



Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

**Textliche Festsetzungen**  
**zum**  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“**

**Vorentwurf**

Planstand: 01.11.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

## **1 Textliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des mit Verfügung vom 12.05.1964 genehmigten und 1980 erneut in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ sowie des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese – 4. Änderung (Teilbereich A)“ von 2014 durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen 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 Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **1.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind 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 Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Sondergebiet gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

### **1.4 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.

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

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ sind vorhandene standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und als Ufergehölz zu erhalten. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig. Die Errichtung von Wegen ist zulässig, sofern diese in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden und eine Breite von maximal 2,0 m nicht überschreiten.

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

Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungszone in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

**1.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Fahrwege des Kundenparkplatzes sind mit glattem Asphalt zu befestigen.

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

1.8.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.8.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen eine geschlossene Laubstrauchhecke vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen. 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 flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°.

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

Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Die maximale Höhe von Werbefahnen und Werbepylonen beträgt 8,0 m über der Oberkante der Stellplatzanlage.

**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.

**3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

**3.1 Stellplatzsatzung**

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

**3.2 Gewässerrandstreifen**

Entlang der Wasserflächen des Stockheimer Baches erstreckt sich der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist.

### 3.3 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).

### 3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

3.4.1 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).

3.4.2 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).

### 3.5 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere ist bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

### 3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

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 durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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.

### 3.7 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	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Fraxinus excelsior	- Esche	Malus domestica	- Apfel
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
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne

\*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

**Artenliste 2** (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
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	Lonicera caerulea	
Frangula alnus	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färberginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball		

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

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Heckenkirsche
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Lonicera caprifolium	- Gartengeißblatt
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

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