

ANLAGE A:

Von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffene Festsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 17 (1) BauNVO als GRZ die Obergrenze für Sonstige Sondergebiete von 0,8 fest.

Im gesamten Plangebiet wird max. ein Vollgeschoss festgesetzt, woraus sich eine max. Geschossflächenzahl von 0,8 ergibt.

1.2 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das „Sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel“ gemäß § 22 (4) S. 1 BauNVO eine abweichende Bauweise fest, welche als offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m definiert ist.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gliederung des Baugebietes und zur Bahn hin werden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB sowie „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden einheimischen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

Bäume

<i>Bergahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Esche</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Salweide</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Spitzahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>
<i>Stieleiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Winterlinde</i>	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher

<i>Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Haselnuss</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus laevigata</i>

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Auffahrten unterbrochen oder verschoben werden.

Rankpflanzen werden aus Lebensmittel-Hygienegründen nicht verwendet.

Pflanzengrößen und -qualitäten

Laubbäume: Hochstämme 3 x v., m. B., mind. 2-3 m hoch, Stammumfang mind. 12 cm, gestützt mit Dreibock.

Sträucher: Sträucher 2 x v., m. B., mind. 5 Triebe, mind. 1 m hoch.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 neu zu errichtende Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen in einer unversiegelten Pflanzfläche von mindestens 4 m² pro Baum fachgerecht angepflanzt werden. Die anzupflanzenden Bäume dürfen auch in der Fläche mit Pflanzbindung oder innerhalb der Grünanlage angepflanzt werden, jedoch nur zusätzlich zur festgesetzten Bepflanzung.

Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

1.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für alle Gebäude sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer vorgeschrieben. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten, braunen oder rotbraunen Farbtönen zu erfolgen. Falls Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie geplant sind, so sind diese in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Die Dachneigung muss 0° bis 35° betragen. Dies gilt nicht für untergeordnete Dächer.

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Die Außenwandflächen sind als Putz- oder Klinkerflächen zu gestalten. Fassadenverkleidungen sind mit folgenden Materialien zulässig: Brettschalung, Ziegelbehang, Naturschiefer.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den dazugehörigen baulichen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an den

Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone (Bahn) nicht zulässig.

Im Baugebiet sind min. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %ig) mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Sockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

Müllbehälter sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

2 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

2.1 Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Landkreis Hersfeld-Rotenburg zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen. Während der Bauarbeiten ist das Befahren von Böden auf das unabdingbare Maß und auf Zeiten geringer Bodenfeuchte zu beschränken, um einen Bodenverdichtung im Plangebiet auf das erforderliche Maß zu minimieren. Vor Auftrag des Oberbodens sind Verdichtungen im Unterboden zu beseitigen. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

2.3 Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologie, dem Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.4 Deutsche Bahn

2.4.1 Immissionen (elektrifizierte Strecken)

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Typhone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

2.4.2 Oberflächen- und Sonstige Abwässer

Oberflächen- und Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

2.4.3 Vorhandene Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG

Auf oder im unmittelbaren Bereich der DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Werden unumgängliche Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Ggf. sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

2.4.4 Planungen von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

2.4.5 Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn AG. Diese weist hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

2.4.6 Bepflanzung des Grundstückes zur Bahnseite hin

Bei der Bepflanzung des Grundstückes zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

2.5 Energieversorger

2.5.1 Gas

In der Eisenacher Straße und zu dem Supermarkt sind bereits Erdgasleitungen verlegt. Damit ist es möglich, in dem ausgewiesenen Baugebiet eine Erdgasversorgung anzubieten. Voraussetzung dafür ist die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Baumaßnahme.

Bei geplanten Baumbepflanzungen sind die Standorte und Baumarten mit der EnergieNetz Mitte GmbH in Bebra abzustimmen. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

2.5.2 Strom

Im Plangebiet befinden sich Niederspannungskabel. Diese elektrischen Anlagen müssen berücksichtigt werden.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen so abgestimmt werden, dass keine Beeinträchtigung der elektrischen Anlagen zu erwarten ist.

Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die EnergieNetz Mitte Baurichtlinien zu beachten.

2.6 Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Das Bauvorhaben liegt im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“ der Gemeinde Wildeck. Die nachfolgenden Bedingungen und Auflagen sind in die Ausschreibungsunterlagen (z. B. in die Vorbemerkungen) mit aufzunehmen, damit die zum Teil erhöhten Anforderungen bereits bei der Kostenkalkulation von den anbietenden Baufirmen berücksichtigt werden können.

Der Bauherr hat den bauausführenden Firmen alle aufgrund der Schutzgebietslage erteilten Auflagen schriftlich mitzuteilen.

Von der bauausführenden Firma ist der verantwortliche Bauleiter auf die bei der Bauausführung zu beachtenden Auflagen schriftlich hinzuweisen.

Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfsstoffe dürfen nicht grundwassergefährdend sein.

Beim Betanken von ortsbeweglichen Arbeitsmaschinen (wie z. B. Bagger und Raupe) ist Folgendes zu beachten:

- Die Arbeitsmaschinen dürfen aus Straßenfahrzeugen, Aufsetztanks und aus Tankcontainern nur im Vollschlauchsystem mit einem nach dem Totmannprinzip schließenden Zapfenventil bei einem Volumenstrom von nicht mehr als 200 l/min im Auslauf befüllt werden.
- Gleiches gilt auch für das Befüllen eines Tankcontainers (Lagerbehälters) mit einem Inhalt bis zu 1.000 Liter im Falle einer kurzzeitigen Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten am geplanten Standort.
- Bei einer kurzzeitigen Lagerung dürfen nur doppelwandige und lecküberwachte Behältnisse verwandt werden.

