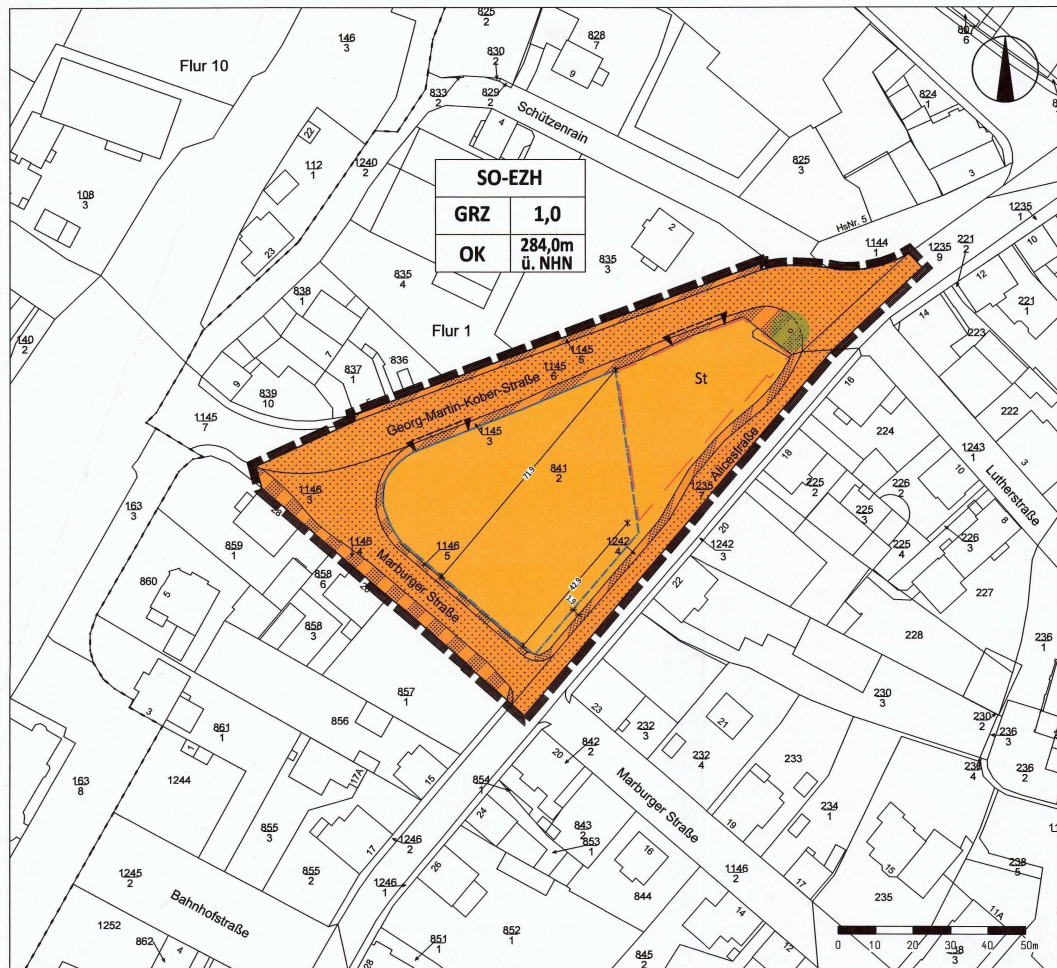


BEBAUUNGSPLAN DER STADT ALSFELD "CASINO CARRÉ"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- SO-EZH** Sondergebiet Einzelhandel
- GRZ** Grundflächenzahl
- OK** Oberkante baulicher Anlagen
- Baugrenze**
- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg**
- Einfahrtbereich**
- St** Fläche für Stellplätze
- Baum, zu erhalten**
- Mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgers zu belastende Fläche (nachrichtliche Darstellung)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Flurstück und Flurstücksnummer**
- Flurgrenze und Flurnummer**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5, § 1 Abs. 9 und § 11 Abs. 1+2 BauNVO)

Das Sondergebiet Einzelhandel „SO-EZH“ gem. § 11 Abs. 2 BauGB dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungen und Gastronomie. Der Handel mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment ist hierbei unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der max. Höhe baulicher Anlage (Oberkante der baulichen Anlage) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.

