwendbar: betrifft Grün im öffentlichen Straßenraum)

3.2 (Teil 2) Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraums und der benachbarten Bereiche sind entsprechend den angegebenen Arten zu pflanzen und zu erhalten. Soweit nicht besonders gekennzeichnet, sind folgende Bäume zu pflanzen: [...] Die angegebenen

5.1 Grün entlang der B455

In der "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", die im Plan zeichnerisch festgesetzt ist, besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen der Pflanzliste gemäß C.

Vorgeschrieben ist ein stufenweiser Aufbau mit einer doppelten, großkronigen Baumreihe gemäß zeichnerischer Festsetzung und Unterpflanzung mit Sträuchern, die Entwicklungsmöglichkeiten für Saumgesellschaften offenlässt.

(Relevantes für das Ziel „Abgrenzung zur B455“ wurde übertragen – Rest entfällt, da nicht auf Plangebiet anwendbar)

(entfällt – wird durch „Gr“ Festsetzung ersetzt)

5.2 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Nach § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO sind die zeichnerisch als Grünfläche (Gr) festgesetzten Flächen als solche anzulegen.

Im privaten Grundstücksbereich ist als Mindest-Baumpflanzung für je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum der o.g. Artenlisten zu pflanzen bzw. zu erhalten. Soweit es sich mit betrieblichen Bedürfnissen vereinbaren lässt, sind darüber hinaus die vorhandenen einheimischen Gehölze zu erhalten.

Standorte können in Abhängigkeit von Leitungen, Zufahrten u.Ä. geringfügig verändert werden.

3.6 In den als "Grünstreifen zu gestaltenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen", die im Plan zeichnerisch festgesetzt sind, besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen der o. g. Artenlisten. Für den Aufbau der Pflanzung gilt die Festsetzung 3.5. sinngemäß.

3.5 In der öffentlichen Grünfläche entlang der B 455 besteht die Pflicht zum Bau einer Geländemodellierung und zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen der o.g. Artenlisten. Vorgeschrieben ist ein stufenweiser Aufbau mit mittig angeordneten Bäumen 1. Ordnung und Unterpflanzung mit Sträuchern, die Entwicklungsmöglichkeiten für Saumgesellschaften offenlässt. (vergl. Querschnittsskizze / Anlage zur Begründung)

4.6 Die "als Grünflächen zu gestaltenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen" sind im Zusammenhang mit den dort notwendigen Erschließungsanlagen und Pkw-Parkplätzen zu gestalten und mit Gehölzen entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Lagerflächen sowie Abstell- und Warteplätze für Lkw sind hier unzulässig.

4.7 Mindestens 10% der nicht baulich genutzten Flächen sind einzugrünen. Soweit diese Begrünung in den Bereich der überbaubaren Flächen fällt, steht die Festsetzung einer weiteren baulichen Entwicklung nicht entgegen. Unversiegelte Freiflächen innerhalb eines Grundstücks können ohne weitere Bepflanzung als Sukzessionsfläche belassen und auf den Grünanteil angerechnet werden. Die Pflicht der seitlichen Abpflanzung der Grundstücke entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften bleibt hiervon unberührt.

3.2 (Teil 3) Im privaten Grundstücksbereich ist als Mindest-Baumpflanzung für je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum der o.g. Artenlisten zu pflanzen bzw. zu erhalten. Soweit es sich mit betrieblichen Bedürfnissen vereinbaren lässt, sind darüber hinaus die vorhandenen einheimischen Gehölze zu erhalten.

Grünflächen (Gr), die unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche liegen, sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen und zu erhalten.

Grünflächen (Gr) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen.

(entfällt – da nicht auf Plangebiet anwendbar, bzw. wird durch „Gr“ Festsetzung ersetzt)

(entfällt – wird durch „Gr“ Festsetzung ersetzt)

Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

(entfällt – da nicht auf Plangebiet anwendbar)

4.3 Als Mindestbegrünung ist unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) ein 3,0 m breiter, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern räumlich wirksam zu beplantender Streifen anzulegen und zu erhalten. Dieser Streifen darf nur für Zu- und Ausfahrten sowie aus im Einzelfall nachzuweisenden betrieblichen und technischen Gründen unterbrochen werden. Stellplätze und Lagerflächen sind hier nicht zulässig.

