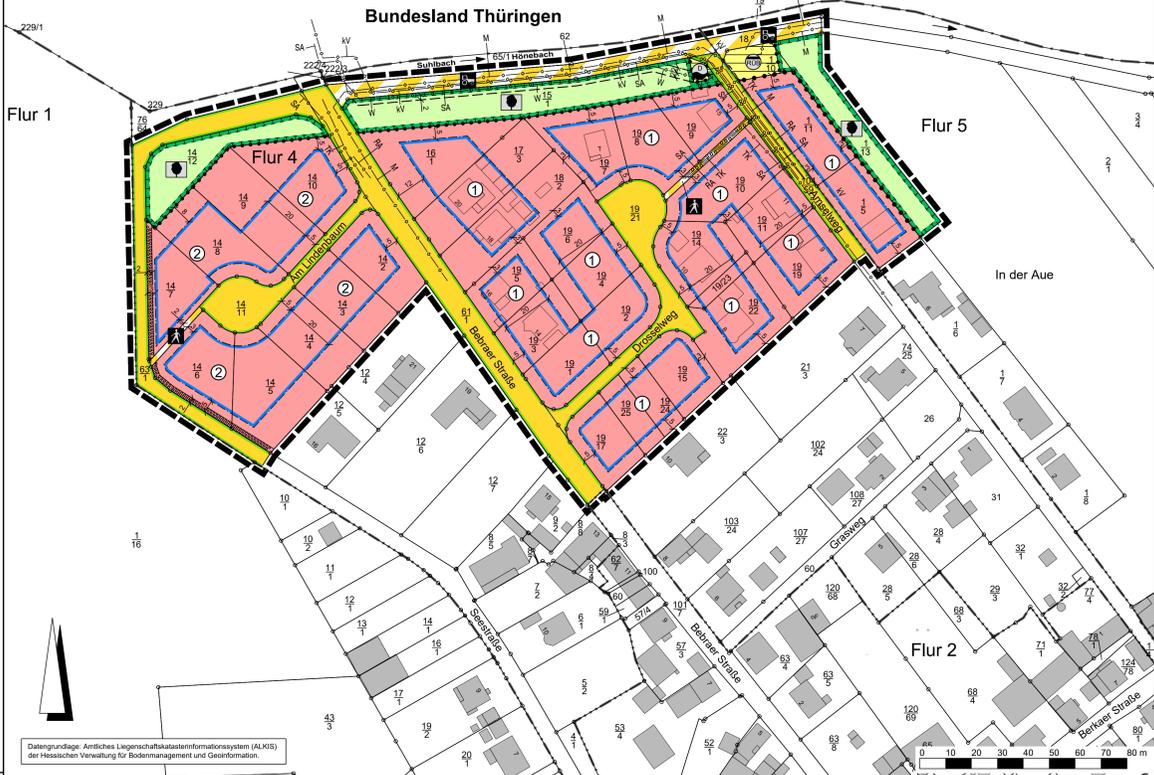


Stadt Heringen (Werra), Stadtteil Kleinensee

Bebauungsplan Nr. 35 "In der Aue" - 1. Änderung

Plankarte 1
Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 2
Maßstab 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Planzeichenverordnung 1950 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 26.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S.915).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- - - - - Bundeslandgrenze
- - - - - Flurgrenze
- Flur 4 Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Fußweg
- Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- Wasser (Druckerhöhungsanlage)
- Abwasser (Regenüberlaufbecken)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- kV 20 kV-Leitung (Bestand, nicht eingemessen)
- RA Regen-Abwasserleitung der Stadt Heringen (Bestand, nicht eingemessen)
- M Mischwasserkanal der Stadt Heringen (Bestand, nicht eingemessen)
- SA Schutz-Abwasserleitung der Stadt Heringen (Bestand, nicht eingemessen)
- TK Telekommunikationslinien der Telekom (Bestand, nicht eingemessen)
- W Wasserleitung, (Planung, nicht eingemessen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Ortsrandeingußung
- Entwicklungsziel: Streubstweisse
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Heringen zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	FH
1	WA	0,4	0,8	II	9,0 m
2	WA	0,4	0,6	II	9,0 m

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 "In der Aue" werden im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt.