1.2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt der höchste Punkt der baulichen Anlage. Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete betriebsnotwendige Teile baulicher Anlagen (z. B. Schornsteine, Fahrstuhlschachtaufbauten und andere Anlagen der Gebäudetechnologie).

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

1.3.1 Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen unterzubringen.

1.3.2 Die gem. 2.1.2 zulässige Werbestele darf innerhalb der überbaubaren Fläche oder der Fläche für Stellplätze errichtet werden.

1.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Abfahrten zum SO-EZH sind ausschließlich zur Georg-Martin-Kober-Straße innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen.

1.5.2 Entlang des Gehwegs an der Alicestraße sind auf oder neben der Stellplatzfläche des SO-EZH mindestens fünf hochstämmige, heimische Laubbäume in einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen. Abweichungen von diesem Soll-Abstand sind zulässig, wenn dies aus Gründen der Anordnung von Stellplätzen oder Nebenanlagen erforderlich ist. Die Bäume können auf die Pflanzverpflichtung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld angerechnet werden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Dach- und Fassadenflächen sind in matten, gedeckten Farbtönen auszuführen. Anlagen zur Gewinnung solarer Energie sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

2.1.2 Schriftzüge mit Firmen- und Produktnamen und andere Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Blinklichter, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände oder Prismenwerbeanlagen mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Blendung des Verkehrs ist auszuschließen. Freistehend ist die Errichtung maximal einer Werbestele mit einer max. Höhe bis zu 6 m zulässig.

3 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung sind zu beachten.

3.2 Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Alsfeld in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung sind zu beachten.

3.3 Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

3.4 Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Stadtverwaltung Alsfeld oder der Unteren Denkmalbehörde des Vogelsbergkreises zu melden.

3.5 Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVGW-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen

des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert d. Gesetz vom 20. November 2014,

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert d. Gesetz vom 11. Juni 2013,

der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert d. Gesetz vom 22. Juli 2011 und

der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Alsfeld am 10.09.2015 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 12.12.2015 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Öffentlichkeit sich bei der Bauverwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichten kann und dass die Öffentlichkeit sich dort in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 23.12.2015 zur Planung äußern kann. Zugleich wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert wird.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.01.2016 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 23.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.02.2016 bis einschließlich dem 07.03.2016. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.01.2016 bis einschließlich dem 07.03.2016.

Der Bebauungsplan wurde am 14.04.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Alsfeld, den 25.05.2016

(Stephan Paule)
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 01.06.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Alsfeld, den 02.06.2016

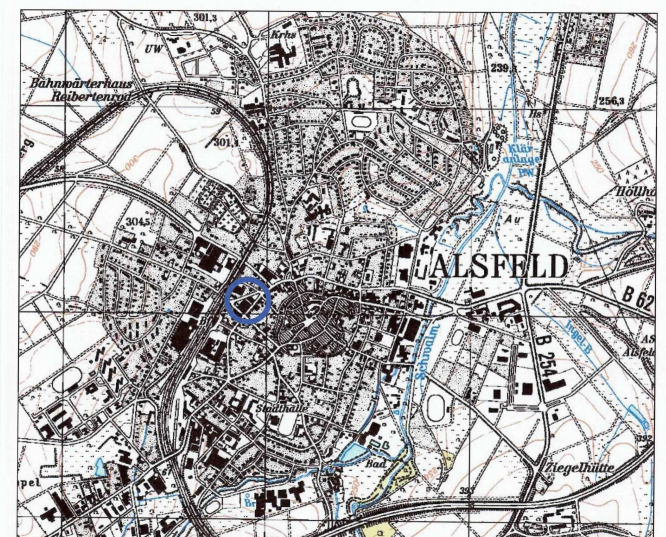
(Stephan Paule)
Bürgermeister

STADT ALSFELD BEBAUUNGSPLAN "CASINO CARRÉ"



M 1:1.000

APRIL 2016



akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de

h6_g0 01.04.2016