

Stadt Rauschenberg, Stadtteil Rauschenberg

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 16

Sondergebiet „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ – 1. Änderung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 20.01.2022

Projektnummer: 21-2568

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ – 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ von 2021 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 16 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ von 2021 gelten im Übrigen unverändert fort.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Anpassung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie die Aufnahme weiterer überbaubarer Grundstücksflächen, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Bankfiliale im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zu schaffen. Darüber hinaus werden die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten einschließlich der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und die jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereiche an die aktuelle Planung angepasst.

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 innerhalb der mit „A“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen 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. Darüber hinaus ist innerhalb der mit „B“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung und der Betrieb einer Bankfiliale zulässig.

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Rauschenberg wird hingewiesen.

2.2 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).

2.3 Trinkwasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

2.3.1 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.

2.3.2 Gemäß § 5 Abs. 17 der Schutzgebietsverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet WSG-ID 534-001 der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke ist die Herstellung von Bohrungen und Erdaufschlüssen mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung verboten, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Dies ist daher vorab mit dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) als zuständige Fachbehörde abzustimmen. Sofern eine Ausnahme zu den Verboten gemäß § 9 der Schutzgebietsverordnung notwendig sein sollte, ist des Weiteren ein entsprechender Antrag an die Untere Wasserbehörde des Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu stellen.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 Verwertung von Niederschlagswasser

2.6.1 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).

2.6.2 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).

2.7 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

2.7.1 Auf das zum Bebauungsplan Nr. 16 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ von 2021 erstellte Gutachten zur Historischen Erkundung zum Bauvorhaben Rauschenberg REWE-Fachmarkt, GEOlogik Wilbers und Oeder GmbH, Umwelt-, Ingenieur- und Hydrogeologie vom 29.05.2020 sowie den Geotechnischen 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 wird hingewiesen. Die Unterlagen können bei der Stadt Rauschenberg eingesehen werden.

2.7.2 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.

2.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

2.8.1 Auf den zum Bebauungsplan Nr. 16 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße“ von 2021 erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Bearbeitung: Plan Ö, vom 17.09.2020 wird hingewiesen. Die Unterlagen können bei der Stadt Rauschenberg eingesehen werden.

2.8.2 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.

2.8.3 Eine ökologische Baubegleitung ist vorzusehen, deren Ergebnisse in einem Kurzprotokoll zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen sind.

2.9 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.

2.10 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
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

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