



### Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - SO Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier: Handel und Dienstleistung
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Grünflächen
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
  - Wasserflächen
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - MF1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - PF1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
  - M1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichen**
  - ST 1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

### I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Rechtsgrundlagen Bund:**
  - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeilenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56) sowie die Anlage zur PlanZV 90, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2535), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Rechtsgrundlagen Hessen:**
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).
  - Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.2003 (GVBl. I S. 165), zuletzt geändert am 16.12.2011 (GVBl. I S. 817).
  - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. S. 622).
  - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. S. 622).
  - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 27.06.2013 (GVBl. S. 458).
  - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DschG HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert am 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).
  - Verordnung über Immissionsschutzrechtliche Zuständigkeiten, zur Bestimmung der federführenden Behörde nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und über Zuständigkeiten nach dem Benzinbleigesetz (ImZustV HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.10.2009 (GVBl. I S. 406).
  - Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2007 (GVBl. I 2007 S.652), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290).

### Rechtsgrundlagen Hessen:

- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.2003 (GVBl. I S. 165), zuletzt geändert am 16.12.2011 (GVBl. I S. 817).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. S. 622).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. S. 622).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 27.06.2013 (GVBl. S. 458).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DschG HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert am 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).
- Verordnung über Immissionsschutzrechtliche Zuständigkeiten, zur Bestimmung der federführenden Behörde nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und über Zuständigkeiten nach dem Benzinbleigesetz (ImZustV HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.10.2009 (GVBl. I S. 406).
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2007 (GVBl. I 2007 S.652), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290).

### II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 1 Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“

- 1.1 Das Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“ dient der Unterbringung eines (in Zahlen: 1) Fachmarktzentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.700 m<sup>2</sup> im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Bestimmungen sowie von Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistung und Gastronomie. Es dient im Weiteren der anteiligen Unterbringung notwendiger Stellplätze sowie den baugebietsbezogenen Nebenanlagen.
- 1.2 Zulässig sind unter Beachtung der unter 1.1 festgesetzten maximalen Gesamtverkaufsfläche in dem Fachmarktzentrum:
  - 1.2.1 Verbrauchermärkte inklusive Konzessionäre mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> sowie ergänzend und nur im Eingangs- bzw. Vorbereich des Verbrauchermarktes, nicht dauerhaft ortsfeste Verkaufseinrichtungen für Saisonwaren.
  - 1.2.2 Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal bis zu 750 m<sup>2</sup>.
  - 1.2.3 Apotheke mit einer Verkaufsfläche an frei-verkauflichen Arzneimitteln von maximal bis zu 200 m<sup>2</sup>.
  - 1.2.4 Bekleidungsfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal bis zu 1.000 m<sup>2</sup>.
  - 1.2.5 Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal bis zu 500 m<sup>2</sup>.
  - 1.2.6 Matratzen- und Bettenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal bis zu 1.000 m<sup>2</sup>.
  - 1.2.7 Zoofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal bis zu 1.000 m<sup>2</sup>.
  - 1.2.8 Bio-Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal bis zu 600 m<sup>2</sup>.
  - 1.2.9 Gebäude und Räume für freie Berufe.
  - 1.2.10 Büro- und Verwaltungsgebäude.
  - 1.2.11 Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von Dienstleistungsbetrieben soweit sie keine Einzelhandelsbetriebe sind, hierzu zählen unter anderem:
    - Vermittlungsgewerbe (Immobilien, PKW, Arbeit, ...).
    - Banken und Versicherungen.
    - Handwerksähnliche Dienstleistungen (Schneider, Reinigung, Friseur, ...).
    - Gesundheitlich/medizinische Dienstleistungen (Arzt, Massage, Krankengymnastik, Fitnessstudio, ...).
    - Ausbildung/Qualifizierung (Schulungszentrum, Fahrtschule, Schülerhilfe, Tanzschule, ...).
    - Beratung (Unternehmensberatung, Lebenshilfe, ...)
  - 1.2.12 Schank- und Speisewirtschaften und ein Imbiss.
  - 1.2.13 Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten.
  - 1.2.14 Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes dienen.
  - 1.2.15 Abstellanlagen für Einkaufswagen.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

- 2.1 In dem Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“ ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen, die maximale Gebäudehöhe (GHmax) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planschrieb festgesetzt.
- 2.2 Die Gebäudehöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen aufgehender Wand und Dachhaut bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze).

