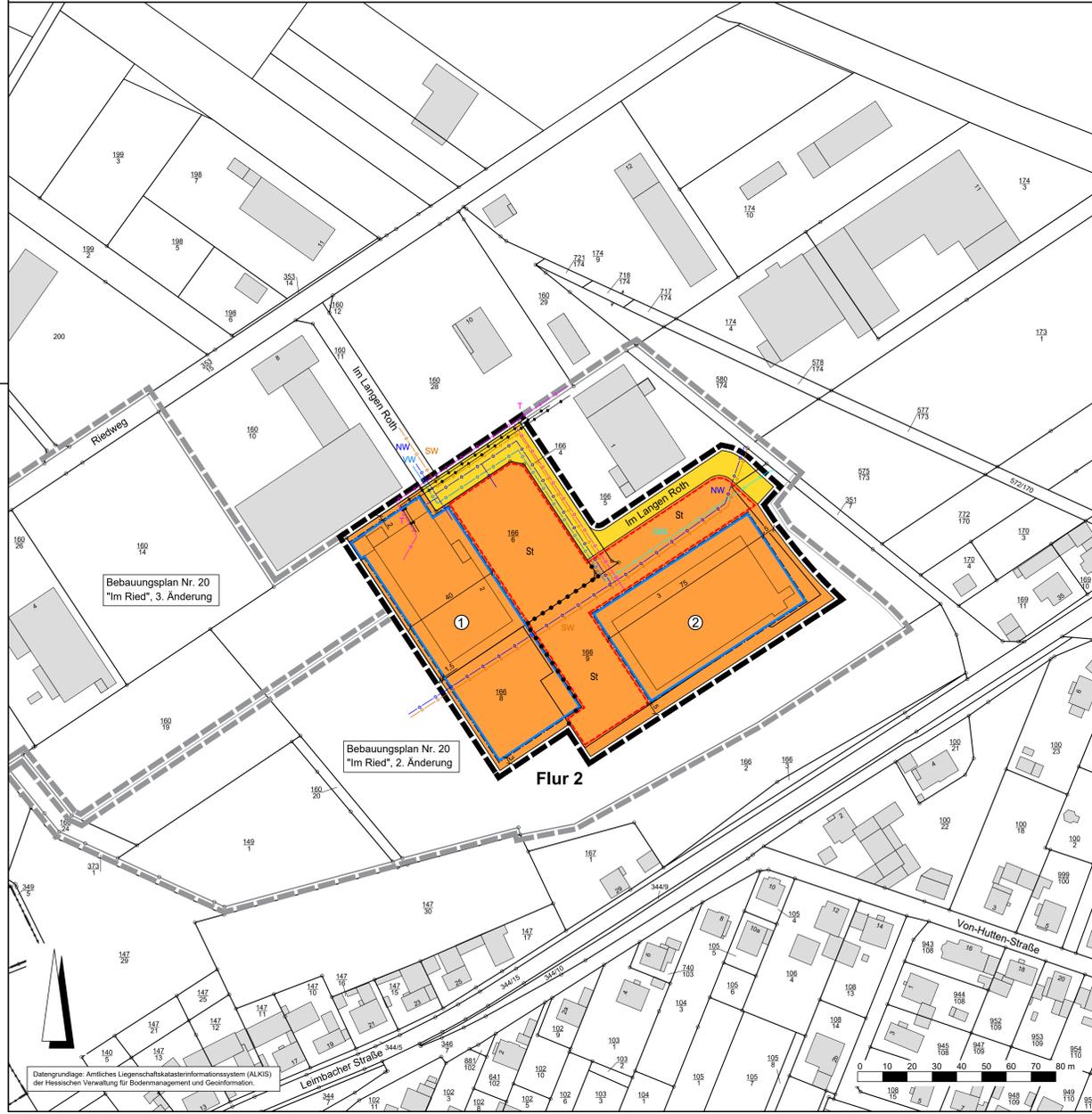


Stadt Heringen (Werra), Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 20 "Im Ried" – 4. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SOe Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsfächen

