BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER STADT ROTENBURG A.D. FULDA

"Gleisanlagen Lispenhausen Süd"

N

1:1000

Geltungsbereich 2 M 1:2.000

Ausgleichsfläche Gemarkung Rotenburg, Flur 4, Flurstück 56/2

Plangrundlage

Gemeinde: Rotenburg
Gemarkung: Lispenhausenn
Flur: 9
Maßstab: 1 : 1000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand .....) übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
- Außenstelle Eschwege -

Eschwege, den Im Auftrag

....

Übersichtslageplan TK 25 o.M.

LEGENDE

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Bahnanlage
- B 1 Gleisanlagen
- B 2 Verladefläche
- B 3 Lokhalle Bestand

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche
- Habiatatfläche
- Gehölzanpflanzung
- Gehölzerhalt

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen

Sonstige Planzeichen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 48/1 Flurstücksnummer
- 5.0 Bemaßung in Meter
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze Geltungsbereich

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. VERKEHRSFLÄCHEN - BAHNANLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen - Bahnanlage dienen ausschließlich der Unterbringung von baulichen Anlagen für die Bahn-Infrastruktur. Zulässig sind daher nur solche Anlagen, die dem Betrieb des Bahn-Umschlagplatzes dienen, wie z.B. Gleis- und Weichenanlagen, Umschlaghallen, Umschlagplätze u.a.

1.1 Bahnanlage B1

Auf der Fläche Bahnanlage B1 ist die zusätzliche Errichtung von maximal 7 Gleisanlagen sowie der erforderlichen Weichenanlagen zulässig. Die Verwendung von chemisch behandelten Bahnschwellen aus Holz ist nicht zulässig. Die Anwendung von synthetischen Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche ist unzulässig

1.2 Bahnanlage B2

Auf der Fläche Bahnanlage B2 ist innerhalb des durch Baugrenzen gekennzeichneten Baufensters auf einer Fläche von 3.975 m² eine für Rangier- und Umladevorgänge erforderliche Bodenbefestigung zulässig. Die nicht überbauten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

1.3 Bahnanlage B3

Auf der Fläche Bahnanlage B3 ist der Betrieb, die Umgestaltung sowie die Sanierung der vorhandenen Lockhalle zulässig. Eine Neuerrichtung von Hochbauten anstelle der vorhandenen baulichen Anlage darf hinsichtlich der maximalen Höhe die vorhandene Lockhalle nicht übersteigen. Die derzeitige Höhe der baulichen Anlage darf nur für die Installation von Anlagen überschritten werden, die der Herstellung von regenerativ erzeugtem Strom dienen.

2. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 BauGB)

2.1 Grünfläche - Bepflanzungsfläche

Auf der im Plan verzeichneten, 30 m langen und 4 m breiten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bepflanzungsfläche ist eine 1-reihige Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen im Abstand von je 8 m vorzunehmen. Die Zwischenräume zwischen den Bäumen sind 1-reihig mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, der Abstand zwischen den Gehölzen beträgt 1,5 m. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, eine 1-jährige Fertigstellungs- und 2-jährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Zu verwenden sind mindestens 6 verschieden Strauch- und 2 verschiedene Baumarten.

2.2 Grünflächen - Gehölzflächen

Auf den im Plan verzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzerhaltung sind die vorhandenen Gehölze langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.Während der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 19820 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu berücksichtigen.

2.3 Grünfläche - Habitatfläche

Die Grünfläche ist als Lebensraum für die angrenzend vorkommende Sandschrecke (*Sphingonotus caerulans*) und Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) herzurichten, der Lebensraum ist dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche darf die Deckung mit krautiger Vegetation maximal 20 % betragen, darüber hinausgehender Aufwuchs ist alle 2-3 Jahre zu entfernen. Aufkommender Gehölzbewuchs ist ebenso zu entfernen. Die restliche Fläche ist mit Sand (30 %) sowie Schotter (70 %) unterschiedlicher Körnung zu bedecken und von Bewuchs freizuhalten.

