

Stadt Heringen (Werra), Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 20

"Im Ried" – 4. Änderung

Entwurf

Planstand: 27.04.2021

Projektnummer: 20-2352

Projektleitung: Bode

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 Verkaufsfläche (VK) von maximal 2.100 qm (inkl. 50 qm Backshop) (lfd. Nr. 1) sowie ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche (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, Feuerwehrezufahrten 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 Laubbaum 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 Geländebedingungen 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 Farbtönen 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 Verkehrsflächen 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 Bauantragsstellung 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 anfällt, 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 Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

3.4.3 Maculinea – Vergrämungsmahd (CEF-Maßnahme): Vor Baubeginn ist auf der Grünfläche im Plangebiet eine Vergrämungsmahd ab Ende Mai / Anfang Juni dreimal monatlich durchzuführen. Vor der Durchführung einer Vergrämungsmahd ist im Vorfeld eine Ausnahmegenehmigung 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 Großem Wiesenknopf auf geeignete Bereiche der angrenzenden Grünflächen umzupflanzen (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 Brutgeschäfts durch Baulärm und -bewegungen) auszuschließen. Außerhalb dieses Zeitraums ist zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.
- 3.4.6 Baufeldeinrichtung: Das Baufeld sowie die Baustelleneinrichtungsflächen sind sichtbar abzustecken bzw. abzusperrern (z.B. Bauzaun). Als Baustelleneinrichtungsflächen sind befestigte / teilbefestigte Flächen zu nutzen.
- 3.4.7 Baumschutz: Im Rahmen der Baufeldeinrichtung („vor dem Baubeginn“) sind die angrenzenden Gehölze mit einer standortfesten Absperrung (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 Baufeldeinrichtung („vor dem Baubeginn“) sind die angrenzenden Grünlandflächen – insbesondere die gesetzlich geschützten Biotope - mit einer standortfesten Absperrung (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 Baubegleiter) 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 Umweltprüfung 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 Salz 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 Abfalleinstufung, 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, Skelettreste) 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
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche

Obstbäume:
Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume

Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraster – Wildbirne

3.11.2 Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

3.11.3 Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

3.11.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

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