- Straßenverkehrsfächen (öffentlich)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- VW Vorhandene Wasserleitung (nicht eingemessen)
- GW Geplante Wasserleitung (nicht eingemessen)
- NW Niederschlagswasser (nicht eingemessen)
- SW Schmutzwasser (nicht eingemessen)
- 1KV, 6KV-Freileitung (nicht eingemessen)
- Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nutzungsschaublene

Nr.	Sondergebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	SOe	0,8	0,8	I	a

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Vorbemerkungen

1.1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Alle für den Geltungsbereich bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen der vorliegenden Änderung aufgehoben und ersetzt.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SOe) sind zulässig:
Ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfäche (VK) von maximal 2.100 qm (inkl. 50 qm Backshop) (lfd. Nr. 1) sowie ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfäche (VK) von maximal 1.300 qm (lfd. Nr. 2).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und den für sie festgesetzten Flächen zulässig.

1.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.4.1 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 auf bis zu 0,9 ist für die Anlage von Stellplätzen zulässig, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.

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

1.5.1 Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteinen, etc.). Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrzufahrten etc.).

1.5.2 Die als Verkehrsbegleitgrün zu gestaltenden Flächen im Bereich von Stellplatzanlagen sind mit bodendeckenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (analog Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt geltenden Fassung). Die Pflanzstreifen dürfen für die Anlage von Zugängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

1.5.3 Innerhalb des Sondergebietes gilt es je sechs Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbbaum gemäß Artenempfehlungen zu pflanzen.

1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.6.1 Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer. Die Dacheindeckung von geneigten Dächern hat in ziegelroten, braunen oder grauen Farbönen zu erfolgen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

2.1.2 Bei der Farbgebung der baulichen Anlagen sind grelle und fluoreszierende Farben unzulässig.

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

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 2,0m über der Grundstücksoberfläche. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Hinweis: An den Zu- und Ausfahrten auf die öffentlichen Verkehrsfächen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu berücksichtigen, so dass die maximal zulässige Höhe aus Gründen der Verkehrssicherheit ggf. nicht ausgeschöpft werden kann.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

3.1.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Heringen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Verwendung von erneuerbaren Energien

3.2.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.3.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

3.4.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. 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:

3.4.2 Bestandsgebäude und Hühlerbäume sind jährlich unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollen möglichst außerhalb der Wochenstunzenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

3.4.3 **Maculinea - Vergämungsmahd (CEF-Maßnahme):** Vor Baubeginn ist auf der Grünfläche im Plangebiet eine Vergämungsmahd am Ende Mai / Anfang Juni dreimal monatlich durchzuführen. Vor der Durchführung einer Vergämungsmahd ist im Vorfeld eine Ausnahmeerlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.4.4 **Umpflanzung des Großen Wiesenknopfes (CEF-Maßnahme):** Wird bei der faunistischen Untersuchung 2021 im Plangebiet der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling nachgewiesen, sind die im Plangebiet vorkommenden Bestände an Großen Wiesenknopf auf geeignete Bereiche der angrenzenden Grünflächen umpflanzten (z.B. Plaggen). Die Umpflanzung ist als vorläufige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme vor Baubeginn durchzuführen.

3.4.5 **Rodung von Gehölzen:** Werden Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen für die Umsetzung der Planung erforderlich, sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 30. September und 1. März durchzuführen, um Konflikte mit Brutvögeln (Störung des Brutgeschäftes durch Baumärm und -bewegungen) auszuschließen. Außerhalb dieses Zeitraums ist zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

3.4.6 **Baufeldeneinrichtung:** Das Baufeld sowie die Baustelleneinrichtungsfächen sind sichtbar abzustecken bzw. abzusperren (z.B. Bauzaun). Als Baustelleneinrichtungsfächen sind befestigte / teilbefestigte Flächen zu nutzen.