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

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gilt für die Allgemeinen Wohngebiete mit der lfd. Nr. 1 und 2:

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 1 und 2: Die maximal zulässige Höhe der Firsthöhe wird auf 9 Meter über der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EGF RFB) festgesetzt.

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO gilt:

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

1.4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Allgemeinen Wohngebiete (Eingriffsmindernde):

Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind bei Neuanlage beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weiflugem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu verpacken, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

1.4.2 Entwicklungsziel: Ortsrandeingußung

Maßnahmen: Die Fläche ist unter Verwendung von heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt 1 Strauch je 2 m² und 1 Baum 5 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen (siehe Artenempfehlung 3.6).

1.4.3 Entwicklungsziel: Streubstweisse

Maßnahmen: Auf den Ackerflächen ist eine Grünlandsaat unter Verwendung von zertifiziertem, getriebelheimischen Regionssaatgut durchzuführen. Auf der Fläche sind je 100 m² ein regionaltypischer hochstammiger Obstbaum anzupflanzen. Pflanzqualität: Mindest-Stammumfang 14-16 cm. Bestehende Feldgehölze sind zu integrieren.

Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche soll als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidewegen pro Jahr zulässig, falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit wird gemäß Plankarte ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der geplanten Wasserleitung zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) und Baumpflanzungen freizuhalten.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Je 4m² gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen (Artenauswahl siehe Empfehlungsliste 3.6).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 bis 5 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt: Für Hauptgebäude sind die Dachformen Satteldach, Walmdach (auch Krüppelwalmdach), Zeltdach und Pultdach zulässig. Dächer von Nebenanlagen können abweichend ausgebildet werden.

2.1.2 Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: Für Hauptgebäude sind die Dachformen Satteldach, Walmdach (auch Krüppelwalmdach), Zeltdach und Pultdach zulässig. Zudem sind Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig, sofern sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von Nebenanlagen können abweichend ausgebildet werden.

2.1.3 Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht speigelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau, rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

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

2.2.1 Bei Neuanlage sind offene Einfriedungen als Laubhecken, Holzlaten in senkrechter Ausrichtung oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste 3.6) mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.2.2 Mauern, Beton- und Mauersockel sind zur Neuanlage unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 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) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste 3.6). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten aller Baumgärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spitzwasserschutz an Gebäuden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Heringen (Werra).

3.2 Denkmalschutz

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 HDStG).

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 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.5.1 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 Maßnahmen 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.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

3.5.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließliche Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Naturluminaire) verwendet werden. Die Leuchtmittel sollen eine Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (SCHROEDER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2015).

3.5.3 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glas- typen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

3.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

- Acer campestre – Feldahorn
- Acer platanoides – Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus – Bergahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Fraxinus excelsior – Esche
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Prunus padus – Traubenkirsche
- Quercus petraea – Traubeneiche
- Quercus robur – Stieleiche
- Sorbus aralinfermedia – Mehlbeere
- Sorbus aucuparia – Eberesche
- Tilia cordata – Winterlinde
- Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

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

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

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

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

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

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 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

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

Heringen (Werra), den _____

Bürgermeister

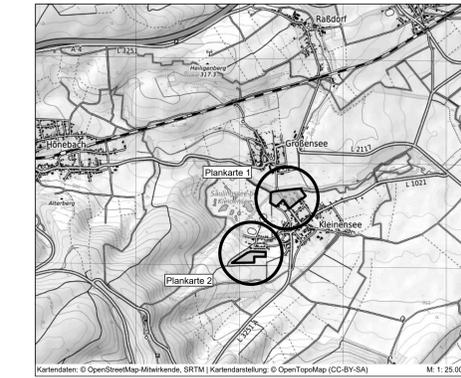
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Heringen (Werra), den _____

Bürgermeister



Stadt Heringen (Werra), Stadtteil Kleinensee
Bebauungsplan Nr. 35
"In der Aue" - 1. Änderung



PLANUNGSBURO FISCHER
Im Nordpark 1 - 35435 Wettberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung |

Stand:	13.12.2021
	13.01.2022
	03.02.2022
	14.02.2022
Entwurf	
Projektleitung:	Woff / Will
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	21-2537