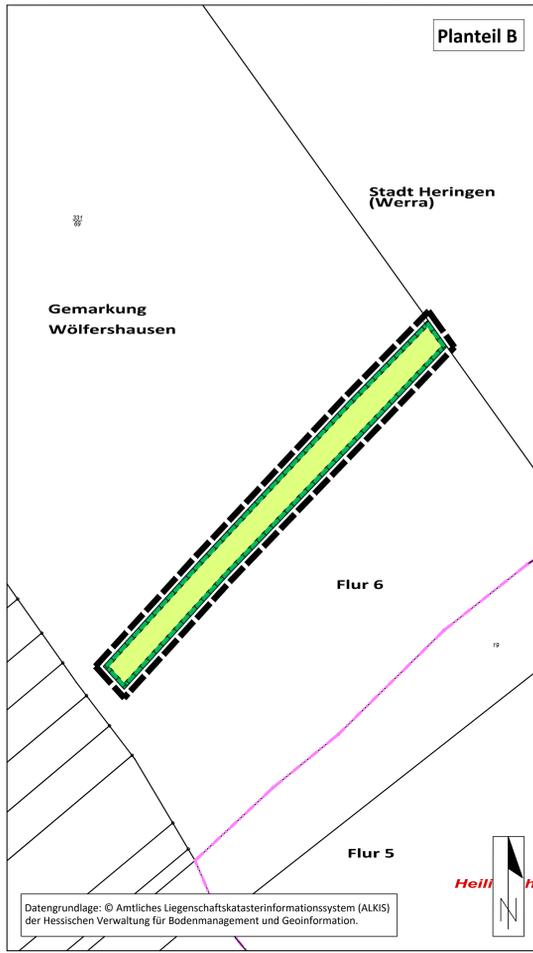
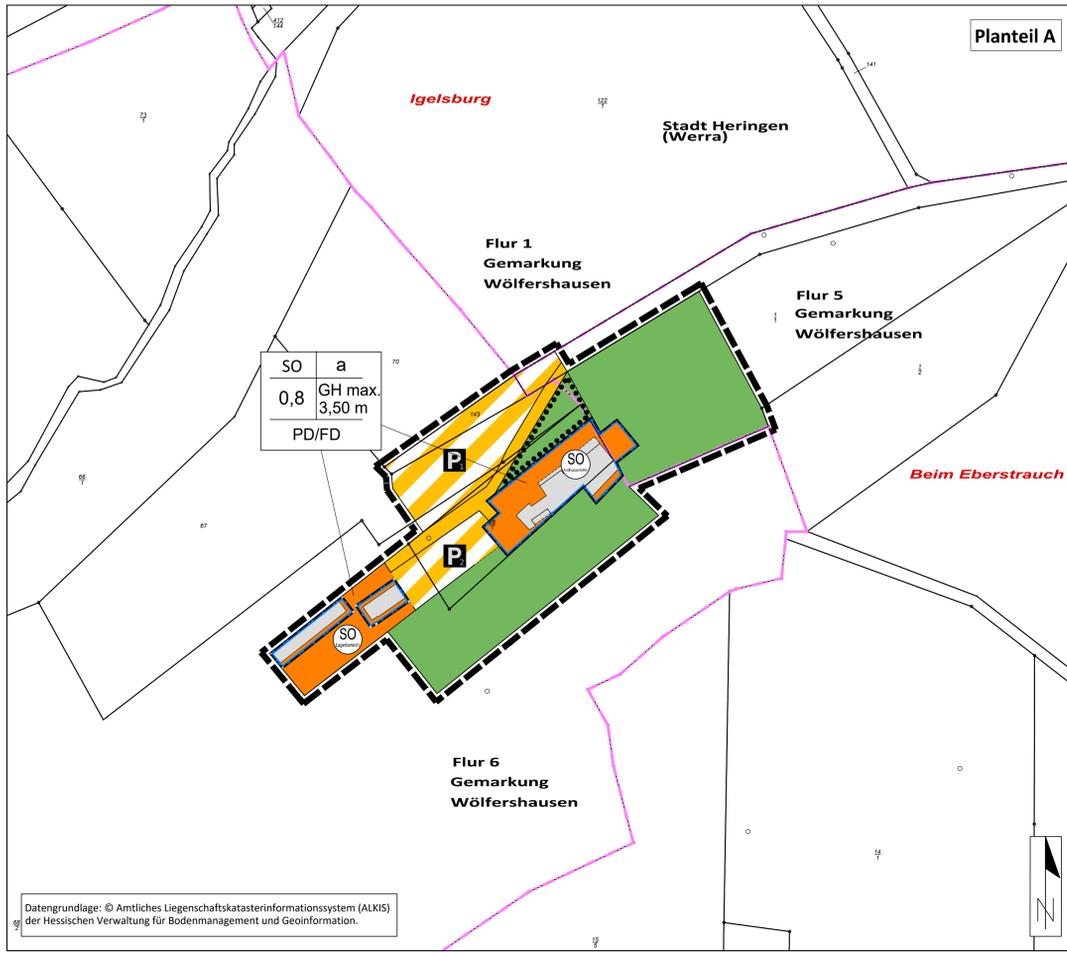