4.4 Als Mindestbegrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein 2,0 m breiter Streifen mit Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen.

4.5 Analog zur Mindestbegrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen ist bei großen Grundstücken senkrecht zur straßenseitigen Grundstücksgrenze in Abständen von höchstens 100 m ein mindestens 5 m breiter Streifen mit Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen. Unterbrechungen und Versetzungen dieses Streifens sind in Abhängigkeit von nachzuweisenden betrieblichen Gründen zulässig.

4.8 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind einzuzugrünen.

Soweit es sich mit betrieblichen Belangen vereinbaren lässt, sind insbesondere die Flächen unmittelbar im Vorfeld der Gebäude als Grünfläche zu gestalten.

4.9 Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Öffentliche und private Stellplätze sowie private Gehwege sind in Schotterterrassen oder breitflüchtig verlegtem Betonverbundsteinpflaster mit Drainfuge herzustellen.

4.12 Im Bereich der Sichtdreiecke ist die Bepflanzung den Richtlinien entsprechend so zu gestalten, dass das Sichtfeld aus der Sitzhöhe im Pkw nicht behindert wird. Zulässig sind Rasen und niedrige Bodendecker, deren Wuchs auf eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnachse zu beschränken ist. Zulässig sind auch Bäume in Hochstammformat, auf 2,0 m aufgeastet. Der Bewuchs ist kontinuierlich zu überprüfen und entsprechend zurückzuschneiden.

5.3 Bäume im Stellplatzbereich

Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum entsprechend Pflanzliste C1 anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Bestehende Bäume werden in der Ermittlung angerechnet. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe je Baum vorzusehen.

5.4 Dachbegrünung

Bei Neubauten sind, soweit dies mit betrieblichen technischen Einbauten vereinbar ist, die Dachflächen einzugrünen.

(entfällt – da gemäß VEP nicht vorgesehen)

(entfällt – da das Bauvorhaben bereits gemäß Baugenehmigung des Wetteraukreises vom 27.05.2002 vom Bau einer Zisterne befreit wurde. Durch die Dachbegrünung des Neubauanteils und dem fehlenden Nutzen (gering Brauchwassernutzung, keine Bewässerung der Grünanlagen) des gesammelten Wassers entfällt der Bedarf für eine Zisterne.)

5.5 Das Bestandsgebäude ist vor Aufnahme von Abrisstätigkeiten auf Tiervorkommen geschützter Arten zu überprüfen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

(entfällt – da Festsetzung nicht mehr der aktuellen Rechtsprechung entspricht; Sicherung des Schutzanspruches des angrenzenden Gebietes über das Baugenehmigungsverfahren/ TA Lärm)

(entfällt – da gemäß VEP nicht vorgesehen)

3.7 Je 6 Stellplätze ist 1 Hochstamm 1. Ordnung (großkronig) mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet (Mindestfläche 2 x 2 m) zu pflanzen.

4.10 (Teil 1) Soweit es sich mit betrieblichen Belangen vereinbaren lässt, sind Dach- und Fassadenflächen einzugrünen.

4.11 Dächer mit einer Neigung bis zu 10 % sind als Grasdächer auszubilden.

2.7 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und der Nutzung als Brauch- bzw. Löschwasser zuzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .

(neu – gemäß Empfehlung Regionalverband)

2.4 Im gesamten Plangebiet sind lediglich Betriebe zulässig, die an den Gebietsgrenzen zu anderen Baugebieten Lärmemissionen von max. 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts verursachen, das ist der Planungsrichtpegel der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. (§ 1 Abs.5 BauNVO)

2.5 Im gesamten Plangebiet sind lediglich Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach der TA-Luft abzuleiten. (§ 1 Abs. 5 + 9 BauNVO, s. Hinweise)

6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) & (§9 Abs.6a BauGB)

6.1 Der „Fahrenbach“ ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.0 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

6.2 *(liegt außerhalb des Umgriffs)*
Das Vorhabengebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I des oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (HQSG) sowie in der qualitativen Schutzzone IV und quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (HQSG). Die für die o.g. Zonen geltenden Verbote sind zu beachten.
(innerhalb des Umgriffs)

5.1 Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III A des zukünftigen Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen "Harb" des Zweckverbandes für die Wasserversorgung des unteren Niddatales mit Sitz in Karben sowie ganz in den Zonen VI (qualitativ) und D (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Bad Nauheim). Die für die o.g. Zonen geltenden Verbote sind zu beachten.

