Copyright (c) Dieses Urheberrecht ist Eigentum der AH Planwerk GmbH, Bahnhofstraße 4, 99994 Erfurt.
Es darf nur für den vertraglich vorgesehenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig.
Projekt: N:\ADAD_B-Plan Parkplatz Wölfershausen\ACAD Zeichnung: 2025-08-01_BPLAN_Wölfershausen.dwg
Erstelldatum: 01.08.2025 Anwender: Katrin Mueller

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)

max. GF — maximal überbaubare Fläche

max. GH — maximal bauliche Höhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - private Zufahrt

Einfahrtbereich

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen - (a-c)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICH

Kataster (Flurstück 90/2 teilweise, Flur 1)

Hochspannungsmast Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Parken", St Wölfershausen, Stadt Heringen

1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

(1) Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung "Parken" (§ 11 BauNVO)

(2) Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Parken" sind zulässig:

Besondere Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Parken" sowie Flächen für das Abstellen reparaturbedürftiger Autos sowie zur Lagerung von Materialien, hier auch Lagerhallen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und § 22 BauNVO)

(1) Für das Sondergebiet wir eine zulässige überbaubare Grundfläche (GF_{max}) von 200 m² festgesetzt.

(2) Die maximale Höhe der Gebäude / Hallen (GH_{max}) bezogen auf die Höhe des nächstliegenden Punkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "in der Liede" im Plangebiet darf 5,00 m nicht überschreiten.

3 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Nr. 3 Bau NVO)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

(2) Nebenanlagen, die der zulässigen Nutzung entsprechen, wie Containerstellplätze, Stellplätze PKW/LKW und Lagerflächen sind auch in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

(1) Im sonstigen Sondergebiet "Parken" sind Nebenanlagen, nur innerhalb der im Plan dargestellten Sondergebietsfläche zulässig. Die gilt nicht für Zaun- und Einfriedungsanlagen.

3. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Die Zufahrt zum sonstigen Sondergebiet erfolgt von der angrenzenden öffentlichen Straße "In der Liede". Die Zufahrtsbereiche mit einer Breite von max. 5,0 m sind im Plantei gekennzeichnet.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

(1) Anfallendes Niederschlagswasser bzw. unverschmutztes Oberflächenwasser ist weitestgehend in geeigneter Weise auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in die auf dem Grundstück vorhandenen Grün- bzw. Vegetationsflächen zu entwässern.

(2) Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den nördlich bestehenden Flutgraben sowie in die "Herfa" ist nur in Abstimmung und mit der Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde zulässig.

(3) In den gemäß der Darstellung im Planteil mit (a) gekennzeichneten privaten Grünflächen sind die Gewässerrandstreifen von Bepflanzungen und jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Gewässerrandstreifen sind in ihrer natürlichen Form zu belassen. Bodenaufschüttungen oder -abgrabungen sind im 10,0 m breiten Gewässerschutzstreifen nicht zulässig. Die Flächen sind als artenreiche Frischwiesen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Hierzu ist ggf. eine Initialansaat "Frischwiese" mit RegioSaatgut UG 21 - Hessisches Bergland mit 2 g/m² vorzunehmen. Die Flächen sind 1- bis 2mal pro Jahr zu mähen, das Mahdgut ist zu beseitigen.

(4) In den gemäß der Darstellung im Planteil mit (b) gekennzeichneten privaten Grünflächen ist jeweils auf einer Breite von 3,0 m eine zweireihige, freiwachsende Hecke anzulegen und zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich einheimische, Standortgerechte, klimaresiliente Sträucher zu verwenden.

(5) In der privaten ausgewiesenen Grünfläche mit der Kennzeichnung (c) ist diese auf einer Breite von 3,0 m gärtnerische zu gestalten (Pflanzung von niedrigen Sträuchern, Bodendeckern oder Stauden).

(6) Innerhalb der ausgewiesen privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung (d) sind als Ausgleich für die durch das Vorhaben entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffe im Plangebiet nachfolgende Maßnahmen und zum Schutz und Erhalt sowie Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Entwicklung festgesetzt:

- Innerhalb dieser Fläche sind kleine Geländemulden anzulegen, die als temporäre Flutmulden dienen können. Die Geländemulden sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung (Hochstaudenfluren/Feuchtstaudenmischung, HK 21 - Hessisches Bergland) anzusäen und durch eine natürliche Entwicklung (Sukzession) als Feuchtstaudenflur zu entwickeln.
- Die verbleibende Grünfläche bzw. vorhandene Feuchtwiese ist als extensive Feuchtwiese zu pflegen bzw. zu entwickeln. Die Fläche ist 1mal pro Jahr zu mähen, das Mahdgut ist zu beseitigen.
- Bei den im Plan dargestellten zu pflanzenden Bäume handelt es sich um Neupflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume, hier Salix alba (Silberweide) in der Qualität 3xv. H m.B. StU 18-20 cm. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5. Arten- und Biotopschutz

(1) Gehölzbeseitigungen (Fällungen/Rodungen und Gehölzrückschnitt) sind ausschließlich in den Wintermonaten, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, vorzunehmen (§ 39 BNatSchG).

(2) Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Wiesen in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig zu mähen oder umzubrechen.

(3) An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderale Säume, Feuchtwiesen und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R SBB zu schützen.

(4) Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten ist darauf zu achten, dass notwenige Beleuchtungen innerhalb des Geltungsbereiches nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen weiteren Lichtemissionen in den Randbereichen kommen kann. Hierbei ist die Lichtmenge so gering wie möglich zu halten. Es sind LED-Leuchtmittel mit geringem Blauanteil sowie gelb-orange oder warmweiße LED und gelbe Natriumlampen zu verwenden. Zudem sollte die Außenbeleuchtung ganzjährig bspw. ab Mitternacht bis zur Morgendämmerung für mehrere Stunden abgeschaltet werden, um Insekten die Möglichkeit zu bieten von den Leuchtkörpern zu entkommen.

Hinweise und Empfehlungen

Altlasten / Bodenschutz

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

Bei der Bauausführung sind die von dem Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des §§ 6 und 7 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6 -8 BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahren nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Heringen anzuzeigen.

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage nachfolgender Gesetzgebungen, in zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans gültigen Fassung, aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB) * Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) * Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) * Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) * Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) * Hessische Bauordnung (HBO) * Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) * Denkmalschutzgesetz (DSchG) * Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) * Hessisches Wassergesetz (HWG)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Parken" der Stadt Heringen gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.____ gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich in der "_____" bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am __.__.____ in der "_____" bekannt gemacht.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschl. __.__.____.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom __.__.____.
Die Frist zur Abgabe der Stellungsnahmen wurde festgelegt auf den __.__.____.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am __.__.____ in der "_____" bekannt gemacht.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschl. __.__.____.

5. Erneute Beteiligung der Behörden

Die Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom __.__.____.
Die Frist zur Abgabe der Stellungsnahmen wurde festgelegt auf den __.__.____.

4. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.____.
Die Bekanntmachung erfolgte in der "_____" am __.__.____.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Parken" der Stadt Heringen in Kraft.

Heringen, den __.__.____

_____
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes Nr. 50 "Sondergebiet Parken" der Stadt Heringen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und
dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Heringen, den __.__.____

_____
Bürgermeister

Vorentwurf

Stadt Heringen,
ST Wölfershausen

Bebauungsplan Nr. 50
"Sondergebiet Parken"

Stand: 07/2025

PLANWERK Pinnberg