- 2.3 Kommen Flachdächer zur Ausführung, so gilt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe analog für die Oberkante Flachdachrand (Attika).
- 2.4 Technische Aufbauten oder Schornsteine können ausnahmsweise die festgesetzte Gebäudehöhe um bis 2,5 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe überragen.
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - 3.1 In dem Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
  - 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
  - 3.2.1 Die festgesetzte Baugrenze darf durch vortretende Teile der Überdachung oder Vordächer um bis zu 3,00 m überschritten werden.
- 4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und Nr. 14 BauNVO)**
  - 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
  - 4.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

- 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11)**
  - 5.1 Die Straßenverkehrsflächen sind gem. Planzeichnung festgesetzt.
- 6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
  - 6.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Fußwegflächen gem. Planzeichnung festgesetzt.
- 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 7.1 MF 1 Hangfläche an Nordrand des Plangebietes  
Die Fläche mit der Bezeichnung MF 1 ist als Mosaik mit folgenden Biotopstrukturen anzulegen:
    - Ca. 20% der Fläche sind in sonnenexponierter Lage vegetationsfrei zu belassen und mit einer Steinschüttung zu versehen (kein Oberbodenauftrag).
    - Ca. 30% der Fläche sind als artenreiche Wiesensukzessionsfläche anzulegen.
    - Auf ca. 50% der Fläche sind standortgerechte Sträucher (Höhe mind. 60-100 cm) anzupflanzen (siehe Pflanzliste).
- 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
  - 8.1 Dachbegrünung  
Im nördlichen Teilgebiet des SO des Sondergebietes „Handel und Dienstleistung“ ist auf der Dachfläche des Erdgeschosses (EG) des Hauptbaukörpers auf min. 30 % der Dachfläche, eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten. Auf Dachflächen, die baulich genutzt werden, (z.B. durch Hauptbauten, Terrassen, Zu- und Umwegungen, Sonnenkollektoren, Lichtbänder und Rauchabzüge) ist die Dachbegrünung nicht aufzubringen.
  - 8.2 PF 1 Anpflanzfläche für einen standortgerechten Ufersaum (177 m<sup>2</sup>)  
Entlang des Stockheimer Baches ist eine geschlossene Ufer-Gehölzpflanzung aus Schwarzerlen- und Schwarzpappelheistern (2 m Höhe) vorzunehmen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 2,50 x 2,50 m. Der Ufersaum ist dauerhaft zu erhalten und einer naturnahen Sukzession zu überlassen.
  - 8.3 PF2 Anpflanzflächen für standortheimische Bäume und Sträucher  
Auf der im Plan mit PF2 gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus 2 Bäumen (STU mind. 14-16 cm) sowie aus Sträuchern (Höhe mind. 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen (vgl. Pflanzliste). Je 50 qm Pflanzfläche ist ein Baum zu pflanzen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,00 x 1,50 m.
  - 8.4 Begrünung von Stellplätzen  
Die mit ST 1 bis ST 4 bezeichneten Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen (vgl. Pflanzliste).

- 9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB**
  - 9.1 M 1 Erhalt und Entwicklung von Vegetationsbeständen  
Die Gehölzbestände und Gewässer der im Plan festgesetzten Fläche M 1 sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Bestände gefährden, sind unzulässig. Das regelmäßige Zurückschneiden (Auf-den-Stock setzen) ist zulässig. Im Winterhalbjahr (zulässig nur vom 1. Oktober - 29. Februar) werden die Ufergehölze abschnittsweise "auf den Stock gesetzt": in Abschnitten von jeweils maximal 20 m Länge werden die Gehölze etwa 20-40 cm über dem Boden abgeschnitten bzw. abgeagst (Häufigkeit je nach Wüchsigkeit alle 10-15 Jahre).
  - 9.2 M 2 Erhalt und Entwicklung von Vegetationsbeständen  
Die Gehölzbestände und die Hecken der im Plan festgesetzten Fläche M 2 sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Bestände gefährden, sind unzulässig.
- 10 Artenschutzmaßnahmen**
  - 10.1 Reptilien  
Vor jedem neuen Baubeginn (Erschließung, Gebäudeabriss etc.) ist zu kontrollieren, ob planungsrelevante Arten wie die Mauerdeckense im Gebiet vorhanden sind. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Reptilien (Mitte März bis Ende Oktober, möglichst jedoch vor der Eiablage April/ Mai oder im Sommer erst ab Juni/Juli nach dem Schlüpfen der Jungtiere) erfolgen. Hierfür ist ein fachkompetentes Planungsbüro zu beauftragen. Sofern Individuen im Gebiet gefunden werden, sind diese durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) in den nördlichen Teil der Fläche MF 1 umzusiedeln. Die Umsiedlung ist in Text und Bild zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen.
  - 10.2 Vogel  
Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahme sind durch die ökologische Baubegleitung potenzielle Quartierbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen. Die Kontrolle ist in Text und Bild zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen.