A Hinweise (§ 9 Abs.5 BauGB)

Denkmalschutz (§ 20 HessDSchG)

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind 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.
(entfallen – soweit erforderlich werden die Hinweise in die neue Begründung übertragen – siehe im Folgenden)

6.0 Allgemeine Hinweise

6.8 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege [...] oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).
6.1 bis 6.14 [...]

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan: „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ (§9 Abs. 4 BauGB) (§81 HBO)

4.0 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §118 HBO)

B1 Innerhalb des Vorhabengebiets wird für Stellplätze und Carports bestimmt, dass diese in den Abstandsflächen von Gebäuden liegen dürfen und ohne eigene Abstandsflächen unmittelbar an der Nachbargrenze oder in einem Abstand zu dieser auch unter 3,0 m liegen dürfen.

(neu)

B2 Die Höhe von Einfriedungen ist auf max. 2,0 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen. Um den Lebensraum von Kleinsäugetern und Lurchen nicht einzuschränken, sind die Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen.
(entfällt – da nicht auf Plangebiet anwendbar)

4.2 Die Höhe von Einfriedungen ist auf max. 2,0 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen. Um den Lebensraum von Kleinsäugetern und Lurchen nicht einzuschränken, sind die Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen.
4.13 Im Bereich von Standspuren für Lkw ist die Breite von Grundstückszu- bzw. Ausfahrten auf 5 m zu beschränken.

B3	<p>Fassadenanstriche sind auf höchstens 2 Farben zu beschränken und dem Ziel, die Gliederung der Gebäude (Fenster, Gesims usw.) zu unterstreichen, unterzuordnen. Verwendung finden sollen nur gedeckte, landschaftsverträgliche Farbtöne, die das Landschaftsbild nicht unnötig beeinträchtigen. Großflächige Fassadenanstriche zu Werbezwecken sind unzulässig. <i>(entfällt – da nicht auf Plangebiet anwendbar)</i></p>	<p>4.14 Fassadenanstriche sind auf höchstens 2 Farben zu beschränken und dem Ziel, die Gliederung der Gebäude (Fenster, Gesims usw.) zu unterstreichen, unterzuordnen. Verwendung finden sollen nur gedeckte, landschaftsverträgliche Farbtöne, die das Landschaftsbild nicht unnötig beeinträchtigen. Großflächige Fassadenanstriche zu Werbezwecken sind unzulässig.</p>
B4	<p>Gem. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO - Werbeanlagen: Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche ist die Errichtung eines beleuchteten Werbepylons mit einer Höhe von mx. 15 m zulässig. Bei der Errichtung ist die erforderliche Abstandsfläche zur Bundesstraße von 20 m (Bauverbotszone) einzuhalten und die Einschränkungen der 40 m Baubeschränkungszone zu beachten. Werbeanlagen an der Fassade müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die zulässige Oberkante Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.</p>	<p>4.15 Mit der Anordnung städtischer Sammelhinweise sind einzelne Hinweisschilder zu den Betrieben unzulässig.</p>
C	Pflanzliste	<p>3.2 (Teil 1) Im Übrigen sind im gesamten Plangebiet standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter der Berücksichtigung der folgenden Pflanzenliste anzupflanzen bzw. zu erhalten:</p>
C1	Bäume erster Ordnung (großkronig)	a) Bäume erster Ordnung (großkronig)
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Acer platanoides (Spitzahorn) 2. Acer pseudoplatanus (Bergahorn) 3. Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) 4. Juglans regia (Walnuß) 5. Quercus petraea (Traubeneiche) 6. Quercus robur (Stieleiche) 7. Quercus rubra (Roteiche) 8. Tilia cordata (Winterlinde) 9. Tilia platyphyllos (Sommerlinde) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Acer platanoides (Spitzahorn) 2. Acer pseudoplatanus (Bergahorn) 3. Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) 4. Juglans regia (Walnuß) 5. Quercus petraea (Traubeneiche) 6. Quercus robur (Stieleiche) 7. Quercus rubra (Roteiche) 8. Tilia cordata (Winterlinde) 9. Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
	Bäume zweiter Ordnung (kleinkronig)	b) Bäume zweiter Ordnung (kleinkronig)
	<ol style="list-style-type: none"> 10. Acer campestra (Feldahorn) 11. Carpinus betulus (Hainbuche) 12. Corylus colurna (Baumhasel) 13. Crataegus carrierei (Apfeldorn) 14. Crataegus monogyna (Weißdorn) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Acer campestra (Feldahorn) 2. Carpinus betulus (Hainbuche) 3. Corylus colurna (Baumhasel) 4. Crataegus carrierei (Apfeldorn)

