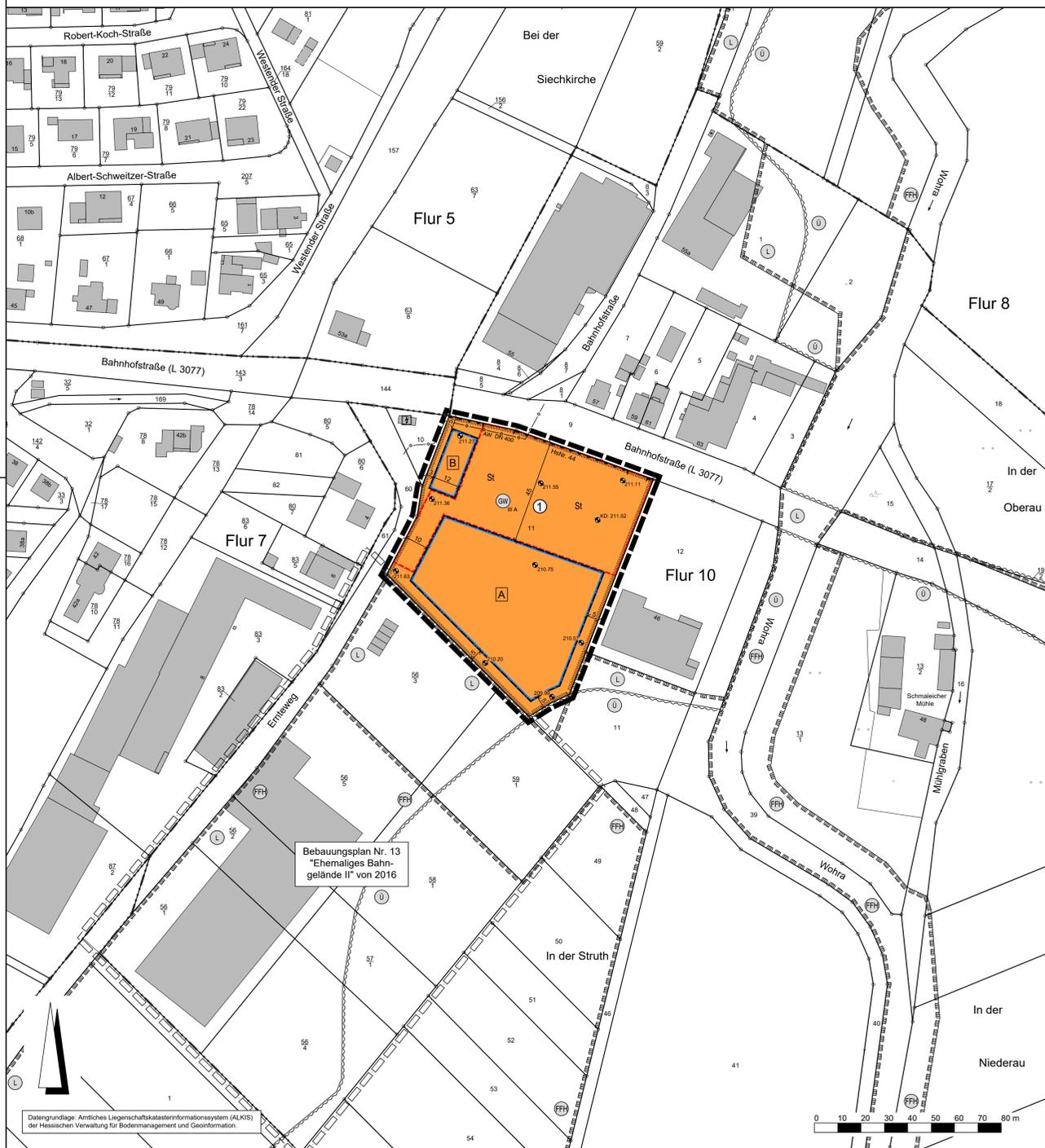


Stadt Rauschenberg, Stadtteil Rauschenberg

Bebauungsplan Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt

südlich der Bahnhofstraße" - 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet, Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich der Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Ohm"
- Fauna-Flora-Habitat "Wohraue zwischen Kirchhain und Gemünden (Wohra)"

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Stellplätze mit Zu- und Umfahrungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)
- Kanaldeckel (Bestand) mit Angabe der Kanaldeckelhöhe in m über Normalhöhennull (NHN)
- Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahme

- Abwasserkanal Bestand mit Angabe der Nennweite (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	OKGeb.
1	SOeh	0,6	0,6	10,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

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 BauVO)

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 1.900 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 Stellplatzsetzung

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

2.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchologie) 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 Wohrral und Stadtlallendorf 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 Wohrral und Stadtlallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke ist die Herstellung von Bohrungen und Erdaufschlüssen mit wesentlicher Minderung der Grundwasserbedeckung 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 dies Weiteren ein entsprechender Antrag an die Untere Wasserbehörde des Kreisausschusses 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 O, 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 Eingriffsminderung

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 beruhtenfarbnes 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 dann 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 - Steileiche
- 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 pyrastris - Wildbirne

*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

Artenliste 2 (Sträucher):

- Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
- Buxus sempervirens - Buchsbaum
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus - Faulbaum
- Genista tinctoria - Färbeginster
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Lonicera caerulea - Heckenkirsche
- Malus sylvestris - Wildapfel
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Ribes div. spec. - Beerensträucher
- Rosa canina - Hundrose
- Salix caprea - Salweide
- Salix purpurea - Purpurweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Sträucher und Kleinbäume):

- Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
- Calluna vulgaris - Heidekraut
- Chamaenerion div. spec. - Zierquaste
- Cornus florida - Blumenhartriegel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Deutzia div. spec. - Deutzie
- Forsythia x intermedia - Forsythie
- Hamamelis mollis - Zauberrösschen
- 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
- Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
- Polygonum suberectum - Knöterich
- Wisteria sinensis - Blauregen

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

Verfahrensvermerk im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 15.11.2021

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.11.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.11.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich 07.01.2022

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Rauschenberger Nachrichten“.

Ausfertigungsvermerk:

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

Rauschenberg, den _____

Bürgermeister

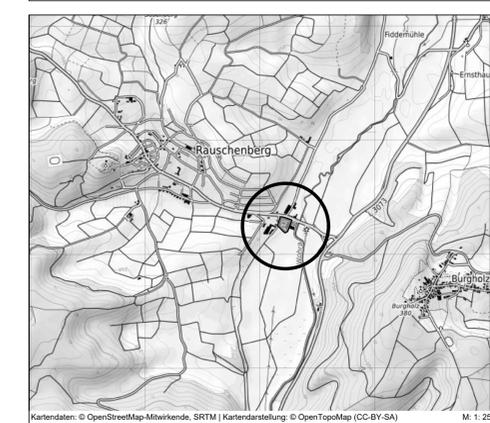
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Rauschenberg, den _____

Bürgermeister

Stadt Rauschenberg, Stadtteil Rauschenberg
Bebauungsplan Nr. 16 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße" - 1. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltingenieur
Im Nordpark 1 - 35435 Wellerberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 15.11.2021
20.01.2022

Fassung zum Satzungsbeschluss

Projektleitung: Böttger / Adler
CAD: Böttger
Maßstab: 1 : 1000
Projektnummer: 21-2568