- Beim Betanken sind evtl. Tropfverluste auf geeignete Weise aufzufangen.

Beim Einsatz von Baumaschinen und Geräten muss mit besonderer Sorgfalt gearbeitet werden. Die zum Einsatz kommenden Fahrzeuge und Maschinen sind täglich vor Beginn und nach Beendigung der Arbeiten auf Dichtigkeit zu prüfen. Fahrzeuge und Maschinen, die Kraftstoff und/ oder Ölverluste aufweisen, sind unverzüglich aus dem Schutzgebiet zu entfernen. Falls erforderlich, sind sie gegen Tropfenverluste zu sichern.

Die zum Einsatz kommenden Maschinen und Fahrzeuge sollten mit Betriebsstoffen der geringstmöglichen Wassergefährdungskategorie betrieben werden.

Sollten wassergefährdende Flüssigkeiten austreten, z. B. beim Betanken oder aufgrund von Leckagen an Fahrzeugen und Maschinen, sind diese sofort aufzunehmen und schadlos zu beseitigen. Die entsprechenden Geräte und ausreichenden Bindemittel zur Aufnahme sind stets bereit zu halten. Über den konkreten Lagerort des Bindemittels sind alle am Bau Beteiligten zu informieren.

Bei einem Austreten von wassergefährdenden Flüssigkeiten sind unverzüglich die Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg und die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

2.7 Immissionsschutz

Der Einkaufsmarkt ist so zu errichten und zu betreiben, dass unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen gewerblichen Lärmbelastung an den nächstgelegenen Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte für Lärm nach der TA Lärm eingehalten werden. Sie betragen tagsüber 60 db (A) und nachts 45 db (A).

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr des darauffolgenden Tages.

Die genannten Immissionsrichtwerte dürfen nicht völlig ausgeschöpft werden, da der gegenüberliegende Einkaufsmarkt ebenfalls einen Immissionsanteil, der in seiner Größe nicht bekannt ist, in Anspruch nimmt. Diese Vorgaben sind insbesondere bei der Planung der technischen Einrichtungen (Heizung, Kühleinrichtung, Lüftung) zu berücksichtigen.

2.8 Klimaschutz

Aus Umweltschutz- und Energiespargründen sind Anlagen zur aktiven Nutzung der erneuerbaren Energien ausdrücklich erwünscht. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) verwiesen, die in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.

2.9 Löschwasserversorgung

Gemäß des § 3 (1) Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und des Katastrophenschutzes (HBKG) ist die Bereitstellung von Löschwasser eine Aufgabe der Gemeinde. Diese kann jedoch bei Bauvorhaben mit besonderer Brand- und Explosionsgefahr und bei abgelegenen Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und Lagerstätten, die an die öffentliche Löschwasserversorgung nicht angeschlossen sind, ihrerseits die Bauherren bzw. Eigentümer im Rahmen des § 45 HBKG zur Bereitstellung ausreichender Löschwassermenge und der erforderlichen Entnahmeeinrichtungen verpflichten oder ihre

ANLAGE A: Von der Änderung des B-Plans nicht betroffene Festsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Zustimmung zum Bauvorhaben von der Erfüllung entsprechender Auflagen abhängig machen.

Bei der Planung und Ausführung ist das DVGW-Arbeitsblatt W 313 „Richtlinien für Bau- und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“ zu beachten.

Am Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten gem. § 14 (1) Hessischer Bauordnung (HBO) jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min erforderlich, der für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen muss.

Zur Löschwasserentnahme ist im Kreuzungsbereich Eisenacher Straße/ Kantor-Meyne-Straße ein Unterflurhydrant vorhanden. Ein Oberflurhydrant ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück nicht zu realisieren. Mit dem Bauantrag ist eine Brandschutzplanung vorzulegen, in der die Wasserentnahmestellen abzustimmen sind.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

2.10 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte in Zisternenanlagen aufgefangen und als Brauch- oder Betriebswasser genutzt werden. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z. B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird aus ökologischen Gründen empfohlen. Durch Maßnahmen der Regenwasserversickerung oder -nutzung können Beeinträchtigungen durch Versiegelung gemindert werden, da bis zu einem gewissen Grad Sickerwasserverluste und Abflussverschärfungen reduziert sind. In diesem Zusammenhang wird auch auf die gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 (4) HWG) verwiesen, wonach „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser (...) von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen“.

2.11 Umwelt- und Naturschutz

Aus Umweltschutz- und Energiespargründen ist die dauerhafte Begrünung von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis 10° zulässig und ausdrücklich erwünscht. Die Dachbegrünung bietet Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere auf den sonst versiegelten Flächen der Bebauung. Die Wasserspeicherkapazität von Substrat und Vegetation verbessert das Lokalklima durch Verdunstung von Regenwasser. Weiterhin dient sie als Retentionsfläche, da die abzuleitende Niederschlagsmenge deutlich verringert wird.