

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BaugB

1. Allgemeines

1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden folgende Nutzung zugelassen:

TG 1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO
mit der Zweckbestimmung „Handel“

Das Sondergebiet (TG 1) dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben.

Die zulässige Verkaufsfläche wird festgesetzt auf

TG 2 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO
mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Gastronomie, Hotel“

Die maximale Verkaufsfläche wird festgesetzt auf

Folgende Sortimente werden zugelassen:

- Handel mit Lebensmitteln mit marktypischen Randsortimenten
- Backshop
- Sonstige Handelsflächen

TG 3 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO
mit der Zweckbestimmung „Handel, Parkhaus“
Das Sondergebiet (TG 3) dient ausschließlich der Unterbringung eines Parkhauses sowie einer Stellplatzanlage.

TG 4 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO
mit der Zweckbestimmung „Dienstleistung, Parkhaus“

Das Sondergebiet (TG 4) dient ausschließlich der Unterbringung eines Parkhauses von Geschäften- und Bürgenbauten sowie einer Versammlungsstätte.

2. Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs 9 BauNVO
Zum Schutz der Innenstadt und zur Stabilisierung des Planbereichs werden nicht zugelassen:

- Vergnügungstaten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel, Weiten und Erotik
- Gewerbebetriebe in Form von Bordell und bodenähnlichen Betrieben oder Anlagen des Wohnungsprostitutions

3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BaugB

Die maximale zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** gem. § 19 BauNVO wird wie folgt festgesetzt auf:

Die maximale zulässige **Geschossflächenzahl (GFZ)** gem. § 20 BauNVO wird festgesetzt auf:

Zulässige Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen stellt in Abhängigkeit von der Dachform, Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe

Flachdach:	13,50 m
Technikgeschosse auf Flachdach	15,50 m
Sonstige Dachformen:	14,50 m
Zulässige Firsthöhe bei sonstigen Dachformen:	13,00 m

Bezugspunkt ist die mittlere Gebäudehöhe in Bezug zur vorhandenen Geländeoberfläche.

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten

4. Bauweise, Baugrenzen gem. § 22 und 23 BauNVO

Bauweise gem. § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Gem. § 9 Absatz 1 Nr. 2a BaugB wird eine Bebauung ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zugelassen.

Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

Die überbauten Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

① In den Obergeschossen ist zwischen den Teilgebieten 3 und 4 eine Ueberfahrt bzw. Ueberweg (Verbindung Parkhaus Kreispassage zum geplanten Parkhaus) vorgesehen. Für die Verbindungen wurde im Obergeschoss eine Baugrenze festgesetzt.

② Die Obergeschosse des geplanten Parkhauses (TG 3) dürfen bis zu 2,0 m über die tiefer liegende Fläche ausragen.

③ In den Obergeschossen ist zwischen den Teilgebieten 2 und 3 eine Brücke (Verbindung geplantes Parkhaus zum Büro – und Wohnkomplex) vorgesehen. Für die Verbindungen wurde im Obergeschoss eine Baugrenze festgesetzt.

④ Zum Spornasienplatz Krugi, das im TG 1 vorhandene Gebäude im OG um ca. 2,5 m in den Freiraum (Parkplatz) zur Sicherung öffentlicher Belange wurde in diesem Abschnitt eine Baugrenze für das Erd- und eine für das Obergeschoss festgesetzt. Die Baugrenze für das Erdgeschoss liegt 2,5 m östlich der Baugrenze des Obergeschosses.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Außenhalb der überbauten Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für Stellplätze und Werbemalagen. Gemäß der geplanten Erschließungsplanung wurden Stellplätze mit ihren Zufahrten nachträglich in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend dargestellt. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Im Bereich des Teilgebietes 4a werden zur Gebäuderschließung Rampen und Freitrepplanlagen zugelassen.

Abstandsflächen und Abstände

Die maßgebliche Umgebungsbebauung weist vom Grundriss eine Grenzbebauung auf. Entsprechend den baulichrechtlichen Zielen wird aufgrund vorrander Grenzbebauung gemäß § 6 HBO Abs. 1 eine Grenzbebauung gestattet. Ein Anbau an andere Gebäude muss nicht deckungsgleich sein.

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

gem. § 9 Abs 1 Nr. 13 BaugB

Im Bereich der Stellplätze- und Betriebsfläche verläuft ein Regenwasserkanal (DN 700). Die Leitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Eine Überbauung der Wasser- und Abwasserleitungen bedarf der Zustimmung des Versorgungsleiters.

6. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

gem. § 9 Abs 1 Nr. 16 BaugB

Der Planbereich tangiert das festgestellte Überschwemmungsgebiet der Fulda. In der Planzeichnung sind die Überschwemmungsgrenze/ pol. Überschwemmungsgrenze bei HQ₁₀₀ und die Überschwemmungsgrenze/ pol. Überschwemmungsgrenze eines externen Hochwassers dargestellt.

Die Verbot- und gestetliche Anforderungen gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 10 der Verordung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen und über Fachbetriebe (AMStV) sind zu beachten.

Gemäß § 78 Abs. 3 Nr. 4 WHG sind Vorhaben hochwasserangepasst auszuführen. Nach § 46 Abs. 3 HWG sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährlichen Stoffen bei Überschwemmungen entsprechen den a. R. d. T. zu verringern. Gemäß § 78c WHG sind in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten Heizkühleranlagen verboten.

Für die Zulassung von Einzelmaßnahmen ist die Untere Wasserbehörde zuständig. Eine Befreiung von den Verboten kann durch die Untere Wasserbehörde des Schwimmkreises erteilt werden. Der Abriss der bestehenden Bebauung im festgelegten Überschwemmungsgebiet der Fulda kann mit der geplanten Bebauung verrechnet werden.

Im Rahmen der Planrealisierung ist der verloren gehende Retentionsraum sowie der neu zu gewinnende Retentionsraum fachlich nachvollziehbar für die bei einem 100 - jährlichen Hochwasserfall aus emittierten Wasserstandshöhe in diesem Bereich von HW/100 = 166,28 m ü NN zu berechnen. Sofern der verloren gehende Retentionsraum durch die vorgenannte Verrechnung nicht vollständig ausgeglichen werden kann, so ist der weitere Retentionsraum gem. § 78 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz durch weitere Maßnahmen auszugleichen.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind neu anzulagende Parkplätze möglichst so zu gestalten, dass das Gelände nicht erhöht wird. Für den Fall der Inanspruchnahme von Retentionsraum ist ein gleichwertiger Ausgleichsraum in der oberhalb des Planbereichs gelegenen Fuldaue zu schaffen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs 1 Nr. 25 BaugB i. V. m. mit § 91 HBO

Fläche F1

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BaugB festgesetzten Grünfläche F 1 ist neu anzulegen. Die im Plan dargestellten Standorte zur Neuanpflanzung von Bäumen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

Fläche F 2

Die Fläche F2 zwischen Sandstraße und Fulda wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

Der vorhandene, ortstypische Baumbestand ist dauerhaft zu unterhalten. Zu erhaltende Standorte sind in der Planzeichnung dargestellt.

Der gewässerbehandelnde Baum- und Gehölzbestand der Fulda ist vom Grundriss zu erhalten. Zur Bildung von Sichtbeziehungen und Zugängsmöglichkeiten zum Gewässer kann der Bestand an maximal 5 Stielen jeweils auf einer Länge zwischen 10 und 25 m unterbrochen und beseitigt werden.

Die geplanten Stellplätze im Bereich der „Sandstraße“ sind durch eine maximal 1,1 m hohe Hecke einzufrieden. Es werden folgende zugelassen: Hartholze (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata).

Die Plananlage dient als innerstädtischer Naherholungs-, Spiel- und Freizeitraum innerhalb der Parkanlage vom Zweck dienen der Anlagen und Geräte zugelassen, wie z.B.:

- Fußwege zur Erschließung der Parkanlage und Fulda
- Spielplatz, Skateranlage, Inlineplatz, Basketballfeld
- Freiraumtisch
- Toilettenhaus

Stellplätze - Baumpflanzungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzungen für Laubbäume im Bereich privater und öffentlicher Stellplätze sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu übersetzen. Bäume sind in ihrer natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unerschwingliche Kronenpflege- schnitte begrenzt werden. Die Größe der Baumstämme sollte mindestens 4 m² bzw. 10 m² für den Wurzelraum betragen. Befahrbare Aedeckungen der Bäume sind zulässig. Gegen Anfahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Durchführung

Die festgesetzten Grundrunds- und Planmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Ertre sichtigung gleiche Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzehoden gleichwertig zu ersetzen.

8. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BaugB

Zur Minimierung des baulichen Eingriffs sowie zum Schutz der Fauna sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens folgende Auflagen zur Kompensations zu berücksichtigen:

- In den verbleibenden bzw. in den in der Umgebung vorhandenen Gehölz- bzw. Gebäudestrukturen sind folgende Nistkästen bzw. Nisthilfen auszubringen: 4 Groß- und 4 Kleinnistkästen sowie 6 Halbhöhlerhölder- und 2 Starnestkästen sowie 10 Sperlingskästen und 2 Mauersäuger- und 40 Rauchschnalbennisthilfen. Die Ausbringungsorte sind mit einem erfahrenen Feldemais- bzw. Vogelkundler abzustimmen. Nistkästen und Nisthilfen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze bzw. Gebäude folgenden Brutsaison wirksam sein.
- Gebäudeabriss sind in der Inaktivitätszeit der Feldermause bis zum 01. April (Winterhalbjahr) vorzunehmen. Finken Abbrissarbeiten zu einem anderen Zeitpunkt statt, ist eine zeitnahe Kontrolle auf aktuellen Bestand durch Feldermause durchzuführen. Eine Freigabe der Abbrissarbeiten kann dann in Abstimmung mit der Naturdenkbehörde erfolgen.

- Bei der Planung neuer Hochbauanlagen sind vorrangig im Bereich von Dachböden für Fledermausen 20 kunstliche Quartierplätze vorzusehen. Die Einschulpsöffnungen sind vogelicher und fledermausgerecht auszuführen. Als weitere Quartierplätze sind u. a. geeignet:
 - Fledermausbrüter und Flachkästen
 - in das Mauerwerk integrierte Fledermausnistheine
 - Hängelkäse z.B. an der Dachkonstruktion

Die CEF-Maßnahmen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze bzw. Gebäude folgenden Brutseason wirksam sein.

Die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der vorgesezogen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist sicherzustellen. Hierzu sind die Maßnahmen unter fachlicher Begleitung (ökologische Baubegleitung) auszuführen und im Rahmen eines jährlichen Monitoring (Fränkiskontraktrolle und Wartung) zu überwachen.

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BaugB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

9.1 Dächer Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf: 0 – 45°
Für untergeordnete Nebengebäude sowie Garagen gelten die Dachneigungen nicht.

9.2 Dachbegrenzung

Mit Ausnahme von Dachterrassen sind Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden innerhalb der Teilgebietflächen 1 und 2 extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der Teilgebietfläche 4 sind mindesten 20% der Dachflächen zu begrünen.

Die Regelung gilt nicht für das Parkdeck (TG 4) sowie für untergeordnete Bauteile wie Eingangsverbauern, Glasdächer und besondere betriebliche Einrichtungen. Berücksichtigungnahme sowie notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzüge- und Aufgangsbahnen.

9.3 Gebäudegestaltung

Fassadengliederung/ Fassadenverkleidung

Für Gebäudessäden werden folgende Materialien bzw. Ausführungen zugelassen:

- Verputzte Wandflächen, Mauerziegel- klinker, Sandsteinverbriet, Schichten, Fassadenputz, Gipsanputze, Aluminium, Bleche,
- Reliefreliefs und hoch glänzende Materialien sowie spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen (ausgenommen Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung etc.) sind unzulässig.

Parkhaus (TG 3)

Die Außenfassade des Parkhauses (TG 3) zur Sandstraße durch eine Begrünung der Fassade wie folgt zu gestalten:

- Fassadenbegrenzung: mittels Rankgerüst aus Edelstahl pro 6 lfd. Meter Fassadenlänge ist mind. eine Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze (Mindestqualität 2x) zu pflanzen.
- Pflanzenauswahl:
 - Hydrangea petiolaris (Kletterrose)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Parthenocissus tricuspidata Veitchii (Wilder Wein)
 - Rarke- und Schlingpflanzen
 - Aristochia duran (Fleckenwinde)
 - Humulus lupulus (Gem. Hopfen)
 - Polygonum albertii (Krotenkisch)
 - Clematis spec.
 - Lonicera periclymenum (Geldlied)

Dachnehausungen für Haustechnik
Die Materialität von Dachnehausungen für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsma-schinenhäuser/ Treppenhäuser) ist deontypisch in Metall auszuführen.