- | | |
|--|---|
| 15. Crataegus laevigata "Paul's scarlet" (Rotdorn) | 5. Crataegus monogyna (Weißdorn) |
| 16. Crataegus prunifolia (Pflaumendorn) | 6. Crataegus laevigata "Paul's scarlet" (Rotdorn) |
| 17. Sorbus aria (Mehlbeere) | 7. Crataegus prunifolia (Pflaumendorn) |
| 18. Sorbus aucuparia (Eberesche) | 8. Sorbus aria (Mehlbeere) |
| 19. Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) | 9. Sorbus aucuparia (Eberesche) |
| 20. Obstbäume in Sorten | 10. Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) |
| | 11. Obstbäume in Sorten |

Bäume alternativ

- | | |
|---|--|
| 21. Acer Buergerianum (Dreispiß-/ Dreizahn-Ahorn) | <i>(neu – gemäß Empfehlung Bauhof der Stadt Rosbach)</i> |
| 22. Acer Monspessulanum (Monspessulanum) | |
| 23. Fraxinus Ornus (Blumen-Esche) | |
| 24. Magnolia Kobus (Kobushi Magnolie) | |
| 25. Parrotia Persica (Eisenholzbaum) | |
| 26. Ginkgo Biloba (Ginkgo) | |
| 27. Cornus Mas (Kornelkirsche) | |

C2 Sträucher

c) Sträucher

- | | |
|--|--|
| 1. Cornus mas (Kornelkirsche) | 1. Cornus mas (Kornelkirsche) |
| 2. Cornus sanguinea (Hartriegel) | 2. Cornus sanguinea (Hartriegel) |
| 3. Corylus avellana (Haselnuß) | 3. Corylus avellana (Haselnuß) |
| 4. Ligustrum vulgare (Liguster) | 4. Ligustrum vulgare (Liguster) |
| 5. Prunus spinosa (Schlehe) | 5. Prunus spinosa (Schlehe) |
| 6. Rhamnus frangula (Faulbaum) | 6. Rhamnus frangula (Faulbaum) |
| 7. Rosa in Arten (canina, rugosa) (Wildrosen) | 7. Rosa in Arten (canina, rugosa) (Wildrosen) |
| 8. Salix aurita (Ohrweide) | 8. Salix aurita (Ohrweide) |
| 9. Salix caprea (Salweide) | 9. Salix caprea (Salweide) |
| 10. Sambucus racemosa (Traubenholunder) | 10. Sambucus racemosa (Traubenholunder) |
| 11. Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) | 11. Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
| 12. Acer Palmatum Atropurpureum (Japanischer Fächerahorn) | <i>(neu – gemäß Empfehlung Bauhof der Stadt Rosbach)</i> |
| 13. Carpinus Betulus Heister (Hainbuche) | |
| 14. Callicarpa Profusion (Liebesperlenstrauch) | |
| 15. Hamamelis intermedia Feuerzauber (Zaubernuss Feuerzauber) | |
| 16. Forsythia Lynwood (Goldglöckchen) | |
| 17. Weigela Hybride Eva Rathke Sol | |
| 18. Buxus sempervirens arborescens (Buchsbaum) | |
| 19. Buxus sempervirens Suffruticosa | |
| 20. Hibiscus Hamabo (Rosen-Eibisch) | |
| 21. Prunus Laurocerasus Etna/ Herbergii/ Otto Luyken (Kirschlorbeer) | |
| 22. Ligustrum Vulgare v. (Gewöhnlicher Liguster) | |

