

Stadt Heringen (Werra), Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 30

„Freizeitpark“ – 1. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Planstand: 17.07.2025

Projektnummer: 23-2880

Projektleitung: Will / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 30 „Freizeitpark“ – 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Freizeitpark“ von 1994 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt. Im Bereich der Aufhebung (Flurstück 180/37) werden die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

1.2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Tennishalle“ folgende Nutzungen zulässig:

1. Tennishalle
2. sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen

1.2.2 Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Schwimmhalle und Freibad“ folgende Nutzungen zulässig:

1. Schwimmhalle
2. Freibad
3. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Schank- und Speisewirtschaften, die im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 500 m²,
5. Liegewiese inklusive Freiraummobiliar
6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher generell zulässig, auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

1.2.3 Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 3 mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ folgende Nutzungen zulässig:

1. Tennisplätze
2. Vereinsgebäude
3. sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen

1.2.4 Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Motorsport“ folgende Nutzungen zulässig:

1. Vereinsgebäude
2. sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen
3. Stellplätze

1.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt:

Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

1.4 Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.4.1 Für die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1. unbefestigte oder wasserdurchlässige befestigte Standplätze für Zelte, Caravans, Pkw, Wohnmobile und Reisemobile inklusive Wasser- und Abwasseranschlüssen sowie Stromanschlüsse
2. Funktionsgebäude inklusive Sanitäreinrichtungen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 350 m²
3. Sanitäreinrichtungen (maximal drei Gebäude mit maximal jeweils 40 m² Grundfläche)
4. Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter,
5. Kiosk zur Versorgung der Camping- und Zeltplatznutzenden
6. die Errichtung eines Spielplatzes sowie Spielfelder (z.B. Beachvolleyballfeld)
7. Errichtung eines Grillplatzes
8. Maximal eine Wohnung für Betriebsinhaber, bzw. Verwalter oder Aufsichtspersonen
9. sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen

1.4.2 Für die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1. unbefestigte Stellplätze für Zelte und PKWs

2. Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter,
3. Sanitäreinrichtungen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 100 m²
4. die Errichtung eines Spielplatzes sowie Spielfelder (z.B. Beachvolleyballfeld)
5. Errichtung eines Grillplatzes
6. sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen

1.4.3 Für die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolf“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Funktionsgebäude
2. Minigolfbahnen mit einer Gesamtfläche von maximal 200 m²
3. sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen

1.4.4 Für die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsflächen“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Vereinsgebäude
2. sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen
3. unbefestigte Stellplätze

1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.5.1 Für die Privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Campingplatz“, „Zeltplatz“, „Minigolf“ sowie für die Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Schwimmhalle und Freibad“, „Tennisanlage“, „Tennishalle“ und „Motorsport“ gilt:

Bei Neuanlage sind Wege, Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen und Gehwege in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

1.5.2 Die Verwendung nicht durchwurzelbaren Materialien, wie beispielsweise Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig.

1.5.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind bei Neuanlage für die funktionale Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ausschließlich Leuchtmittel (z.

B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (bernsteinfarbene bis warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

1.5.4 Fläche mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“

Maßnahme: Das bestehende Grünland ist ein- bis zweischürig zu mähen oder zu beweiden. Die erste Mahd ist bis zum 10. Juni und die zweite ab September durchzuführen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

1.5.5 Fläche mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“

Maßnahme: Die Fläche ist mit einer regionaltypischen Saatgutmischung (UG 21 - Hessisches Bergland) einzusäen. In einem Abstand von 8 m bis 10 m ist ein regionaltypischer, hochstämmiger Obst- oder Nussbaum anzupflanzen. Das zu entwickelnde Grünland ist ein- bis zweischürig zu mähen oder zu beweiden. Die erste Mahd ist bis zum 10. Juni und die zweite ab September durchzuführen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

1.5.6 Fläche mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“

Maßnahme: Auf der Fläche sind einheimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen und zu einer dichten Gehölzstruktur zu entwickeln. Hierfür sind als Initialbepflanzung alle 8 m bis 10 m Laubbäume (mind. 1,5 m hoch; 3-mal verpflanzt) zu pflanzen. Zwischen den angepflanzten Bäumen sind je 2 m² ein Laubstrauch zu pflanzen. Nach der Anpflanzung ist die Fläche der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Bestehenden Gehölze sind zu erhalten.

1.5.7 Fläche mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz und Retention“

Maßnahme: Auf der Fläche sind zur Rückhaltung von Oberflächenabflüssen Retentionsmulden oder -rinnen anzulegen. Hierfür sind mindestens 0,3 m tiefe und mindestens 0,5 m breite Erdmulden oder Erdrinnen auf der Fläche verteilt herzustellen. Der Bodenaushub ist hangabwärts neben der ausgehobenen Mulde zu einem flachen Wall zu formen. Neben den Mulden und dem Aushub sind einheimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen und zu einer dichten Gehölzstruktur zu entwickeln. Hierfür sind als Initialbepflanzung je 2 m² ein Laubstrauch zu pflanzen. Nach der Anpflanzung ist die Fläche der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Bestehenden Gehölze sind zu erhalten.

1.5.8 Fläche mit dem Entwicklungsziel „Feuchtgehölze mit Staubecken“

Maßnahme: Das bestehende Gehölz-dominierende Feuchtbiotop mit künstlichem Staubecken und Bachlauf ist zu erhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen.

1.6 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

- 1.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden.
- 1.6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste).
- 1.6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit Laubgehölzen vorzunehmen (siehe Artenauswahl).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Gebäudegestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis einschließlich 45° zulässig. Zur Dacheindeckung sind Materialien in roten und grauen Farben sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 3 HBO

- 2.2.1 Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Bei Neuanlage ist ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten. Mauern sind zur Neuanlage unzulässig.
- 2.2.2 Ballfangzäune sind bis zu einer Höhe von 3 Metern zulässig.
- 2.2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter sind sichtgeschützt unterzubringen. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind einzugrünen.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO

- 2.3.1 Bei Neuanlage sind 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II oder Grundfläche) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m²

Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- 2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Heringen (Werra) hingewiesen.

3.2 Denkmalschutz

- 3.2.1 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.3 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.4 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise (Allgemein)

- 3.4.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- 3.4.2 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von

Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- b. Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c. Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d. Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

3.4.3 Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.5 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Ilex aquifolium – Stechpalme
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyrausta – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen