

Stadt Heringen (Werra)

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Leimbacher Straße“

## **Vorentwurf**

Planstand: 11.05.2023

Projektnummer: 23-2785

Projektleitung: Bode

# **1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

## **1.1 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)**

1.1.1 Im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel mit der lfd. Nr. 1 sind zulässig:

Lebensmittelmärkte mit integrierter Gastronomie (Back-Shop) mit einer jeweils zulässigen Verkaufsfläche von maximal 2.100 qm.

1.1.2 Im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel mit der lfd. Nr. 2 sind zulässig:

Drogeriemärkte mit einer jeweils zulässigen Verkaufsfläche von maximal 750 qm.

Gemischtwarenhäuser mit den Sortimenten Drogerie-, Parfümeriewaren, Papier/Schreib-/Spielwaren, Elektro/Multi-Media, Haushaltswaren, Textilien, Lebensmittel von maximal 1.000 qm.

Textilfachmärkte mit einer jeweils zulässigen Verkaufsfläche von maximal 790 qm.

Elektrofachmärkte mit einer jeweils zulässigen Verkaufsfläche von maximal 900 qm.

## **1.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**

1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit GRZ = 0,8 festgesetzt. 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 gemäß Festsetzung 1.7.1 befestigt werden.

## **1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)**

1.3.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf Ihre Zahl angerechnet werden.

## **1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

1.4.1 Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

## **1.5 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)**

1.5.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen, Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie in den mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

1.5.2 Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO, Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb der Baugrenzen sowie in den mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Flächen für Anpflanzungen) entgegenstehen.

## **1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

1.6.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächen-signaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt werden in der Planzeichnung durch entsprechende Liniensignaturen entlang der Leimbacher Straße festgesetzt.

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

1.7.1 Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen, wasserdurchlässigem Belag, oder ähnlicher Oberfläche auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

1.7.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

1.7.3 Flächige Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz an Gebäuden dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen sind bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude zulässig.

1.7.4 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind unzulässig.

## **1.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

1.8.1 Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume (Symbole) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen.

1.8.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. zulässig.

## **2 Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr.1 HBO)**

2.1.1 Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer. Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern von mehr als 10 Grad Neigung hat in ziegelroten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen. Flachdächer bis 10 Grad Neigung, Solar und Fotovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen werden von dieser Festsetzung ausdrücklich nicht erfasst.

### **2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall (Mindestbodenabstand 0,15 m) in Verbindung mit Laubstrauchhecken. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel (mit Ausnahme von Stützmauern) unzulässig. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (gem. Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken.

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

2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Schneckenverdichter, etc. 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.

## **2.4 Stellplätze (§ 91 Abs. Nr. 4 HBO)**

2.4.1 Abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Heringen vom 04.07.1995 wird bestimmt, dass im Sondergebiet ein Kfz-Stellplatz je 27 qm Verkaufsfläche nachzuweisen ist.

## **2.5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

2.5.1 Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig.

## **2.6 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**

2.6.1 Die nicht durch Haupt- und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind unversiegelt als Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

# **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

## **3.1 Stellplatzsatzung**

3.1.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Heringen (Werra) in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt. Insbesondere auf § 2 bis § 3 der Stellplatzsatzung vom 04.07.1995 und die unter Punkt 2.4 integrierte Abweichung von der Stellplatzsatzung sei an dieser Stelle hingewiesen:

3.1.2 Paragraph § 2: Gestaltung der Stellplätze: Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 qm Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

3.1.3 Paragraph § 3: Größe der Stellplätze, Garagen und Abstellplätze. Folgende Stellplatzgrößen werden festgesetzt: Für einen Personenkraftwagen oder einen Lastkraftwagen bis zu 2,5 t zul. Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit höchstens 10 Sitzplätzen oder einem Anhänger 18 qm. (...)

## **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.

3.3.3 Es wird auf die Entwässerungssatzung (EWS) sowie die Wasserversorgungssatzung der Stadt Heringen (Werra) hingewiesen.

## **3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise**

3.4.1 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) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

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 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 der zuständigen Behörde 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 Abfallbeseitigung**

- 3.6.1 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 ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de). Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

### **3.7 Denkmalschutz**

- 3.7.1 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.

### **3.8 Bergbau**

- 3.8.1 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.

### 3.9 DIN-Normen

3.9.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Stadt Heringen (Werra) während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

### 3.10 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

#### 3.10.1 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 aria/intermedia – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

#### Obstbäume:

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

#### 3.10.2 Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
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	Taxus baccata - Eibe
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

3.10.3 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. – Weigelia

3.10.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Clematis vitalba – Wald-Rebe	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Hedera helix – Efeu	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Humulus lupulus - Echter Hopfen	Vitis vinifera – Weinrebe

3.10.5 Hinweis: Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenerkrankung) bei Gehölzen sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

3.10.6 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.