



Stadt Bad Orb, Kernstadt

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan
„Obere Au (Gewerbegebiet)“**

1. Änderung im Bereich „Gewerbestraße“

Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Planstand: 13.12.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Melanie Düber, M.Sc. Biologie

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Obere Au (Gewerbegebiet)“ – 1. Änderung im Bereich „Gewerbestraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Aue (Gewerbegebiet)“ von 1978 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

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

Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ ist ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.000 m² einschließlich Backshop mit Bestuhlung zulässig.

1.1.2 Sondergebiet Dienstleistungszentrum (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungszentrum“ ist ein Geschäfts- und Bürogebäude mit Räumen für freie Berufe, Arztpraxen und eine Apotheke etc. zulässig.

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

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

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

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

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Wasserfläche mit Schilfröhricht“ sind vorhandene standortgerechte Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen.

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

1.5.1 Im Sondergebiet Nr. 1 sind Stellplatzflächen bei Neuerrichtung mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungszonen in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

1.5.2 Im Sondergebiet Nr. 2 sind Stellplätze, Gehwege sowie Hofflächen auf dem Baugrundstück in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

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

1.6.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 (Ziffer 3.7) oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

- 1.6.2 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als natürliche Grünfläche anzulegen und mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer 3.7) oder vergleichbarer Arten sowie heimischen bodendeckenden Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Bestand und die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- 1.6.3 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante um maximal 2,0 m überschreiten. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Die maximale Höhe von Werbefahnen und Werbepylonen beträgt 7,0 m über der Geländeoberkante.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den Betriebsgebäuden vorzusehen oder außerhalb der Betriebsgebäude gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

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

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder 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 Überschwemmungsgebiet und Retentionsraumausgleich

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet der Orb (HQ 100 sowie HQ extrem gemäß Hochwasserrisikomanagementplan). Der Retentionsraumverlust für das HQ 100 wird ortsnah ausgeglichen und der Nachweis im Zuge der Bauantragstellung erbracht. Zur Herstellung des Retentionsausgleichs ist die Anlage einer Hochflutmulde mit integrierten strukturverbessernden Maßnahmen an der Orb auf Höhe der Flusskilometer 2,8 und 2,9 auf den Flurstücken 69 und 70 in der Flur 38 der Gemarkung Bad Orb geplant.

3.4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone III/1 des Heilquellenschutzgebietes WSG-Nr. 435-136. Auf die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 29.01.1952 (StAnz. 40/52, S. 749) wird hingewiesen.

3.5 Verwertung von Niederschlagswasser

3.5.1 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).

3.5.2 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).

3.6 Hinweise zum Arten- und Biotopschutz

3.6.1 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. 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 durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- c) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.6.2 Die auf dem Flurstück 682/2 bestehende Wasserfläche mit Schilfröhricht ist als gesetzlich geschütztes Biotop i.S.d. § 30 BNatSchG zu bewerten (Sekundärbiotop). Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gemäß § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten.

3.7 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Betula pendula	- Hängebirke	Castanea sativa	- Esskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Fraxinus excelsior	- Esche	Juglans regia	- Walnuss
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus domestica	- Apfel
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Mespilus germanica	- Mispel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus persica	- Pfirsich
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica	- Speierling

Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Crataegus laevigata		Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Woll. Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus curvisepala	- Weißdorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Euonimus europaea	- Pfaffenhütchen	Lonicera caerulea	
Frangula alnus	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färberginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball		

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Heckenkirsche
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Lonicera caprifolium	- Gartengeißblatt
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Malus div. spec.	- Zierapfel
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Rosa div. spec.	- Rosen
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

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