3.4.7 **Baumschutz:** Im Rahmen der Baufeldeneinrichtung („vor dem Baubeginn“) sind die angrenzenden Gehölze mit einer standortfesten Abspernung (z.B. Bauzaun) ausreichend vor baulich bedingten Eingriffen zu schützen. Das Lagern und Abstellen von Baumaschinen, Baumaterialien oder Boden am Baum und im Wurzelbereich der Bäume ist nicht gestattet.

3.4.8 **Schutz der angrenzenden Biotope:** Im Rahmen der Baufeldeneinrichtung („vor dem Baubeginn“) sind die angrenzenden Grünlandflächen - insbesondere die gesetzlich geschützten Biotope - mit einer standortfesten Abspernung (z.B. Bauzaun) ausreichend vor baulich bedingten Eingriffen zu schützen. Das Lagern und Abstellen von Baumaschinen, Baumaterialien oder Boden ist auf den angrenzenden Grünflächen nicht gestattet.

3.4.9 **Bodeneingriffe:** Vor den ersten Bodeneingriffen (Bodenabtrag, -auftrag, Befahrung) ist die Fläche durch eine fachkundige Person auf mögliche vorhandene Reptilien und Amphibien zu überprüfen.

3.4.10 **Ökologische Baubegleitung:** Die Durchführung und Kontrolle der Maßnahmenumsetzungen sind durch eine fachkundige Person (ökologischer Bauleiter) zu begleiten.

3.5 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.5.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen.

3.5.2 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltsprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

3.6 Bergbau

3.7 Im Plangebiet hat untertägiger Bergbau stattgefunden. Bei Bautätigkeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind an den geplanten Gebäuden baulich Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Das betroffene Gebiet wird von Bergwerksfeldern auf Saiz der K+S Kali GmbH 34117 Kassel überdeckt.

3.8 Abfallbeseitigung

3.8.1 Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalltrennung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

3.9 Denkmalschutz

3.9.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.10 DIN-Normen

3.10.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen im Rathaus der Stadt Heringen, Fachbereich 3 - Bauen, Obere Goethestraße 17, 36266 Heringen (Werra), während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

3.11 Artenauswahl

3.11.1 Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides - Spitzahorn	Malus domestica - Apfel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus avium - Kulturkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus cerasus - Sauerkirsche
Fraxinus excelsior - Esche	Prunus div. spec. - Kirsche, Pfäume
Prunus avium - Vogelkirsche	Pyrus communis - Birne
Prunus padus - Traubenkirsche	Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Quercus petraea - Traubeneiche	
Quercus robur - Steieleiche	
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	

3.11.2 Artenliste 2 (Sträucher):

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

3.11.3 Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne	Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Calluna vulgaris - Heidekraut	Lonicera nigra - Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. - Zierquitten	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. - Weigela

3.11.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

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

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

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigervermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Heringen (Werra), den _____

Bürgermeister

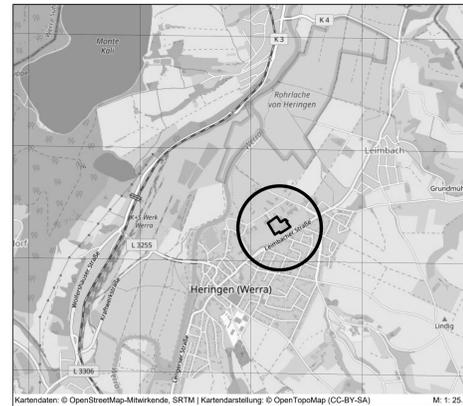
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Heringen (Werra), den _____

Bürgermeister

Stadt Heringen (Werra), Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 20 "Im Ried" – 4. Änderung



PLANISBURO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltsplanung
Im Nordpark 1 - 36435 Wetzberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 12.03.2021
27.04.2021

Entwurf

Projektteilung: Bode
CAD: Voith
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 20-2352