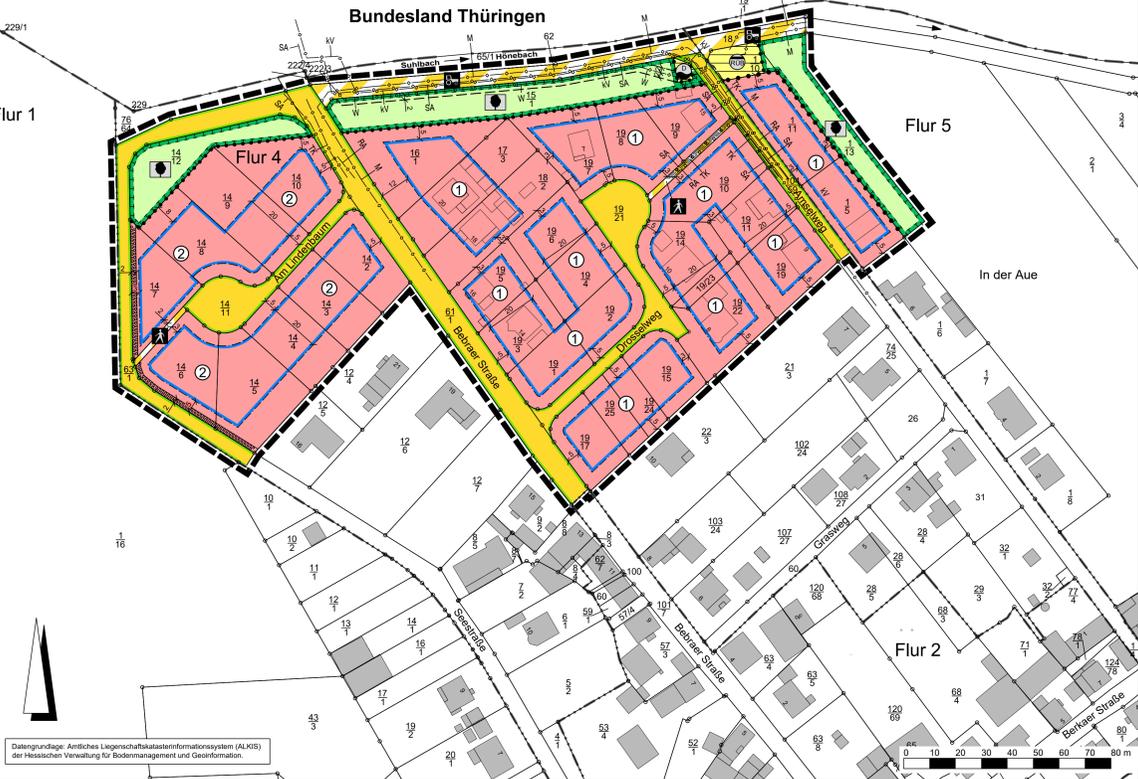


Stadt Heringen (Werra), Stadtteil Kleinensee

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 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Heilsische Bauordnung (HBO) vom 26.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
Heilsische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I 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
- 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 Hauptabwasserleitungen

- kV 1 kV-Leitung und 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)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gilt für die Allgemeinen Wohngebiete mit der Iltz 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.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO gilt für Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Iltz 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)

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)

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

Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind bei Neuanlage beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weifugem Pflaster oder versickerungsfähigem Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, 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 3.10).

1.4.3 Entwicklungsziel: Streubstweisse

Maßnahmen: Auf den Ackerflächen ist eine Grünlandsaat unter Verwendung von zertifiziertem, gebietsheimischen Regioaatgut 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 Weidewegungen pro Jahr zulässig, falls erforderlich kann eine Nachmast vorgenommen werden. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen. Aufgrund der Lage in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes wird auf die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung verwiesen (u.a. Verbot der Anwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln mit W-Auflage vgl. WSG-Verordnung & 4 S. 1 Nr. 8).

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 1) 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 3.10).

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

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

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

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der Iltz 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.

