



ALLGEMEINES

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Nahversorgungsstandort - Briloner Landstraße" treten in dessen Geltungsbereich die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Briloner Landstraße" vom 10.11.2006 sowie des Bebauungsplanes Nr. 23 B in der Neufassung vom 10.04.1987 außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG ZUM VORHABENBEREICH

- 1 Art der baulichen Nutzung**
- SO_v** Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
- | Grundflächenzahl (GRZ) | Sondergebiet - Verbrauchermarkt |
|-------------------------------|---------------------------------|
| GRZ 0,40* | |
| Gebäudehöhe (in Meter ü. NHN) | max. 383,00 m |
- *Darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu GRZ 0,935 überschritten werden
- 3 Bauweise, Baugrenzen**
- a** abweichende Bauweise
- 4 Verkehrsflächen**
- Ein- und Ausfahrtsbereiche**
- 5 Flächen für Versorgungsanlagen**
- Elektrizität - Trafostation**
- 6 Flächen und Maßnahmen für Naturschutz**
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Erhalt von Laubbäumen**
- 7 Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- Grenze des Vorhabenbereiches**

PLANZEICHENERKLÄRUNG ZU SONSTIGEN, EINBEZOGENEN FLÄCHEN (§ 12 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Gebäude, Bestand
 - Trinkwasserschutzgebiet (siehe Hinweis)
 - Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIA
 - Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIA1
 - Leitungsrecht (verrohrter Graben)
 - Vermaßung in Metern
 - Sichtfelder (siehe Hinweis)
 - Abgrenzung rechtskräftiger Bauleitpläne
 - Hauptzugang Marktgebäude
 - Umfahrungen
 - Stellplätze
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)**
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2 Art der baulichen Nutzung, Verkaufsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)**
- 2.1 Gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" (SO_v) festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet (SO_v) dient der Unterbringung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche (VK) von 3.650 m². Auf anteilig höchstens 200 m² Verkaufsfläche sind im Mall- beziehungsweise im Vorkassenbereich untergeordnete Dienstleistungsbetriebe, gaststättenähnliche Betriebe und Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese Betriebsformen dürfen jeweils eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschreiten.
- 2.2 **Definition Verkaufsfläche**
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). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („integrierte Lagerhaltung“, „Verkauf ab Lager“).
- 2.3 **Sortimentsbeschränkungen nach "Korbacher Liste" (siehe Hinweise)**
Für das Sondergebiet "Verbrauchermarkt" sind als Kernsortiment die folgenden Warengruppen der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der "Korbacher Liste" allgemein zulässig:
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittelhandwerk,
- Drogeriewaren, Apothekenwaren,
- Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel,
- Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse
- Auf anteilig höchstens 10 % von der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche (entspricht 365 m²) sind die nach Korbacher Liste erfassten innenstadtrelevanten Warensortimente auf jeweils höchstens 300 m² Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe zulässig. Die nach Korbacher Liste sonstigen, als nicht-zentrenrelevant definierten Warensortimente, sind im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsflächen allgemein zulässig.
- 2.4 Von der maximal zulässigen Verkaufsfläche dürfen bis zu 5 % (insgesamt ca. 180 m²) für Aktionsverkäufe genutzt werden.
- 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauVO für das sonstige Sondergebiet "Verbrauchermarkt" auf 0,4 festgesetzt.
- Die zulässige GRZ von 0,4 darf für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,935 überschritten werden. Sonstige Überschreitungen nach § 19 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig.
- 3.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH) wird nach dem Höhen Bezugssystem über Normalhöhennull (NHN) in Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) in Metern (m) festgesetzt.
- Für das Sondergebiet "Verbrauchermarkt" wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 383,00 m ü.NHN festgesetzt. Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) in m ü. NHN ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Dachhaut am Dachfirst bei geneigten Dächern bzw. oberer Abschluss der Attika bei Flachdächern).
- Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten um bis zu 2,00 m zulässig. Der Abstand der Technikaufbauten zum Dachrand muss mindestens um das Maß ihrer Höhe und nicht weniger als 1,50 m betragen.
- 4 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- 4.1 Im SO_v wird die abweichende Bauweise festgesetzt; sie entspricht der offenen Bauweise (seitlicher Grenzabstand unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung) mit der Abweichung, dass hier auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen sind.
- 4.2 Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung, ebenerdige Stellplätze nach § 12 BauNVO, Stützmauern zum Geländeabfang sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.
- 4.3 Im SO_v wird gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ein Überschreiten der straßenabgewandten südöstlichen und südwestlichen Baugrenze durch Dächer und sonstige Auskragungen bis zu einer Tiefe von 2,00 zugelassen. Die lichte Höhe muss mindestens 4,50 m betragen.
- 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Ein- / Ausfahrten sind nur im gekennzeichneten Bereich zulässig.
- 6 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.
- 7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 7.1 Die gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Pufferzone zum Gewässer/Graben zu erhalten und als fließgewässertypischer Uferstreifen weiterzuentwickeln. Hierzu ist der zeichnerisch festgesetzte Bereich durch Sukzession im Rahmen der natürlichen Vegetationsentwicklung zu entwickeln. Eine Befestigung oder Versiegelung von Oberflächen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig. Weiterhin ist innerhalb der Fläche die Entfernung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie die Neupflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern unzulässig.