		4.10 (Teil 2) Hinweise zur Artenauswahl : ... a) als Selbstklimmer Campsis radicans (Trompetenblume) Euonymus- fortunei-Sorten (Spindelstrauch) Hedera helix (Efeu) Hydrangea petiolares (Kletterhortensie) Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernebe) Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wil- der Wein)
	<i>(entfällt – da nicht auf Plangebiet anwend- bar)</i>	Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen Actinidia arguta (Strahlengriffel) Akebia quinata (Akebiee) Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) Clematis - Arten Humulus lupulus (Hopfen) Lonicera-Arten (Geißblätter) Polygonum aubertii (Knöterich) Vitis-Arten (Weinreben) Wisteria sinensis (Blauregen)
C3	Bodendecker	
	<ol style="list-style-type: none">1. Pachysandra Green Carpet (Schatten- grün)2. Symphoricarpos x Chenaultii Hancock Topf (Niedrige Purpurbeere)3. Spirea Bumalda Anthony Waterer (Rote Sommerspiere)4. Potentilla Goldteppich (Fingerstrauch)5. Lonicera Nitida Maigrün6. Potentilla „Red Ace“ (Fingerstrauch)7. Hypericum Calycinum (Großkelchiges Johanniskraut)8. Vinca Minor (Kleines Immergrün)9. Cotoneaster Dammeri Streibs Findling	<i>(neu – gemäß Empfehlung Bauhof der Stadt Rosbach)</i>
D	Sortimentsliste gemäß Regionalplan Süd- hessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010	<i>(neu – gemäß Empfehlung Regionalver- band)</i>
D1	Zentrenrelevante Sortimente - Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Be- darf	
	<ul style="list-style-type: none">• Lebensmittel, Getränke• Drogerie, Pharmazeutika• Haushaltswaren• Wasch- und Putzmittel• Zeitungen, Zeitschriften• Schreibwaren, Schulbedarf Schnittblumen	
D2	Zentrenrelevante Sortimente - Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	

- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
 - Baby- und Kinderartikel
 - Sanitärwaren, Parfümerie
 - Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe
 - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
 - Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)
 - Foto, Video, Optik, Akustik
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
 - Kunst und –gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel
 - Beleuchtungskörper, Lampen
 - Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger
 - Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel
 - Fahrräder und Zubehör
 - Waffen und Jagdbedarf
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik
- Elektroklein- und -großgeräte

D3 Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bad-, Sanitäreinrichtung und –zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromöbel und –maschinen
- Erde, Torf
- Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör
- Farben, Lacke und Tapeten
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Installationsmaterial, Heizung, Öfen
- Möbel, Küchen
- Pflanzen und –gefäße
- Rollläden, Markisen
- Werkzeuge

Die folgenden Hinweise aus dem OR15 1.Änderung gelten weiterhin und werden hiermit Teil der Begründung zum OR15 2.Änderung – die Nummerierung bezieht sich hierbei auf die ursprüngliche Gliederung, wie sie in der 1. Änderung enthalten war:

- 6.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind im Plan sowohl, überbaubare Flächen - begrenzt durch Baugrenzen -, als auch Grund und Geschossflächenzahlen eingegeben. Das kleinste Maß ist jeweils verbindlich.
- 6.2 Für Gehölze sind Pflanzmaterial und Grenzabstände durch das Hessische Nachbarrecht geregelt.
- 6.4 Die Verwendung von Solaranlagen ist im gesamten Bereich des Bebauungsplans zulässig.
- 6.7 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die von der Bundesstraße 455 und der Landesstraße 3352 ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden.

Gem. § 9 Abs. 1 FStrG und § 23 Abs. HStrG dürfen Hochbauten jeder Art entlang der Bundesstraße 455 und der Landesstraße 3352 in einer Entfernung bis zu 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art, also auch untergeordneter Nebenlagen, unzulässig.
- 6.9 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, der Stadt Rosbach v. d. Höhe oder dem Kreisamt des Wetteraukreises - Amt für Umwelt - anzuzeigen.

