



VERFAHRENSVERMERKE			
Aufstellungsbeschluss	am 14.06.2007	Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB vom 31.03.2008 bis 04.04.2008
bekanntgemacht	am 28.06.2007	bekanntgemacht	am 27.03.2008 bis 11.04.2008
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 18.06.2008	1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	vom 04.07.2008 bis 04.08.2008
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	am 28.08.2008	Bestätigung der Verfahrensvermerke	

### TEXTFESTSETZUNGEN

**5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A BAUGB**

**5.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Anlage von Fußwegeverbindungen ist in wassergebundener Form an drei Stellen zulässig. Es sind 9 heimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander soll ca. 10 m betragen. Zu empfehlen ist die Anpflanzung von Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*).

**5.2 Anpflanzung von Laubbäumen**

Auf Parkflächen sind Pflanzinseln oder -streifen anzulegen. Für je 6 Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Empfohlene Arten: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*).

**6. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 25B BAUGB**

**6.1 Erhalt von Gehölzen**

Die standortgerechten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. Die Ersatzpflanzungen sollen einen Mindeststammumfang von 14 - 16 cm haben.

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

-entfällt-

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 02. OKT. 2008

rechtskräftig ab 03. OKT. 2008

Bestätigung der Verfahrensvermerke

35075 Gladenbach den 29. AUG. 2008

35075 Gladenbach den 06. OKT. 2008

### PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

**SO** Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 BauNVO)  
zulässige Nutzungen:  
- Lebensmittelmarkt (s. Textfestsetzung Nr. A.1.3)  
- Getränkemarkt (s. Textfestsetzung Nr. A.1.3)  
- Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

GRUNDFLÄCHENZAHL	SO
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	0,6
BAUWEISE	abw.**
GEBÄUDEHÖHE MAX. (M) *	11,00

\* siehe Textfestsetzung Nr. A.1.1  
\*\* siehe Textfestsetzung Nr. A.2.1

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**3. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

○ ○ ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

● ● ● Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

● ● ● Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

■ ■ ■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

F1 Neuanlage von Auwald

**5. Sonstige Planzeichen**

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### TEXTFESTSETZUNGEN

**A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

**1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB**

**1.1 Gebäudehöhen**

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

**1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Abweichend von der Regelung des § 19 (4) 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

**1.3 Einzelhandel/Verkaufsflächen**

Im Sondergebiet darf die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt maximal 1.500 m<sup>2</sup> und für den Getränkemarkt maximal 400 m<sup>2</sup> betragen.

Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zur Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

Nicht zur Verkaufsfläche zu rechnen sind Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie der Windfang.

**2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 (4) BAUNVO**

**2.1 Bauweise**

Es wird eine von der offenen Bauweise insofern abweichende Bauweise festgesetzt, als Gebäude bis zu einer Länge von max. 80 m zulässig sind. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

**3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB**

**3.1 Pflegemaßnahmen**

Für anzupflanzende Bäume und Sträucher (s. Festsetzung Nr. A.4.1 und A.4.2) ist nach der Anpflanzung mindestens 3 Jahren lang eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

**3.2 Neuanlage von Auwald (F1)**

Auf der Fläche F1 sind außerhalb des Überschwemmungsgebietes 5 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), 5 Eschen (*Fraxinus excelsior*) und 5 Stieleichen (*Quercus robur*) vereinzelt oder in 3er Gruppen als Heister mit einer Höhe von mindestens 200/250 cm zu pflanzen, zu verankern und gegen Wildverbiss mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Die Grünlandflächen sind jährlich durch eine zweimalige Mahd extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist zwischen dem 20. Mai und dem 15. Juni, die zweite Mahd nach dem 15. September durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Rindern oder Schafen möglich. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

**4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB I.V.M. § 9 (1A) BAUGB**

**4.1 Zuordnung**

Den Eingriffen im Sondergebiet werden die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche F1 in einer Größenordnung von 11.020 Biotopwertpunkten zugeordnet.

**B) FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**

**1. Dachneigung**  
Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Für die Dächer von untergeordneten Nebengebäuden sind auch Neigungen von weniger als 25° zulässig.

**2. Dachaufbauten**  
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf die Hälfte der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

**3. Dachausschnitte**  
Dachflächenausschnitte sind nicht zulässig.

**4. Dachdeckung**  
Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

**5. Fassaden**  
Glänzende Fassaden aus Glas (außer Fenster, Wintergärten und Solaranlagen), Metall o.ä. sind unzulässig.

**6. Grundstücksgestaltung**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen des Sondergebietes sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bei diesen Pflanzmaßnahmen anzurechnen.

**C) HINWEISE**

**1. Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 42 (3) HWG verwiesen. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach § 42 (3) HWG von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Es kann zur Brauchwassernutzung (z.B. gewerbliche Nutzung, Toiletenspülung, Grünbewässerung) verwendet werden. Es wird empfohlen, eine Rückhaltekapazität von mindestens 25 l/m<sup>2</sup> bebauter Fläche herzustellen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Datum	Erstellung / Änderung	geprüft
17.03.2008	J Erstellung	
29.04.2008	J Änderungen nach frühzeitiger Beteiligung	
06.06.2008	J Vorbereitung TOB-Beteiligung	J. Flacke
25.09.2008	Kf Endausfertigung	K. Freiwald

geprüft: 25.09.2008, K. Freiwald Blattgröße: 76,5 cm x 59,4 cm

Dateiname: bwd2b2d2.dwg erstellt mit: StadtCAD 8

Stand der ALK: 11.2006 basierend auf: Autodesk Map 3D 2008



Stadt Gladenbach  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a  
"Südring"  
ST Weidenhausen

PlanungsbüroKoch  
Dipl.-Ing. Bruno Koch  
Städtebauarchitekt SRL  
Alte Chaussee 4, 35614 ABbar  
www.pbkoch.de

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34  
info@pbkoch.de

Planbearbeitung  
Dipl.-Ing. (FH) J. Flacke  
Stand 25.09.2008