- 10.3 Fledermäuse  
Höhlen, Spalten und Fugen von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen sind rechtzeitig vor deren Fällung durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten Gebäudeabruch durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesatz gesichert werden.

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 81 HBO)

- 11 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**
  - 11.1 Fassadengestaltung
    - 11.1.1 Stark reflektierende Materialien - außer Glas - sowie Fliesen und andere keramische Beläge sind zur Fassadengestaltung unzulässig.
    - 11.1.2 Grelle und / oder fluoreszierende Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.
  - 11.2 Werbeanlagen
    - 11.2.1 Im Sondergebiet (SO) "Handels- und Dienstleistung" mit den Teilbereichen SO1 und SO2 sind zulässig:
      - 11.2.1.1 Dem Sondergebiet dienenden Werbeanlagen nur am Ort der Leistung.
      - 11.2.1.2 Bis zu 3 beidseitige Werbetafeln / Plakatafbände bis zu einer Größe von jeweils max. 4 m Höhe und 3 m Breite.
      - 11.2.1.3 1 freistehende Werbeanlage (Werbepylon) bis maximal 7 m Höhe innerhalb der in der Planzeichnung innerhalb des Sondergebietes festgesetzten Flächen für Stellplätze.
    - 11.2.2 Im Sondergebiet (SO) "Handels- und Dienstleistungszentrum" sind ausnahmsweise zulässig:
      - 11.2.2.1 Bis zu 5 Werbetafeln mit einer Masthöhe von maximal 8 m über Oberkante Gelände
      - 11.2.2.3 Im Sondergebiet (SO) "Handels- und Dienstleistungszentrum" sind unzulässig:
        - 11.2.2.3.1 Bewegte Werbeanlagen, einschließlich der Verwendung von bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten.
    - 11.3 Dachaufbauten
      - 11.3.1 Im nördlichen Teilbereich des Sondergebietes SO „Handel und Dienstleistung“ sind die Dachaufbauten im Sinne von technischen Anlagen einzuhausen.

### IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 29.09.2003 festgesetzten und im StAnz 39/03 veröffentlichten Überschwemmungsgebiet des Stockheimer Baches. Das Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.

### V. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- 12 Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)**
  - 12.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 13 Denkmalschützende Bestimmungen**
  - 13.1 Die historische Stadtmauer im Norden des ausgewiesenen SO (südlich der Flurstücke 166/6 und 166/7) ist während der Baumaßnahme zu sichern bzw. zu schützen, so dass die Standsicherheit gewährleistet ist.
  - 13.2 Der Brückenübergang von der Altstadt auf den Neubau ist im Genehmigungsverfahren mit den Denkmalbehörden abzustimmen.
  - 13.3 Das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege - ist im Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Bodeneingriffe zu beteiligen.
- Vor Baubeginn ist in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege - eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Voruntersuchung im nördlichen Teilbereich des Plangebietes gem. § 18 HDSchG durchzuführen.

### 14 Boden

- Die bestehenden Altablagerungen wurden in der Vergangenheit bereits gutachtlich untersucht, das Baugrundgutachten vom 30.05.2014 ist zu beachten. Folgende Maßnahmen sind zu beachten:
  - 1. Bei Erdarbeiten ist grundsätzlich besonderes Augenmerk auf mögliche Untergrundverunreinigungen zu richten. Hinweise auf eventuelle Untergrundverunreinigungen können z. B. anzutreffende Auffüllungen mit Fremdbestandteilen oder Verfärbungen und Gerüche sein.
  - 2. Alle Boden- und Erdarbeiten sowie sonstige Eingriffe in den Untergrund, insbesondere Abschaltungen und Gründungsarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.
  - 3. Sämtliches Aushub- und Bodenmaterial ist auf Auffälligkeiten hin zu untersuchen. Unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Ein Einbringen von Bodenaushub in gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB festgesetzte Grundstücksbereiche ist unzulässig.
  - 4. Von einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Altstandort- und Altablagerungsproblematik abzusehen, sofern nicht schadlos möglich ist.
- 15 Kampfmittel**
  - 15.1 Kampfmittelfunde können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen. Im Vorfeld der Bauausführungen sind zudem weitergehende Maßnahmen unter fachlicher Kontrolle zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich.