- 7.2 Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.
- 8 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind auf mindestens 60 % der Bruttodachflächen von Hauptgebäuden technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu errichten. Der sich ergebende Flächenanteil kann auch an Fassaden bzw. anderen Außenflächen des Gebäudes nachgewiesen werden.
- 9 Erhalt von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Die in der Planzeichnung als zu erhalten dargestellten Laubbäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei Durchführung von Baumaßnahmen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, STU 12-14 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu ersetzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

- 9 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 9.1 Im Sondergebiet "Verbrauchermarkt" sind ausschließlich lebende Einfriedungen oder technische, transparente Einfriedungen mit einem Mindestbodenabstand von 10 cm und einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- 9.2 An Grundstücksausfahrten sind diese zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sichtbehinderten Einfriedungen und Bewuchs dauerhaft freizuhalten.
- 10 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
- 10.1 Erforderliche Stellplätze für Pkw sind gemäß den Regularien der Stellplatzsatzung der Kreis- und Hansestadt Korbach auszuführen und nachzuweisen.
- 10.2 Gemäß § 10 Absatz 3 der Stellplatzsatzung der Kreis- und Hansestadt Korbach vom 13.11.2003, in der Fassung der dritten Änderung vom 09.07.2019, richtet sich die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Im Sondergebiet sind mindestens 10 Regelfahradabstellplätze sowie mindestens 5 Sonderfahradabstellplätze nachzuweisen.
- 11 Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 11.1 Standflächen für Abfallbehälter oder sonstige Lagerflächen auf dem Grundstück sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen aus abzuschirmen.
- 11.2 Grundstücksbezogene Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange oder technische Anforderungen (z.B. Flächen für die Feuerwehr oder Flächen im Andienungsbereich von Schwerlastverkehr) entgegenstehen.
- 12 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**
- 12.1 Im Sondergebiet "Verbrauchermarkt" sind ausschließlich Werbeanlagen zulässig, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.
- 12.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Einfahrtbereichen zum Kundenparkplatz insgesamt maximal 6 Standfahnen mit einer Stangenhöhe von max. 8,50 m (gemessen ab OK Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche) sowie maximal 1 Werbepylon mit einer Höhe von max. 5,50 m und einer Breite von max. 2,05 m (gemessen ab OK Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche) zulässig.
- 12.3 Nicht zulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen auf den Dachflächen, digitale Werbetafeln, Leuchtreklamen in Neonfarben und mit besonderem Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnden Lichtstärken (ganz oder auch nur teilweise) sowie Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem und bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme). Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes ein.

HINWEISE

- Alltaster**
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Alltasterverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 311, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.
- Artenschutz**
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollte die Baufeldräumung i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gehölze jederzeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abzuwehren zu können.
- Bodendenkmale**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- Bombenabwurfgebiet**
Mit Stellungnahme vom 18.04.2024 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt mit, dass für das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Durchführungsvertrag**
Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Nahversorgungsstandort - Briloner Landstraße" besteht zwischen dem Magistrat der Kreis- und Hansestadt Korbach und der RHEIKA-DELTA Warenhandels-Gesellschaft mbH ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

- Korbacher Liste**
Auf die geltende zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimentsliste, die "Korbacher Liste", der Kreis- und Hansestadt Korbach, in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Korbach, mit Stand vom Juni 2022, wird hingewiesen (siehe Kap. 5.7 der Begründung).
- Lichtemissionen**
Die Flächen des Plangebietes sind aufgrund ihrer Lage am Rande des öffentlichen Grünzugs zur Laake als naturschutzfachlich sensibel einzustufen. Zum Schutze von nachtaktiven Tierarten sind die Lichtemissionen auf das erforderliche Maß in Abhängigkeit von der Nutzung (z.B. Beleuchtung des Parkplatzes, Wegeflächen, des Eingang, u.a.) und dem sich daraus ergebenden situationsabhängigen Bedarf zu begrenzen. Die landesrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich des Schutzes von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie von Insekten sind dem § 35 des Hessischen Naturschutzgesetzes zu entnehmen.
- Niederschlagswasser**
Bei der Behandlung von Niederschlagswasser und zur Bemessung von Rückhaltungen wird auf das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 bzw. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 sowie bezüglich einer Versicherung auf das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen. Für die Versicherung bzw. Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Regierungspräsidium, Am Alten Stadtschloss 1 in 34117 Kassel zu stellen.
- Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)**
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Sichtfelder**
An der Straße Zur Laake zu der Landesstraße (L 3083) ist das gem. den Richtlinien für die Anfahrtsicht erforderliche Sichtfeld (RdSt-2006, Fassung 2008) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen (z.B. Werbetafeln, Beschildeerungen), parkenden Kraftfahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.
- Trinkwasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIA sowie IIIA1 des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "Korbach und Umgebung". Die Verbots- und Gebotsbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöltankanlagen) sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AnSV) zu errichten, zu betreiben und beim Fachdienst Umwelt, Bereich Wasser - und Bodenschutz beim Landkreis Waldeck-Frankenberg gemäß § 40 AnSV anzuzeigen.
- Versorgungsleitungen**
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Versorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht; auf die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird hingewiesen. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.



pwf AG
Herkulesstraße 39
34119 Kassel
0561 - 3 32 32

Stand: 06.06.2024

AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



KREIS- UND HANSESTADT KORBACH

Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
Entwurf

"Nahversorgungsstandort - Briloner Landstraße"
(nach § 13a BauGB)