Baustiftung (Verpflichtungen)

Im Rahmen der Bauauführung sind nur solche Fassadengestaltungen, Fassadenfarbgebungen und Materialien zulässig, die mit dem Gestaltungsbeitrag der Stadt Meisingen und der Denkmalbehörde abgestimmt sind. Die Vorhabenlger verpflichten sich zur Durchführung der Auflagen im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung bzw. eines Durchführungsvertrages, der zwischen den Beteiligten vor Rechtskraft der 1. Änderungsplanung abgeschlossen wird.

9.4 Abstandsflächen und Abstände

Entsprechend den baulichrechtlichen Zielen wird aufgrund vorhandener Grenzbebauungen gemäß § 6 HBO Abs. 11 eine Grenzbebauung zugelassen. Ein Anbau an andere Gebäude muss nicht deckungsgleich sein.

9.5 Belange des Verkehrs

Sichtfelderbereiche

Im Ansohnsbereich der Sandstraße in die Schloßstraße (L 3147) sind die gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (FASt-2006, Fassung 2008) für die Ansichtstrecke erforderlichen Sichtfelderbereiche in Höhen über 0,75 m über Fahrbahniveau der Landstraße von jeglicher Bebauung, sichtbarinderendem Bewuchs sowie sonstigen Abhängungen freizuhalten. Bei der Anlegung von Grundstücksne-friedungen sind die Sichtfelderbereiche zu beachten.

9.6 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger Stellplatzsatzung der Stadt Meisingen anzubringen und zu begrünen.

Wenn die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen nicht erfüllt werden, ist zu prüfen, ob in zumindbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück der Verpflichtung nachgekommen werden kann. Kann die Stellplatzpflicht nicht erfüllt werden, so kann der Wegstir der Stadt Meisingen auf schriftlichen und zu begründenden Antrag des Bauherrn eine Befreiung erteilen.

Abweichend von § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung sind die im Plan innerhalb der privaten Grundflächen dargestellten Bäume zu realisieren. Sie stehen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der geplanten Stellplatzanlage. Eine Gliederung der Stellplätze erfolgt damit.

Die in der Planzeichnung dargestellten Stellplätze und Erschließungsflächen erfolgen in nachdrücklicher Form. Die Aufteilung ist unveränderlich.

9.7 Oberflächenbefestigung

Eine Befestigung privater Hof- und Stellplatzflächen mit Asphalt ist unzulässig. Sofern der Baugrund eine Verfestigung zulässt und soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind, sind Stellplätze sind mit geeigneten luft- und wasserdurchlässigen Material zu befestigen. Die Regelung gilt nicht für Parkgebäude Parkdecks.

Eine Befestigung mit Asphalt wird nur für den Bereich der Hauptzufahrten, Stellplatzfahrtrahnen und Container-Rollgasen zugelassen.

10. Hinweise

10.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DMSG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archaische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalchutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

10.2 Altlasten/ Bodenschutz

Laut der Altflächenkartei des Landes Hessen wird der Planbereich von Altlasten tangiert. Zur Vorbeugung des Schutzes der Umwelt und der Bevölkerung wird festgesetzt, dass bei Aufarbeiten von fahrlachen oder geruchlichen Aufwühlarbeiten während der Baumaßnahmen die Arbeiten einzustellen sind. Vor Weiterführung der Arbeiten ist das Einvernehmen mit dem Dezernat 31.5 Altlasten-Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel herzustellen.

10.3 Bodenverwertung
Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdmaterials sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodennaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

Wenn bei einer Baumaßnahme überschüssiges Bodennaterial in einer Menge von mehr als 600 m³ anfällt, ist nach § 4 Abs. 3 HA/BodSchG in Verbindung mit § 12 BodSchV seitens des Maßnahmedrängers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwimm-See-Kreises erforderlich.

10.4 Landschaftsschutzgebiet „Auerwald und Fulda“

Der östliche Plangebietbereich entlang der Fulda befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Auerwald und Fulda.

10.5 Grundwasserstände

Die Grundwasserstände korrespondieren mit der Wasserführung der Fulda. Zeitweilig ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Teile der Planbereichsfläche liegen in einem Abschnitt, der bei größerem Hochwasser einer Überflutung ausgesetzt ist.

Entsprechende Vorkehrungen sind eigenverantwortlich und in entsprechendem Umfang vorzunehmen.

10.6 Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des seit dem 05.03.2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“, die von der 1. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BaunVO)

- Planzeichnerverordnung (PlanZV)

- Hessische Bauordnung (HBO)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HABGNatSchG)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)