Zur Dachendeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde 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)

Bei Neuanlage sind offene Einfriedungen als Laubhecken, Holzlatzen in senkrechter Ausrichtung oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste 3.10) mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

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

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

Bei Neuanlage sind 100 % der Grundstücksfreiflächen (n nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Garten, Planzbeet 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 3.10). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Baumgärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

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 Spritzwasserschutz 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 Fundamente, 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 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 eigenständige bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

3.5 Trinkwasserschutzgebiet

Die externe Ausgleichsfläche (Plankarte 2) befindet sich in der Weiteren Schutzzone (Zone II) des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes des mit Verordnung vom 17.6.2003 (St. Anz. 3303/3320) amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wassergewinnungsanlage „Quelle Kleinensee“. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3.6 Kampfmitteleinsatz und -räumung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingetragene Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Suchen auf Kampfmitteln) vor Beginn der Arbeiten durch einen Sachverständigen und Bau- und Grunduntersuchungen auf die Grundstücksfläche bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IWK) erforderlich, auf deren bodeneingetragene Maßnahmen stattfinden.

3.7 Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Hausleuber und Bodenschutz für Bauausführende zu beachten.

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAiBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

3.8 Bergaufsicht

Der untertägige Kalibau reicht bis etwa 650 m südlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Tageberfläche (Sankargen) können durch die Bergbehörde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für genaue Informationen zur Größenordnung der möglichen Beeinträchtigung der Tagesoberfläche, bitte an die Bergbauunternehmer (K+S Minerals and Agriculture GmbH, Werk Werra, Hattoner Straße, 36269 Philippsthal (Werra)) wenden. Auf § 110 BBergW wird hingewiesen.

3.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.9.1 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 überwinterte Arten zu überprüfen.

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

3.9.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vögelstimmig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (SCHREIER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2015).

3.9.3 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen (oder transparenten Brüstungen) ist eine Vögelstimmigkeit (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

3.10 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):	Artenliste 2 (Sträucher):	Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):
Acer campestre – Feldahorn	Acer platanoides – Spitzahorn	Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Acer spicatum – Spitzahorn	Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Carpinus betulus – Hainbuche	Prunus avium – Kulturkirsche	Calluna vulgaris – Heidekraut
Fraxinus excelsior – Esche	Prunus cerasus – Sauerkirsche	Calluna vulgaris – Heidekraut
Prunus avium – Vogelkirsche	Prunus div. spec. – Kirsche, Pfäume	Calluna vulgaris – Heidekraut
Prunus padus – Traubenkirsche	Pyrus communis – Birne	Calluna vulgaris – Heidekraut
Quercus petraea – Traubeneiche	Pyrus pyrausta – Wildbirne	Calluna vulgaris – Heidekraut
Quercus robur – Stieleiche		Calluna vulgaris – Heidekraut
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere		Calluna vulgaris – Heidekraut
Sorbus aucuparia – Eberesche		Calluna vulgaris – Heidekraut
Tilia cordata – Winterlinde		Calluna vulgaris – Heidekraut
Tilia platyphyllos – Sommerlinde		Calluna vulgaris – Heidekraut

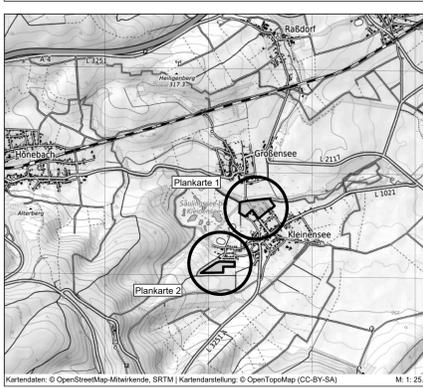
Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	16.09.2021
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	01.10.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	18.02.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	28.02.2022 08.04.2022
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	

Ausfertigervermerk:
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
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltschutz
Im Nordpark 1 - 35435 Wettberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand:	13.12.2021
Projektleitung:	Wolf / Will
BAD:	Beit
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	21-2537

Satzung