6. Einzelhandel

Zur Einzelhandelsthematik ist zu aller erst auf das vorstehende Kapitel „3.4 Reg FNP“ zu verweisen und die dort stehende Bezugnahme auf das Regionale Einzelhandelskonzept, die Einordnung in dessen Ziele und die hieraus für die Sicherung der Bestandsnutzung abgeleiteten Festsetzungen.

Im zweiten Schritt soll einerseits noch einmal auf die Notwendigkeit für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingegangen werden – mit Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplan OR/15 1. Änderung, welcher eine Umsetzung der Bauvorhabens „Roller Fachmarkt“ nicht erlaubt hätte:

Im Bebauungsplan OR/15 1. Änderung aus dem Jahr 1994, in dessen Geltungsbereich sich Roller befindet, musste die zulässige Verkaufsfläche aufgrund von landesplanerischen Vorgaben auf 700 m² beschränkt werden. Rosbach ist als Grundzentrum (Kleinzentrum) eingestuft, großflächiger Einzelhandel ist in der Regel den Mittel- und Oberzentren vorbehalten. Ab diesem Zeitpunkt hatte der Möbelfachmarkt mit einer genehmigten und vorhandenen Verkaufsfläche von derzeit ca. 6.110 m² nur noch Bestandsschutz.

Die geplanten Baumaßnahmen führen nun zum Wegfall des Bestandsschutzes. Gemäß den Vorabstimmungen der Stadt Rosbach v.d.H. mit dem Kreisbauamt, dem Regierungspräsidium Darmstadt (RP) sowie dem Regionalverband, ist zur Umsetzung des Bauvorhabens die Änderung eines Teilbereiches des bestandskräftigen Bebauungsplanes OR/15, bzw. respektive OR/15 1. Änderung erforderlich.

Im Zuge der Baumaßnahme soll die Verkaufsfläche auf ca. 5.560 m² reduziert werden. Ein großes Thema bei Fachmärkten sind die Randsortimente. Diese sind gemäß Landesentwicklungsplan und regionalem Flächennutzungsplan auf max. 10 % der Gesamtverkaufsflächen, höchstens jedoch 800 m² (Obergrenze für kleinflächigen Einzelhandel), beschränkt. Derzeit verfügt Roller über 1.100 m² Randsortimente. Diese Fläche sollte im Zuge der Baumaßnahme auf 980 m² reduziert werden, das ist jedoch nicht zu erreichen. Nach Abstimmung mit RP, dem Regionalverband und dem Vorhabenträger konnte eine Fläche von 800 m² vereinbart werden. Das RP und der Regionalverband tragen das Verfahren mit, da es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um den Erhalt eines Bestandes handelt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden die umliegenden Städte und Gemeinden beteiligt. In Abstimmung mit RP und Regionalverband hat die Stadt Rosbach v.d.H. in Vorbereitung auf das formale Bauleitplanverfahren, erste Nachbarkommunen über das anstehende Bauleitplanverfahren informiert und die Hintergründe erläutert. Da es sich um den Umbau eines bestehenden Marktes mit Reduzierung der Verkaufsflächen handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf den entsprechenden Einzelhandel der Nachbarkommunen zu erwarten. Von drei Nachbargemeinden konnte bereits das Signal auf eine Zustimmung zum Verfahren erzielt werden.

Neben Roller sind umliegend noch weitere großflächige Einzelhandelsmärkte ansässig, die derzeit Bestandsschutz genießen. Im Zuge der Neuaufstellung des regionalen Flächennutzungsplanes, versucht die Stadt Rosbach v.d.H. die Ausweisung eines „zentralen Versorgungsbereiches“ zu erreichen, um den Bestandserhalt dieser Märkte zu sichern. Das Gewerbegebiet verfügt über Standortqualitäten, die die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches begünstigen. Durch die Stadt sind flankierende Maßnahmen zur städtebaulichen Attraktivieren vorgesehen, wie im 2018 durch die Stadtverordneten beschlossenen Stadtentwicklungskonzept dargelegt. Rosbach v.d.H. verfolgt die im Stadtentwicklungskonzept langfristigen städtebaulichen Ziele zur Neuordnung und grundsätzlichen Gestaltung, welches sich bereits auch aktuell in den vor kurzem zur Satzung beschlossenen Bebauungsplänen OR/ 25 und OR/11 1.Änderung zeigt.