### 16 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

- 16.1 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 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

- 16.1.2 Bestandsgebäude vor Durchführung der Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- 16.1.3 Gehölzschnittmaßnahmen – und –rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. – 30.09.) durchzuführen.
- 16.1.4 außerhalb der Brut- und Setzzeit, Baumhöhlen und Gebäuden vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten überprüfen.
- 16.2 Werden Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### 17 Allgemeines

- 17.1 Für die Ausleuchtung der bebauten Bereiche wird eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik empfohlen.
- 17.2 Die einschlägigen technischen Regelwerke und DIN-Normen sind zu beachten.
- 17.3 Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ zu beachten.
- 17.4 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

### VI. PFLANZLISTE

- 17.5 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung
- |  |   |
|--|---|
| <b>Bäume:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Acer campestre</li><li>Ulmus laevis</li><li>Acer platanoides</li><li>Carpinus betulus</li><li>Quercus petraea</li><li>Quercus robur</li><li>Prunus avium</li><li>Prunus padus</li><li>Sorbus aria</li><li>Sorbus aucuparia</li><li>Sorbus domestica</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>Feld-Ahorn</li><li>Flatterulme</li><li>Spitzahorn</li><li>Hainbuche</li><li>Traubeneiche</li><li>Stieleiche</li><li>Vogel-Kirsche</li><li>Traubenkirsche</li><li>Mehlbere</li><li>Eberesche</li><li>Speerling</li></ul>   |
| <b>Sträucher:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Acer campestre</li><li>Carpinus betulus</li><li>Cornus mas</li><li>Cornus sanguinea</li><li>Euonymus europaeus</li><li>Ligustrum vulgare</li><li>Lonicera xylosteum</li><li>Prunus spinosa</li><li>Rhamnus cathartica</li><li>Rosa canina</li><li>Rosa ruginosa</li><li>Sambucus nigra</li><li>Viburnum opulus</li><li>Ameiandier ovalis</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Feld-Ahorn</li><li>Hainbuche</li><li>Kornelkirsche</li><li>Gemeiner Hartriegel</li><li>Pfaffenhütchen</li><li>Liguster</li><li>Heckenkirsche</li><li>Schlehe</li><li>Kreuzdorn</li><li>Hunds-Rose</li><li>Weinrose</li><li>Schwarzer Holunder</li><li>Wasser-Schneeball</li><li>Gewöhnliche Felsenbirne</li></ul> |

VERFAHRENSVERMERKE	
<b>AUFSTELLUNG</b> Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 18.02.2013. Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 25.07.2014. Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
<b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b> Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom 01.08.2014 bis 09.09.2014. Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	<b>TRÄGERBETEILIGUNG</b> Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anschriften vom 29.07.2014. Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
<b>OFFENLAGE</b>	
Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB im Usinger Anzeiger am 26.03.2015. Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 02.04.2015 bis: 07.05.2015 Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungsatzung gem. § 81 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am: .....	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: .....
Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
<b>VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT</b>	
Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: .....	
Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	Usingen, den ..... (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

Auftraggeber: Zwölftel Procom Invest GmbH & Co. KG



Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz"

Plan: Satzungsfassung

Name	Datum	Maßstab	1:1.000	Plan-Nr.:
Bearbeitet	12.06.15	Blattgröße	594/420	S
Gezeichnet	12.06.15	Projekt-Nr.	PK13-028	
Geprüft				Rev.:

<b>FRU</b> Bahnhofstraße 22 67665 Kaiserslautern Tel: +49 631 30244-0 Fax: +49 631 30244-9 fru@fru-mbh.de	Chausseestraße 29 10115 Berlin Tel: +49 30 28877-0 Fax: +49 30 28877-29 fru@fru-mbh.de	Schönlstraße 25 50068 Köln Tel: +49 201 914798-0 Fax: +49 201 914798-19 fru@fru-mbh.de	Am Staden 27 66121 Saarbrücken Tel: +49 681 4038421 fru@fru-mbh.de
--	--	--	---