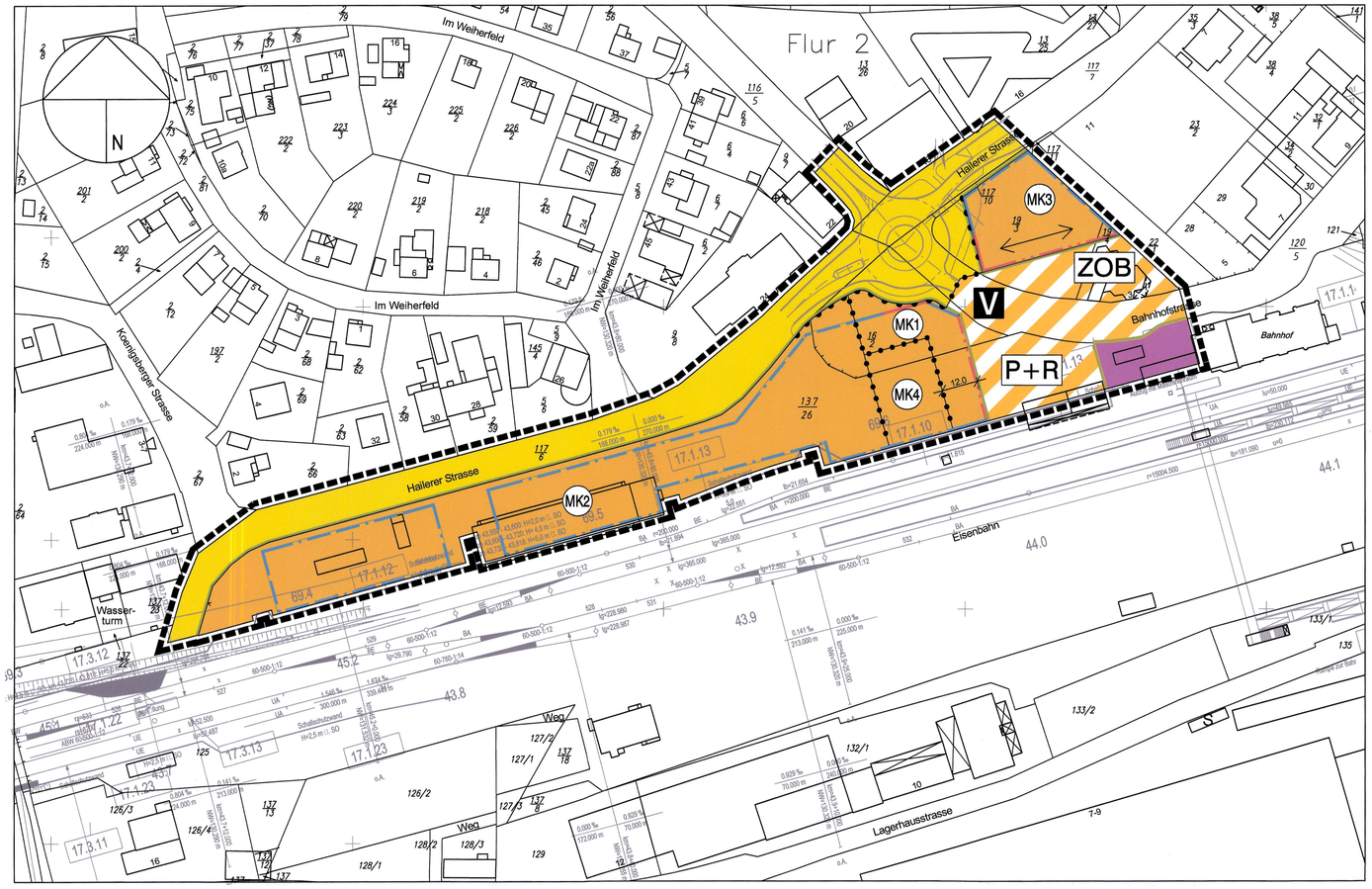

A Planungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

1.1 Kerngebiete MK1, MK3 + MK4
(gem. § 7 BauNVO)

(1) Zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² pro Betrieb, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem zweiten Obergeschoss,
5. sonstige Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss.

(2) Nicht zulässig sind:
1. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen, die nicht unter Absatz 1 Nr. 4 und 5 fallen.

1.2 Kerngebiet MK2
(gem. § 7 BauNVO)

(1) Zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem ersten Obergeschoss.

(2) Nicht zulässig sind:
1. Wohnungen, die nicht unter Absatz 1 Nr. 6 und Absatz 3 Nr. 2 fallen,
2. Vergnügungsstätten.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 1 Nr. 5 fallen,
2. sonstige Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss.

1.3 Flächen für besonderen Nutzungszweck
(gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB)

1.3.1 P+R

Zulässig sind:
1. Anlagen zum Parken von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern, deren Benutzer auch öffentliche Verkehrsmittel in Anspruch nehmen (P+R-Anlage).

