

Gemeinde Schrecksbach, Ortsteil Schrecksbach

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Östlich Kasseler Straße“

## **Vorentwurf**

Planstand: 04.09.2025

Projektnummer: 25-3076

Projektleitung: Will / Wolf

# **1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

## **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dient das Sonstige Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.060 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist ein Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 90 m<sup>2</sup> zulässig. Der Backshop ist als integrierter Bestandteil des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels innerhalb desselben Gebäudes oder als eigenständiges Gebäude innerhalb des Sondergebiets zulässig.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt: Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

## **1.2 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.2.1 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausschließlich innerhalb der für diesen Nutzungszweck (Stellplätze) ausgewiesenen Flächen zulässig. Umfahrungen und Zugewegungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb und außerhalb der für den Nutzungszweck Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.2.2 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze sind auch Nebenanlagen (bspw. Trafo) im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet SO 1: Es wird abweichend bestimmt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

## **1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Lage der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Zu- und Ausfahrt, mit einer maximalen Breite von 9 Metern (gemessen Nord nach Süd), darf innerhalb des Plangebietes flexibel nach Norden oder Süden verschoben werden.

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

1.4.1 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.

1.4.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

#### **1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Aus Gründen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit werden gemäß Plankarte Leitungsrechte zugunsten des Nutzers/ Eigentümers des Flurstücks 204/2 festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.

#### **1.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Im Sondergebiet SO 1 sind Photovoltaikanlagen bei Dächern größer 40 Quadratmeter jeweils auf mindestens 40 % der Dachfläche zu errichten. Die Kombination mit Dachbegrünung ist ausdrücklich zulässig.

#### **1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb des Sondergebiets mit der lfd. Nr. 1 sind mindestens 15 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste).

1.7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 4 m<sup>2</sup> jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.7.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laubbaum zu ersetzen (siehe Artenliste).

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

### **2.1 Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 2.1.1 Es sind Dachneigungen von 0° bis einschließlich 30° zulässig.
- 2.1.2 Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.

## **2.2 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 1HBO)**

- 2.2.1 Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen die Gebäudeoberkante nicht überschreiten.
- 2.2.2 Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6 m über dem Fundamentsockel nicht überschreiten. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen mit reflektierenden Materialien
  - Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
  - Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.

- 2.2.3 Fremdwerbung ist im Bereich des Sondergebietes unzulässig.

## **2.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 3 HBO)**

- 2.3.1 Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung, Stabgitterzaun) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- 2.3.2 Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

## **2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)**

- 2.4.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen.
- 2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden, Flächen für Versickerung und Retention sowie Maßnahmen für den Insektenschutz.

# **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 Abs. 6 BauGB**

## **3.1 Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG

dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

### **3.2 Stellplatzsatzung**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schrecksbach in der gültigen Fassung.

### **3.3 Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes WSG TB Schrecksbach, Schutzzone III B. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

### **3.4 Erneuerbare Energien**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **3.5 Verwertung von Niederschlagswasser**

3.5.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.

3.5.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **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 die folgenden Punkte zu beachten:

a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

b. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

c. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

d. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinterte Arten zu überprüfen.

e. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

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.

3.6.1 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen, jeweils  $\geq 4 \text{ m}^2$ , sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.

### 3.7 Artenauswahl

#### Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
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 pyraeaster – Wildbirne

#### Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Buxus sempervirens – Buchsbaum  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel

Malus sylvestris – Wildapfel  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Ribes div. spec. – Beerensträucher  
Rosa canina – Hundsrose

*Euonymus europaea* – Pfaffenhütchen  
*Frangula alnus* – Faulbaum  
*Genista tinctoria* – Färberginster  
*Ligustrum vulgare* – Liguster  
*Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche  
*Lonicera caerulea* – Heckenkirsche

*Salix caprea* – Salweide  
*Salix purpurea* – Purpurweide  
*Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder  
*Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball  
*Viburnum opulus* – Gemeiner Schneeball

### **Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

*Amelanchier* div. spec. – Felsenbirne  
*Calluna vulgaris* – Heidekraut  
*Chaenomeles* div. spec. – Zierquitte  
*Cornus florida* – Blumenhartriegel  
*Cornus mas* – Kornelkirsche  
*Deutzia* div. spec. – Deutzie  
*Forsythia x intermedia* – Forsythie  
*Hamamelis mollis* – Zaubernuss  
*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  
*Hedera helix* – Efeu  
*Hydrangea petiolaris* – Kletter-Hortensie

*Lonicera* spec. – Heckenkirsche  
*Parthenocissus tricuspidata* – Wilder Wein  
*Polygonum aubertii* – Knöterich  
*Wisteria sinensis* – Blauregen

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