

Gemeinde Herleshausen, Ortsteil Herleshausen

## **Textliche Festsetzungen**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Lebensmittelmarkt südlich der Eisenacher Straße“

Vorentwurf

Planstand: 31.10.2025

Projektnummer: 25-3012

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# **1      Textliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt südlich der Eisenacher Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herleshausen-Ost“ von 1991 einschließlich der 1. Änderung von 1995 und der 2. Änderung von 2008 durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

## **1.1      Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB)**

1.1.1      Innerhalb der mit „A“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 600 m<sup>2</sup> zulässig.

1.1.2      Innerhalb der mit „B“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zuzüglich Gastronomie/Café auf einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig.

## **1.2      Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **1.2.1      Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrlen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

### **1.2.2      Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

1.2.2.1      Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

1.2.2.2      Die maximale Höhe von Werbefahnen und freistehenden Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen beträgt 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

## **1.3      Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.3.1      Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.3.2      Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 1.4.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Porenpflaster, zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für Parkplätze, die barrierefrei zugänglich sein müssen.
- 1.4.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.
- 1.4.3 Zur Außenbeleuchtung sind Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände auf ein Minimum begrenzt werden.

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

- 1.5.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen des Baugrundstückes sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 50 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Laubbaum sowie je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- 1.5.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.5.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Arten vorzunehmen.

## **2        Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

### **2.1        Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1        Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von maximal 10°. Für Nebenanlagen sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2        Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden; die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

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

Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

### **2.3        Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

### **2.4        Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

2.4.1        Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

2.4.2        Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

### **3        Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1        Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt südlich der Eisenacher Straße“.

#### **3.2        Gebäudeenergiegesetz**

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 in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

#### **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        Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz**

3.5.1        Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

- 3.5.2 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.
- 3.5.3 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.

### **3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 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 und somit außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit und somit außerhalb des Zeitraums vom 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.

### **3.7 Hinweise zur Eingriffsminimierung**

- 3.7.1 Aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren für die Außenbeleuchtung sind unzulässig. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Zudem sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

- 3.7.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

### 3.8 Artenauswahl

#### Artenliste 1 (Bäume):

|                                           |                                    |
|-------------------------------------------|------------------------------------|
| Acer campestre – Feldahorn                | Parrotia persica – Parrotie        |
| Acer monspessulanum – Französischer Ahorn | Populus – Pappel                   |
| Acer platanoides – Spitzahorn             | Prunus avium – Vogelkirsche        |
| Acer platanoides 'Columnare' – Spitzahorn | Prunus padus – Traubenkirsche      |
| Acer pseudoplatanus – Bergahorn           | Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere |
| Aesculus x carnea – Rotbl. Rosskastanie   | Sorbus aucuparia – Eberesche       |
| Carpinus betulus – Hainbuche              | Tilia cordata – Winterlinde        |
| Fraxinus ornus – Blumen-Esche             | Tilia tomentosa – Silberlinde      |
| Ginkgo biloba – Ginkgobaum                | Tilia platyphyllos – Sommerlinde   |
| Gleditsia triacanthos – Gleditschie       | Ulmus x hollandica – Stadt-Ulme    |
| Liquidambar styraciflua – Amberbaum       | Zelkova serrata – Zelkove          |
| Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche         |                                    |

#### Artenliste 2 (Sträucher):

|                                          |                                          |
|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne | Malus sylvestris – Wildapfel             |
| Berberis vulgaris – Berberitze           | Mespilus germanica – Mispel              |
| Buxus sempervirens – Buchsbaum           | Philadelphus coronarius – Pfeifenstrauch |
| Cornus sanguinea – Roter Hartriegel      | Prunus mahaleb – Steinweichsel           |
| Corylus avellana – Hasel                 | Pyracantha – Feuerdorn                   |
| Crataegus – Weißdorn                     | Rhamnus cathartica – Kreuzdorn           |
| Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen      | Ribes div. spec. – Beerensträucher       |
| Frangula alnus – Faulbaum                | Rosa canina – Hundsrose                  |
| Genista tinctoria – Färberginster        | Salix caprea – Salweide                  |
| Laburnum – Goldregen                     | Salix purpurea – Purpurweide             |
| Ligustrum vulgare – Liguster             | Sambucus nigra – Schwarzer Holunder      |
| Lonicera xylosteum – Heckenkirsche       | Viburnum lantana – Wolliger Schneeball   |
| Lonicera caerulea – Heckenkirsche        | Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball    |

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

|                                      |                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Amelanchier div. spec. – Felsenbirne | Lonicera nigra – Heckenkirsche        |
| Calluna vulgaris – Heidekraut        | Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt |
| Chaenomeles div. spec. – Zierquitten | Magnolia div. spec. – Magnolie        |
| Cornus florida – Blumenhartriegel    | Mahonia aquifolium – Mahonie          |

Cornus mas – Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. – Deutzie  
Hamamelis mollis – Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla – Hortensie  
Ilex aquifolium – Stechpalme

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. – Geißblatt  
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein  
Wisteria sinensis – Blauregen

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