Bebauungsplan „Sondergebiet Ausflugsgaststätte Knallhütte“ Stadt Heringen, Stadtteil Wölfershausen

Vorentwurf



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO**
 - Als Art der baulichen Nutzung werden ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ausflugsgaststätte“ und ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lagerbereich“ festgesetzt.
 - In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugsgaststätte“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaft
 - alle für den Betrieb der Ausflugsgaststätte erforderlichen Gebäude
 - Büro- und Verwaltungsräume
 - Sanitäreinrichtungen
 - Terrasse
 - Kinderspielplatz und Sitzgelegenheiten
 - eine der Gaststätte untergeordnete Verkaufsfläche von max. 30 m² für touristische Warengruppen wie Andenken, Geschenkartikel, Postkarten und regionale Produkte.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO**
 - Im sonstigen Sondergebiet SO „Ausflugsgaststätte“ wird gem. § 17 (1) BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.
 - Im sonstigen Sondergebiet SO „Lagerbereich“ wird die GRZ ebenfalls als Höchstmaß mit 0,8 festgesetzt.
 - Höhe der baulichen Anlage (in Metern)**

Entsprechend der Planzeichnung wird die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage sind gem. § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Für die Gebäudehöhe wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut (Dachfirst bei geneigten Dächern). Dabei ist die Firsthöhe der oberste Gebäudeabschluss, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Bei geneigtem Gelände ist die Firsthöhe zu mitteln.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf max. 3,5 m festgesetzt.
- Werbeanlagen sind von den Festsetzungen der Gebäudehöhen ausgeschlossen, für sie gelten die in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen.**
- Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) S. 1 BauNVO i.V.m. § 6 HBO**

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) S. 1 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig, soweit sie die festgesetzte GRZ nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) S. 1 BauNVO und § 6 HBO**

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO i.V.m. 6 HBO**

Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sind im SO „Ausflugsgaststätte“ und im SO „Lagerbereich“ innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO**

Im SO „Ausflugsgaststätte“ sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Spielgeräten zulässig.

Im SO „Lagerbereich“ sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks nicht widersprechen, der Versorgung des Baugebiets oder der Ableitung von Abwasser dienen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 - Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Straßenverkehrsfläche dient der Sicherstellung der Erschließung der sonstigen Sondergebiete SO „Lagerbereich“ und SO „Ausflugsgaststätte“.
 - Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ 1 und 2 dienen den Besuchern der Ausflugsgaststätte als Stellplatzanlagen.
- Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO**

Private Grünfläche „Sonstige Grünanlage“

 - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sonstige Grünanlage“ befindet sich ein Ziegengewebe. Dieses wird im Bestand gesichert.
 - Zulässig sind:
 - Hobbytierhaltung von Ziegen und Schafen,
 - Gehölze, Vegetations- und Pflanzflächen,
 - Anlagen für die Tierhaltung in Form von Weiden und Gehegen mit ihren Nebenanlagen (z.B. Futterkrippe) sowie deren Einfriedungen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ 1 sind Stellplätze mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen, breitflügeltem Pflasterbelag oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
 - Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (geringer Blauanteil im Farbspektrum, Farbtemperatur bis 3000 Kelvin) wie Natrium-Dampfdrucklampen oder Amber LED zugelassen, um erheblichen Beeinträchtigungen durch Licht entgegen zu wirken. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und ggf. abzuschirmen, dass eine Abstrahlung nach oben und in die angrenzende

offene Landschaft so weit wie möglich verhindert wird. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Leuchtgehäuse sollten außerdem gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein.

10 Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall mit gebietseigenen Arten der Gehölzauswahlhilfe (Anhang I – „Begründung mit Umweltbericht“) zu ersetzen. Dabei müssen die Gehölze bzw. deren Saatgut gem. § 40 BNatSchG aus dem Vorkommensgebiet stammen.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wurde hilfsweise die Hessische Kompensationsverordnung (KV 2018) herangezogen, um quantifizierbare und nachvollziehbare Aussagen zu erhalten. Demnach ergibt sich eine Bewertungsdifferenz von 6.777 Biotopwertpunkten (BWP).