1.3.2 ZOB

Zulässig sind:
1. Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (Zentraler Busbahnhof).

2 Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

2.1 Kerngebiet MK1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 3,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt mind. II, max. III + D.

Die zulässige Traufhöhe beträgt mind. 7,00 m.

2.2 Kerngebiet MK2 + MK4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 3,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. III + D.

Die zulässige Traufhöhe beträgt mind. 5,00 m.

2.3 Kerngebiet MK3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 3,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwingend III + D.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

3.1 Kerngebiete MK1 - MK4

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude ist durch die Firstrichtung gekennzeichnet.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(gem. § 9 (1) Nr. 4. BauGB u. § 21a BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche kann ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Stellplätze sind auf der überbaubaren sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberirdische Garagen können auf der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zugelassen werden.

5 Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

s. Einzeichnung im Plan.

5.2 Flächen für Bahnanlagen

s. Einzeichnung im Plan.

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

s. Einzeichnung im Plan.

6 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Kerngebiete MK1, MK3 und MK4

Die Gebäudegrundrisse sind so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume) nur in den von den Lärmquellen abgewandten Bereichen zu liegen kommen.

Die Räume sind mit Fenstern auszustatten, die mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719- bewertetes Schalldämm-Maß-Lw = 35 - 39 dB (A) - entsprechen.

6.2 Kerngebiet MK2

Die den Bahnhöfen zugewandten Räume sind mit Fenstern auszustatten, die mindestens der Schallschutzklasse 1 nach VDI 2719- bewertetes Schalldämm-Maß-Lw = 25 - 29 dB (A) - entsprechen.

7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9(1) Nr.25 a und b BauGB)

Es sind einschlägige Normen und Richtlinien zu Baumpflanzungen (z.B. DIN 1998, DIN 18920; Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

Die „Empfehlungen zur Straßenbepflanzung in Bebauten Gebieten" und die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 2 Grünflächen - Planung, Ausführung, Pflege" der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen sowie das „Merkblatt für Baumpflegearbeiten an Straßen" des Bundesministeriums für Verkehr sind zu beachten.

7.1 Fassadengestaltung

7.1.1 Kerngebiete MK1, MK2 + MK4

Alle sichtbaren rückwärtigen Außenwände sind mind. zu 50% der Ansichtsfläche vertikal mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Vorgelagerte Rankkonstruktionen werden empfohlen.

B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Ebenerdige Stellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag (Pflaster, Ökosteinen, bzw. Rasengittersteinen) zu befestigen. Bituminöse Beläge wie Asphalt oder Ortbetonflächen sind nicht zulässig. Andere Beläge können verlangt werden, wenn dies zum Schutz des Grundwassers oder aus Gründen der Denkmalpflege erforderlich ist.

Stellplätze sind durch geeignete Bäume (Stammumfang min. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe), Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum mit einer unbefestigten Pflanzfläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Gelnhausen in der jeweils gültigen Fassung.

C Hinweise

1 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen.

2 Verkehr

Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

3 Altlasten, Bodenschutz

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren. Bei der Planung und Durchführung der geplanten Baumaßnahmen sind die vorhandenen Bodenbelastungen zu berücksichtigen und das Einvernehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde herzustellen. Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu sichern und dürfen nicht ohne Zustimmung der Bodenschutzbehörde zurückgebaut werden.

4 Bahnbetrieb

Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Durch die Bepflanzungen dürfen die Signalsichten keinesfalls eingeschränkt werden.

Planungen von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Treibfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) Die Deutsche Bahn weist besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Einfriedung

Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Bahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb des Terrains in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Oberleitung

Die Bauflächen des Bebauungsplans befinden sich in unmittelbarer Nähe zu der Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn. Die Deutsche Bahn weist ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihre ganze Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Rollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder deren Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **30.10.2007**

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB9 ..... **22.10. - 21.11.2008**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) ..... 23. APR. 2009

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (10 Abs. 3 BauGB) ..... 02. JUN. 2009

(Dienstsiegel) STADT GELNHAUSEN 30

28. AUG. 2009
(Datum)

(Unterschrift)
Thorsten Stolz
Bürgermeister

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

MK — Kerngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Bahnanlagen

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

15. Sonstige Planzeichen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

P+R — Besonderer Nutzungszweck von Flächen (P+R-Anlage)

ZOB — Besonderer Nutzungszweck von Flächen (Zentraler Omnibusbahnhof)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Hauptfirstrichtung

Übereinstimmungsvermerk

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

23. APR. 2009

DIPL.-ING. HARALD RICHTER ÖffentlichBestellter Vermessungsingenieur

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Gelnhausen
B-Plan "Westliches Bahnhofsumfeld"

Stadt:	Gelnhausen	Proj.Nr.:	0709
Geplant:	Rüttinger	Plannr.:	01-S
Gezeichnet:	Rüttinger	Masstab:	1:1000
Datum	03.04.2009	Format	Din A1

Satzungsexemplar