

Bauleitplanung der Gemeinde Ahnatal

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Unter der Schaftrift“

Vorentwurf

Planstand: 03.04.2025

Projektnummer: 24-2963

Projektleitung: Bode

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 und § 11 Abs. 3 BauNVO)**
- 1.1.1 Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SO EH): Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „A“ sind Drogeriemärkte (Warengruppen Drogerieartikel, Kosmetik, Parfüm, Körperpflege- und Reinigungsmitteln, freiverkäufliche Arzneimittel, Reformwaren, Nahrungsmittel (inkl. alkoholische und nicht-alkoholische Getränke), Spielzeuge, Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Bürobedarf sowie Finanzdienstleistungen) mit einer jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche von 720 qm zulässig.
- 1.1.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „B“ sind Lebensmittelmärkte (Warengruppen Lebensmittel mit ergänzenden Non-Food-Sortimenten) mit einer jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 qm zulässig.
- 1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)**
- 1.2.1 Die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird durch Einschrieb in der Plankarte mit $Z = I$ festgesetzt.
- 1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, §17 und § 19 BauNVO)**
- 1.3.1 Die maximal zulässige Grundfläche wird durch Einschrieb in der Plankarte mit $GRZ = 0,8$ festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, wenn diese Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.
- 1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- 1.4.1 Im Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m, sind zulässig.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.5.1 Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO, Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Flächen für Anpflanzungen) entgegenstehen. Stellplätze mit ihren Fahrgassen und Zufahrten, Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 1.5.2 Innerhalb der Bauverbotszone längs der Kreisstraße dürfen gemäß § 23 HStrG keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden. (Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB). Davon ausgenommen sind Stellplätze innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen (gemäß § 23 Abs. 7 HStrG).
- 1.6 Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1. Nr. 14 BauGB)**
- 1.6.1 Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.7.1 Die Verkehrsflächen, die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Zufahrtsbereiche sind in der Planzeichnung durch entsprechende Planzeichen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belägen auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.
- 1.8.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.
- 1.8.3 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz an Gebäuden dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen sind bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude zulässig.
- 1.8.4 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren (0% Upward Light Ratio), zu verwenden. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung (insb. in den Außenbereich) zu vermeiden, sind Beleuchtungen zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen.

- 1.8.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Das Entwicklungsziel wird zum Entwurf konkretisiert inkl. der Zulässigkeit von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer. Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern von mehr als 10 Grad Neigung hat in ziegelroten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen. Solar- und Fotovoltaikanlagen werden von dieser Festsetzung ausdrücklich nicht erfasst.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken. Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschutzfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) oder nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzusichern und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit einheimischen standortgerechten Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

2.5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- 2.5.1 Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig. Licht darf auch zu Werbezwecken nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechende Projektionstechniken einzusetzen.

3 Sonstige Hinweise

3.1 DIN-Normen und Regelwerke

3.1.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Gemeinde Ahnatal während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

3.2 Verwendung von erneuerbaren Energien

3.2.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG), des Hessischen Energiegesetzes (HEG) und der Verordnung zur Installation von Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen (PVStellpV) sei hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.3.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.4.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

3.5 Planungshinweise zum Immissionsschutz

3.5.1 Im Rahmen der konkreten Objektplanung und -genehmigung sind folgende Ergebnisse des Gutachtens Nr. T 7030 des TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 28.03.2025 zu beachten:

- Keine Andienung durch LKW vor 6 Uhr oder nach 22 Uhr (Nachtzeit), insbesondere keine Verladevorgänge.
- Die in Kapitel 5.5.5 des Gutachtens (siehe auch nachfolgende Tabelle) genannten Schalleistungen der haustechnischen Anlagen sind einzuhalten.

Anlagenart	Typ	Schalleistungspegel gem. Herstellerangaben
ALDI		
Kälteaggregat	ROXSTAcubepro	58 dB(A)
Tischkühler		65 dB(A)
ROSSMANN		
3 Außeneinheiten Wärmepumpe		72 dB(A)
Lüftungsgerät Saugseite		62,4 dB(A)
Lüftungsgerät Fortluft		57,3 dB(A)

- Die Fahrgassen und die Bereiche, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, sollten mit einem Asphaltbelag oder einem vergleichbaren glatten Belag ausgerüstet werden. Die Pkw-Stellplätze können auch mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag versehen werden.
- Die Einstellboxen für die Einkaufswagen sollten wie geplant im Eingangsbereich vor den Marktgebäuden in einem überdachten Unterstand vorgesehen werden.
- Bei Nutzung von Dieselaggregaten für die Kühl-Lkw sind diese per Anordnung während des Verladevorgangs abzuschalten. Soweit möglich sind Kühlaggregate mit Stickstoffkühlung zu bevorzugen.

3.6 Bodendenkmäler

- 3.6.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

3.7 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

- 3.7.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- 3.7.2 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

3.8 Abfallbeseitigung

- 3.8.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

3.9 Stellplatzsatzung

- 3.9.1 Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ahnatal wird hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.