7. Ver- & Entsorgung/ Bestehende Erschließung

Die Erschließung der Fläche ist sichergestellt, da seine Vornutzung bereits vollumfänglich angeschlossen war.

Die **Versorgung mit Trinkwasser ebenso wie die Entsorgung** erfolgt durch die Stadt und wird durch bereits vorhandene Leitungen sichergestellt.

Der **Löschwasserbedarf** wird gemäß dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 bzw. in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzbehörde festgelegt. Sofern der erforderliche Löschwasserbedarf nicht komplett aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann, ist die fehlende Löschwassermenge vom Bauherrn durch andere Maßnahmen (z. Bsp. Löschwasserbehälter - sh. Pkt. 8., DVGW W 405) sicher zu stellen. Zur Löschwasserversorgung werden im öffentlichen Trinkwassernetz Hydranten nach DVGW Merkblatt W 331 (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222) eingebaut. Der Abstand der Hydranten beträgt maximal ca. 80 m. Für evtl. notwendige Sprinkleranlagen kann aus dem Wassernetz direkt kein Wasser zur Verfügung gestellt werden. Der Bauherr muss in diesem Falle selbst die benötigte Wassermenge in einem drucklosen Vorratsbehälter speichern.

Die **Stromversorgung** kann durch den zuständigen örtlichen Versorgungsträger mit dem bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

8. Verkehr

Die Sicherung der Nutzung „Fachmarkt Möbel“ über den Vorhaben und Erschließungsplan bildet lediglich eine Bestandssicherung. Die zukünftige Nutzung entspricht der vorhandenen Nutzung, bauliche Änderungen werden baurechtlich abgesichert. Das bestehende genehmigte Anlieferungskonzept wird nicht geändert.

Durch die Reduktion der Verkaufsfläche und die Verbesserung der Parkplatz- und besonders die geänderte Zu-/ Abfahrtssituation ist eine Verbesserung mit Hinblick auf den Aspekt **Verkehr** zu erwarten, eine Verschlechterung ist auf jeden Fall auszuschließen.

B455 Bauverbotszone

Die Festlegung der nordwestlichen Grenze der überbaubaren Fläche parallel zur Bundesstraße B455 erfolgt unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (Bauverbotszone) und wird demzufolge im Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 455 festgesetzt.

Der Bebauungsplan stellt daher die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 & 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dar.

Gemäß § 9 FStrG „Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen“ gilt:

(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

*1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung [...] bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
[...]*

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen [...] längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
 - (3) Die Zustimmung nach Absatz 2 darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.
- [...]
- (5a) Als bauliche Anlagen im Sinne dieses Gesetzes gelten auch die im Landesbaurecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen.
 - (6) Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich. [...] Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
 - (7) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

9. Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz

Die Sicherung der Nutzung „Fachmarkt Möbel“ über den Vorhaben und Erschließungsplan bildet lediglich eine Bestandssicherung. Die zukünftige Nutzung entspricht der vorhandenen Nutzung, bauliche Änderungen werden baurechtlich abgesichert.

Der bestehende Versiegelungsgrad des Grundstückes wird nicht erhöht, in Teilbereichen wird, wo mit der Erschließung & den erforderlichen Stellplätzen vereinbar eine zusätzliche Begrünung erstellt. Hierdurch ist eine Verbesserung mit Hinblick auf die Aspekte **Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutzkehr** zu erwarten, eine Verschlechterung ist auf jeden Fall auszuschließen.

