

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Aufhebung**

Für den Geltungsbereich werden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Ober-Mörlen Nr. 12 mit Rechtskraft der vorliegenden Planung aufgehoben.

**B Festsetzungen nach § 9 BauGB**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird Sondergebiet zum Bau und Betrieb einer Tankstelle (SO Tankstelle). Zulässig sind ausschließlich:

- a) Tankstelle inklusive aller erforderlichen logistischen und technischen Einrichtungen
- b) Tankdienstgebäude mit Verkauf und Gastronomie bis zu einer Gesamtfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>
- c) Anlagen zur Reinigung und Wartung von Fahrzeugen inklusive Waschanlagen
- d) Stellplätze und Garagen
- e) Preismast (Werbepylon) mit einer maximalen Höhe von 8,50 m und einer maximalen Schildfläche von 12 m<sup>2</sup>
- f) Die Gebäude sind ausschließlich eingeschossig zulässig
- g) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 1,0 und die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgelegt
- h) Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll 7 m nicht überschreiten (außer Werbepylon)
- i) Flächenversiegelung für Verkehr und Parken sowie Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- j) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 zulässig. Die Einfriedungen sind durchblickbar zu gestalten.

**2. Bauweise**

- a) Es wird die offene Bauweise festgesetzt
- b) Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen: Grenzbebauung ist im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig. Die Festsetzung erfolgt vorbehaltlich brandschutztechnischer Erfordernisse. Besonderer Nutzungszweck von Flächen: Die Waschanlage ist aufgrund der auftretenden Immissionen nur auf der dafür vorgesehenen Fläche anzuordnen.
- c) Besondere Nutzungszweck von Flächen: Die Waschanlage ist aufgrund der auftretenden Immissionen nur auf der dafür vorgesehenen Fläche anzuordnen.

**3. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit §§ 1a Abs. 3 BauGB**

Das gemäß Kompensationsverordnung berechnete Punktedefizit ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens per Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde auszugleichen. Die Erlaubnis zur Rodung wird auf den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.2. festgesetzt. Abweichungen davon sind nur mit Genehmigung der Naturschutzbehörde zulässig und soweit die betroffenen Gehölze artenschutzfachlich überprüft werden. Um Gefährdung von Vögeln zu vermeiden sind spiegelnde Flächen (z.B. Fenster) für Vögel kenntlich zu machen sowie Beleuchtung nach oben zu unterlassen.

**4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im Bereich Frankfurter Straße hinter der Tankstelle festgesetzt. Für die Anlieger sind 2 Zufahrten mit einer Mindestbreite von je 3,50 m freizuhalten. Die Freihaltung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zu regeln.

**5. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Die Durchfahrtwaschhalle ist mit automatischen Rölltoren auszustatten; es ist zu gewährleisten, dass diese während des Waschbetriebs geschlossen gehalten werden. Der Betrieb der Durchfahrtwaschhalle und der Tankstelle ist auf die Tagezeiten 06:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken.

**C Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Die Festsetzungen des vorl. Bebauungsplanes entfallen, soweit die im Erschließungsvertrag gem. §§ 11 und 12 BauGB Fristen und sonstigen, die Grundzüge des Vorhaben betreffenden Bestimmungen nicht eingehalten werden. Die Folgenutzung wird als Mischgebiet gemäß den vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes geltenden Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Frankfurter Straße", Ober-Mörlen festgesetzt.

**D HINWEISE**

**1. Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (WSG-ID 440-084). Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S.2352) sind zu beachten. Der Geltungsbereich liegt außerdem in Zone I des festgesetzten „Oberhessischen Heilquellenbezirks“ (WSG-ID 440-088). Der Schutzbezirk wurde mit Verordnung vom 07.02.1929 festgesetzt (Regierungsblatt Nr. 33 vom 19.02.1929). Die Auflagen des Heilquellenschutzgebietes sind zu beachten.

**2. Denkmalschutz**

Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

**3. Straßenabwässer**

Dem Straßengelände der Bundesstraße 275 dürfen keinerlei Wasser (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.



**Genehmigungsvermerke**

Aufstellungsbeschluss am: 21.03.2016

Offenlegung gem. 13 BauGB:

- öffentliche Auslegung vom 22.01.2018 bis einschließlich 22.02.2018
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 19.12.2017 bis einschließlich 31.01.2018

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am: .....