Der Ausgleich dieser Bewertungsdifferenz erfolgt über folgende Maßnahme (Planenteil B):

Auf der rund 1.806 m² großen Fläche ca. 500 m südwestlich des Geltungsbereiches ist eine strukturreiche Hecke mit heimischen Gehölzarten anzulegen. Die Anlage erfolgt in zwei Teilbereichen auf einer brachliegenden Frischweide als Ergänzung einer vorhandenen Hecke/Baumreihe mit einer Breite von 8 - 10 m. Es sind einzelne Sträucher heimischer Arten aus gebietseigener Herkunft entsprechend der Pflanzliste („Begründung mit Umweltbericht“ – Anhang I) auf den brachliegenden Frischwiesenflächen zu pflanzen. Dabei müssen die Gehölze bzw. deren Saatgut gem. § 40 BNatSchG aus dem Vorkommensgebiet stammen. Auf Ausläufer bildende Arten wie Schlehe oder Brombeere ist im Hinblick auf die angrenzende Grünlandnutzung zu verzichten. Die Pflanzung hat in Reihen zu erfolgen. Als Abstand zwischen den Reihen und den Pflanzen ist ein Maß von 1,5 m zu wählen. Je nach Wilddruck im Gebiet, ist eine Einzäunung einzuplanen um die Pflanzung in den ersten Jahren vor Verbis durch Wild zu schützen. Wird eine Einzäunung notwendig, ist unbehandeltes Holz zu verwenden.

Durch die Maßnahme kann eine Aufwertung der Fläche von 8.946 BWP erreicht werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 HBO

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

- Zulässig sind Flachdächer oder Puttdächer mit einer Neigung von max. 20°.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Von den Festsetzungen der Gebäudehöhe sind technische erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Belüftungsanlagen) sowie für den Betrieb der Ausflugsgaststätte notwendige, untergeordnete Dachaufbauten (z. B. Antenne für Fernsehen und Rundfunk) insoweit ausgenommen, als dass diese die festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen.
- Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Die Dachdeckung ist analog zum Gebäudebestand auszuführen und hat in gedecktem grau oder gedecktem grün zu erfolgen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig. Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
- Alternativ ist die Möglichkeit einer Dachbegrünung ausdrücklich zulässig.

2 Einfriedungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind als offene, transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Zur Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist bei der Einfriedung eine Bodenfreiheit von 15 cm aufzuweisen. Alternativ ist eine Heckenpflanzung möglich.

3 Fassadengestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

Die Farbgebung der baulichen Anlagen sowie der Ausstattungselemente (Sonnenschutz etc.) hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Glatte Oberflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Anbauten und Nebengebäude, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

4 Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen sind Werbeanlagen mit wechselnder Programmwerbung für z. B. kulturelle Veranstaltungen.
- Abweichend von 3.1 sind folgende Werbeanlagen im Plangebiet zulässig:
 - Werbeanlage 1: Schriftzug an der Gebädefassade
 - Werbeanlage 2: Eine Werbefahne, im Bereich der Terrasse mit einer max. Höhe von 5 m
 - Werbeanlage 3: Drei Werbeanlagen (max. 2 m²)
- Schriftzüge und Werbeanlagen sind indirekt zu beleuchten (keine selbstleuchtenden Buchstaben).
- Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglichen Schrift- oder Bildwerbungen sowie Booster sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1 Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDschG).

3 Bodenschutz

Gem. § 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (3) BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung zur Sicherstellung des Brandschutzes kann über das Wasser des Herfabachs sichergestellt werden. Zudem ist ein Löschwasservorrat der Feuerwehr in der nahen Ortslage Wölfershausen vorhanden.

VERMERKE

Rechtsgrundlagen
Dem Bebauungsplan der Stadt Heringen liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDschG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.08.2018 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und in den amtlichen Bekanntmachungen vom 03.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Heringen vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO:
Der Planentwurf wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am als Satzung beschlossen.

Heringen, den Der Bürgermeister

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

Heringen, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Heringen, den Der Bürgermeister

Planzeichen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- Sonstiges Sondergebiet
- Zweckbestimmung: Ausflugsgaststätte
- Zweckbestimmung: Lagerbereich

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 22 BauNVO)

SO	a	Art der baulichen Nutzung	abweichende Bauweise
0,8	GH max. 3,50 m		
PD/FD		Grundflächenzahl (GRZ)	Gebäudehöhe (in Metern)
Dachformen (PD= Puttdach/FD= Flachdach)			

3. Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche 1

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche 2

Planzeichen der Ausgleichsfläche

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

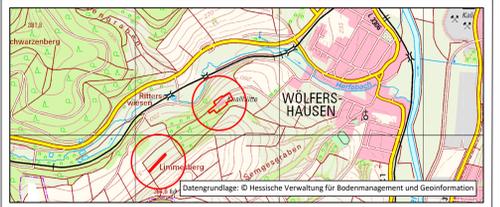
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
- Initialpflanzung von Hecken, Entwicklung eines Heckenstreifens

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

3. Nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenze und -nummern (Zähler/Nummer)
- Flurgrenze
- Flurnummer



Stadt Heringen (Werra)

Stadt Heringen Stadtteil Wölfershausen

Bebauungsplan „Sondergebiet Ausflugsgaststätte Knallhütte“

Vorentwurf

Übersichtskarte: M 1: 20.000
Planenteil A: M 1: 1.000
Planenteil B: M 1: 1.000

Kartengrundlagen: ALK, TK25
Stand: Januar 2021
Gezeichnet: M. Euser

Biedrichstr. 8c 61200 Wölfersheim
Tel.: (6036) 9 89 36-40
Fax: (6036) 9 89 36-60
mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de

REGIO KONZEPT