



Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

Bebauungsplan „Sondergebiet Am Busecker Weg“ 2. Bauabschnitt

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.150 m². Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Zulässig ist zudem ein Backshop mit Bestuhlung auf einer Fläche von max. 250 m².

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO: Innerhalb des Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Stellplätze und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gilt für das Sondergebiet:

1.5.1 In Verlängerung der Ladezone ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m zu errichten.

1.5.2 Die Fahrwege der Kundenparkplätze sind mit einer Asphaltoberfläche zu versehen oder mit scharfkantigem, faserfreiem Pflaster zu befestigen.

1.6 Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

1.6.1 Sonstige Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

1.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriedungen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

- a) straßenseitig maximal 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante,
- b) zu den Nachbargrenzen maximal 1,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche,
- c) Stützmauern und Mauern als Einfriedungen dürfen, abweichend von Ziffer b), eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m zur Unterkante der Einfriedung ist einzuhalten.

- 2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und zu mind. 30 % Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten zu bepflanzen. Je Baum können 25 m² und je Strauch 1 m² angerechnet werden. Die nach Bauplanungsrecht vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm

Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150

Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*

Spitzahorn - *Acer platanoides*

Rotbuche - *Fagus sylvatica*

Esche - *Fraxinus excelsior*

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn - *Acer campestre*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Wildapfel - *Malus sylvestris*

Wildbirne - *Pyrus pyraster*

Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Salweide - *Salix caprea*

Sträucher:

Gew. Berberitze - *Berberis vulgaris*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Hasel - *Corylus avellana*

Weißdorn - *Crataegus monogyna/laevigata*

Hundsrose - *Rosa canina*

Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*

Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

Liguster - *Ligustrum vulgare*

Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*

Kletterpflanzen:

Trompetenblume - *Campsis radicans*

Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*

Efeu - *Hedera helix*

Wald-Geißblatt - *Lonicera periclymenum*

blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche - *Cornus mas*

Falscher Jasmin - *Philadelphus coronarius*

Buchsbaum - *Buxus sempervirens*

Blut-Johannisbeere - *Ribes sanguineum*

Deutzie - *Deutzia hybrida*

Rosen - *Rosa div. spec.*

Zaubernuss - *Hamamelis mollis*

Flieder - *Syringa vulgaris*

Hortensie - *Hydrangea macrophylla*

Sommerspiere - *Spiraea bumalda*

Weigelia- *Weigela florida*

Mispel - *Mespilus germanica*

Blauregen - Wisteria sinensis

3 Hinweise

- 3.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fernwald in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.2 Gem. § 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.
- 3.3 Gem. § 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.
- 3.4 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.
- 3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
- 3.5.1 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 die folgenden Punkte zu beachten:
- Vor der Baufeldräumung ist zwischen dem 01. März und 31. August generell abzusehen (Brutzeit europäischer Vogelarten). Sofern dies nicht möglich ist, ist eine biologische Baubegleitung mit einer Kontrolle auf Vorkommen geschützter Arten vorzunehmen.
 - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
 - Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- 3.5.2 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 Aus dem Nahbereich des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Demgemäß gilt:
- Im Zuge der Baumaßnahmen wird der Oberboden abgetragen (Bagger mit flachem Löffel, keine Raupe).
 - Anschließend wird das Gelände begangen und nach eventuellen Funden abgesucht (Beauftragung einer entsprechenden Fachfirma).
 - Treten keine Funde auf, erfolgt umgehend die Freigabe der weiteren Baumaßnahmen durch das Landesamt.
 - Eventuell auftretende Funde werden kartiert, geborgen, untersucht und dokumentiert. Anschließend erfolgt die Freigabe der weiteren Baumaßnahmen durch das Landesamt.

1.1