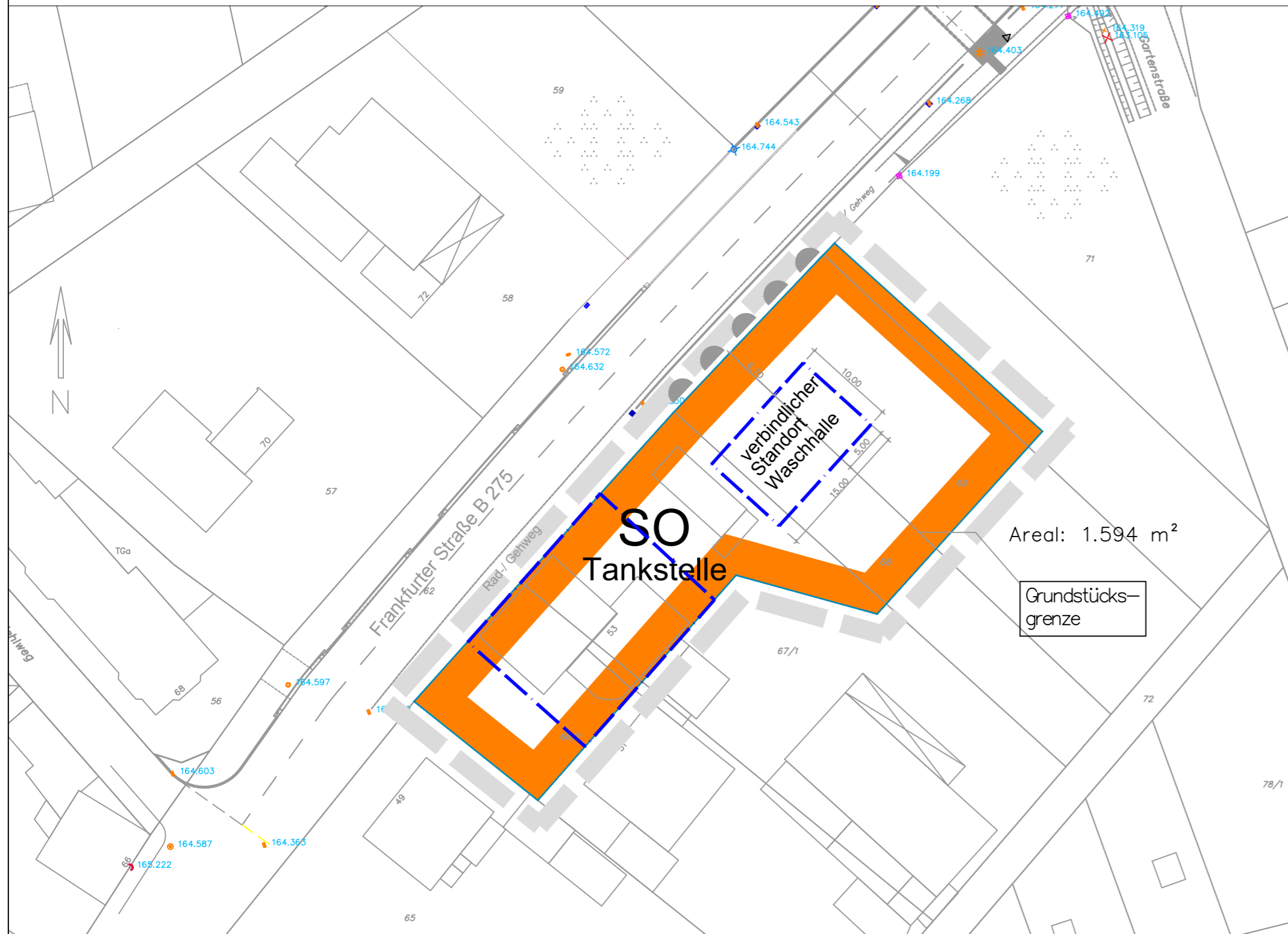
Ober-Mörlen, den

Der Bürgermeister Siegel

Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am .....

Ober-Mörlen, den

Der Bürgermeister Siegel



**Legende**

- Geltungsbereich
- Sondergebiet
- Baugrenze (hier: Waschhalle)
- Bereich ohne Ein und Ausfahrt



**Gemeinde Ober-Mörlen**



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 12a

Tankstelle Frankfurter Straße

Satzungsexemplar

M 1 : 500

Stand Mai 2018