

Stadt Rauschenberg, Stadtteil Rauschenberg

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 16

Sondergebiet „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“

Entwurf

Planstand: 16.09.2020

Projektnummer: 217119

Projektleitung: Adler / Böttger

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m² zuzüglich Bäckerei/Backshop und Metzgerei mit Bestuhlung zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Kanaldeckelhöhe von 211,52 m über Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

1.2.2.2 Die maximale Höhe von Werbefahnen und freistehenden Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen beträgt 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Im Sondergebiet sind im Bereich der Stellplatzanlage mindestens fünf einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 6 m² je Baum vorzusehen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen am Gebäude dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig.

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

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Betriebsgebäude vorzusehen oder außerhalb des Betriebsgebäudes gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen im Sondergebiet sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Rauschenberg wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, 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 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3.4 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet grenzt im Südosten unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Wohra an. Auf die Ge- und Verbote des § 78 WHG wird hingewiesen.

3.5 Landschaftsschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Südosten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“ an. Auf die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“ (festgesetzt am 19.04.1993: GVBL Nr.11, 14.05.1993, S. 156ff.; geändert am 02.11.2000: StAnz. 47/00, S. 3751) wird hingewiesen.

3.6 Verwertung von Niederschlagswasser

3.6.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.6.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.7 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

3.7.1 Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Gutachten zur Historischen Erkundung des Standortes sowie ein Geotechnischer Bericht erstellt. Aus diesen geht hervor, dass sich die Hinweise auf erhöhte Schadstoffbelastungen auf einen südlich des Bestandsgebäudes Bahnhofstraße 44c liegenden Bereich beschränken. Nach dem Rückbau des Gebäudes wird die Durchführung einer Detailuntersuchung empfohlen. Die durchgeführten Prüfungen der übrigen Teilbereiche des Plangebietes blieben ohne einen Nachweis von als gefährdungsrelevant erhöht zu beschreibenden Parameterkonzentrationen.

3.7.2 Das Gutachten Historische Erkundung zum Bauvorhaben Rauschenberg REWE-Fachmarkt, GEOlogik Wilbers und Oeder GmbH, Umwelt-, Ingenieur- und Hydrogeologie, vom 29.05.2020 und der Geotechnische Bericht inklusive orientierender altlasten- und abfalltechnischer Bewertungen zum Bauvorhaben Rauschenberg Neubau REWE-Fachmarkt, GEOlogik Wilbers und Oeder GmbH, Umwelt-, Ingenieur- und Hydrogeologie, vom 03.08.2020 sind als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

3.7.3 Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

3.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.8.1 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 insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (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.

3.8.2 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von mindestens drei Koloniekästen an einer geeigneten Fassade im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.8.3 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe sind durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von mindestens drei Nisthilfen an einer geeigneten Fassade im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.9 Hinweise zur Eingriffsminimierung

Zur Beleuchtung des Plangebietes sind zum Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Eine durchgängige nächtliche Beleuchtung ist so weit wie möglich zu vermeiden. Zu verwenden sind Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteilen, die nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1.700 bis maximal 3.000 Kelvin abstrahlen. Werbebeleuchtung und Anstrahlung größerer Flächen sind auf das Nötigste zu begrenzen. Künstliches Licht darf nur dahin strahlen, wo es unbedingt notwendig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung und aus Rücksichtnahme auf das im Südosten des Plangebietes gelegene Landschaftsschutzgebiet „Lahn-Ohm-Auenverbund“ sowie das ebenfalls im Südwesten angrenzende FFH-Gebiet 5119-302 „Wohraue zwischen Kirchhain und Gemünden“ sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen. Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen grundsätzlich zu vermeiden

3.10 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume*):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
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 pyraeaster – Wildbirne

*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

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 europaeus – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	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

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

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

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.