Die Ziele der Landschaftsplanung aus dem Bebauungsplan OR/15 1. Änderung wurden - soweit für den gewählten Umgriff der 2.Änderung passend – übertragen:

Auszug aus der Begründung zum OR/15 1.Änderung - 6. LANDSCHAFTSPLANUNG – ZIELE
„Die Landschaftsplanung hat im Wesentlichen zwei Schwerpunkte: [...] Zum anderen sollen textliche Festsetzungen dafür sorgen, dass die baulich genutzten Grundstücke im Rahmen der Zumutbarkeit standortgerecht eingegrünt und in der Fläche bepflanzt werden. Ausgebaut wird dieser Ansatz durch Flächen, die sich für eine besonders intensive Begrünung eignen.“
„In einem Bereich entlang der B 455 soll ein 20 m breiter Grünstreifen, in den eine Geländemodellierung integriert ist, angelegt werden. Diesem Streifen kommt die Aufgabe zu, die Gewerbebetriebe

von der Bundesstraße und vor allem von der gegenüberliegenden Wohnbebauung optisch und akustisch abzugrenzen. Um einen hohen und dichten Gehölzsaum zu erhalten, wird festgesetzt, dass hier auch großkronige Laubbäume zu pflanzen sind, die mit Sträuchern unterpflanzt werden sollen.“

„Um eine Vernetzung der Grobstruktur der Grünstreifen zu erhalten, wird vorgesehen, die einzelnen Gewerbegrundstücke mit 3 m breiten Gehölzstreifen abzapflanzen.“

Die Ziele der Landschaftsplanung aus dem Bebauungsplan OR/15 1. Änderung wurden bezüglich eines Punktes seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 1994 NICHT umgesetzt:

„GEWÄSSER - Ziel ist es, den derzeit mit technischem Profil ausgebauten Fahrenbach in eine breite Grünfläche einzubetten. Die Detailplanung zum genauen Verlauf und zur Gestaltung des Grabens wurde der Unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises Friedberg vorgelegt und 1993 genehmigt.“

Die Planung wurde in der Zwischenzeit geändert; der renaturierte Fahrenbach hat einen anderen Verlauf. Dementsprechend ist durch die Stadt Rosbach eine Umsetzung einer weitergehenden landschaftsplanerischen Einbettung des Fahrenbachs über den jetzigen Zustand hinaus nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wurde der betroffene Bereich entsprechend der Eigentumsgrenzen des Vorhabenträgers zugunsten des Vorhabenträgers überplant. Somit bildet die vorliegende 2. Änderung die tatsächliche Nutzung der Flächen im Bestand ab.

10. Schall, Immissionen & Emissionen

Die Sicherung der Nutzung „Fachmarkt Möbel“ über den Vorhaben und Erschließungsplan bildet lediglich eine Bestandssicherung. Die zukünftige Nutzung entspricht der vorhandenen Nutzung, bauliche Änderungen werden baurechtlich abgesichert. Das bestehende genehmigte Anlieferungskonzept wird nicht geändert.

Durch die Reduktion der Verkaufsfläche und die Verbesserung der Parkplatz- und Zu-/ Abfahrtsituation ist eine Verbesserung mit Hinblick auf den Aspekt **Schallemissionen** zu erwarten, eine Verschlechterung ist auf jeden Fall auszuschließen.

11. Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I des oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (HQSG) sowie in der qualitativen Schutzzone IV und quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (HQSG).

Das Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim wurde durch die Verordnung vom 24.10.1984 und die Änderung vom 01.07.1988 als ein Heilquellenschutzgebiet der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Bad Nauheim) festgesetzt. Die Verbote und Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Sicherung der Nutzung „Fachmarkt Möbel“ über den Vorhaben und Erschließungsplan steht den Schutzgebietsverordnungen der vorhandenen Wasserschutzgebiete nicht entgegen, da hiermit lediglich eine Bestandssicherung vorgenommen wird. Die zukünftige Nutzung entspricht der vorhandenen Nutzung, bauliche Änderungen werden baurechtlich abgesichert. Auf der Genehmigungsebene des konkreten Bauvorhabens sind die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen zu beachten.

Denkmalschutz

Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes sind derzeit nicht bekannt.

12. Fazit/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die vorliegende Planung sind keine wesentlichen Umwelteinwirkungen oder zusätzliche negative Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten, da es sich um den Rückbau eines Bestandsgebäudes und einen flächenmäßig kleineren Ersatz durch einen Neubauanteil handelt.

13. Städtebauliche Daten

Netto-Bauland	15.836 m ²
Gesamtes Plangebiet (gemäß Umgriff)	15.836 m²