2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme sind auf der externen Fläche Stadt Spangenberg, Gemarkung Herlefeld, Flur 1, Flurstück 33 Obstbaumpflanzungen durchzuführen. Hierzu ist die bisherige Ackerfläche auf 3.000 m² in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Auf der Fläche sind insgesamt 30 Obstbäume regionaler Kultursorten anzupflanzen. Zulässig sind nur hochstämmige Bäume mit einer Veredelungsstelle von mindestens 1,80 m über Boden. Die Wiesenfläche ist extensiv, das heißt ohne Dünge- und Pflanzenschutzmittel, zu bewirtschaften und mindestens einmal oder maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die verbleibende, ca. 2.880 m² große Fläche des o.g. Flurstücks, die nicht mit Obstbäumen bepflanzt wird, soll in eine extensiv zu bewirtschaftende Wiese umgewandelt werden. Die Wiesenfläche ist ohne Dünge- und Pflanzenschutzmittel zu bewirtschaften und mindestens einmal oder maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Als weiterer Ausgleich wird dem Eingriff eine Maßnahme des Ökokontos der Stadt Rotenburg zugeordnet. Die Maßnahme umfasst eine extensive Grünlandbewirtschaftung auf der ca. 4.680 m² großen Fläche Flur 4 Flurstück 56/2 (rot gestrichelt umrandet), die Fläche ist als 2. Geltungsbereich im B-Plan ausgewiesen.

2.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Geltungsbereich sind 3 für Stare geeignete Nistkästen aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten

Eine Rodung der auf der Obstwiese stehenden alten Bäume bzw. eine Baufeldräumung dieser Fläche darf nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten, also im Zeitraum vom 15. Oktober bis 15. Februar erfolgen. Unmittelbar vorher sind die vorhandenen Bäume auf Höhlen zu untersuchen. Vorhandene Höhlen sind auf möglichen Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Auffinden von Fledermäusen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Als vorbeugende Maßnahmen zum Schutz potentiell vorkommender Haselmäuse auf der Obstwiese sind die Wurzelstücke der gefällten Bäume erst ab Mai und bis spätestens September von der Fläche zu entfernen.

2.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Außerhalb von Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und ggf. abzuschirmen, dass eine Abstrahlung nach oben und auf die angrenzenden Freiflächen soweit wie möglich verhindert wird. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

2.7 Maßnahmen zum Bodenschutz

Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan in Kap. 5.7 aufgeführten Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz sind bei Einreichung des Bauantrages in der Stellungnahme der Gemeinde so zu berücksichtigen, dass sie der Genehmigungsbehörde (Kreisbauamt) zur Aufnahme in die Genehmigungsauflagen empfohlen werden.

3. IMMISSIONEN

Umschlagtätigkeiten auf der Fläche B2 dürfen während der Nachtruhe von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht durchgeführt werden.

4. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

4.1 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchaologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Bodenschutz

Im im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle" (FIS AG) des Landes Hessen ist eine Altfläche mit der Schlüssel-Nr.: 632.003.020-001.013 „Standort 4050, Bf Bebra, Gem. Lispenhausen" ohne konkreten Ortsbezug (Koordinaten oder Adresse) vermerkt. Es handelt sich hierbei um einen nicht bewerten Altstandort. Somit kann ein Antreffen einer Altlast im Bereich des Planungsbereiches insbesondere vor dem Hintergrund, dass dieser Bereich vermutlich schon viele Jahre als Bahnanlage / Nebenanlage genutzt wurde, nicht ausgeschlossen werden.

Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige obere Boden-schutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen. Bei der Bauausführung sind in Bezug auf Befahrung und Bearbeitung des Bodens die fachlichen Grundsätze der DIN 19731, 18915 und 19639 in Verbindung mit dem vom hessischen Umweltministerium herausgegebenen Infoblatt "Bodenschutz für Bauausführende" (HMUKLV 2018) zu beachten und umzusetzen.

4.3 Bauzeitbeschränkung

Zum Schutz des Brutgeschäftes der Vögel sind erforderliche Baumfällungen oder Gehölzschnittmaßnahmen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode (01. März bis 30. September) zulässig.

4.4 Einleitung von Niederschlagswasser

Einem Antrag zur Niederschlagswassereinleitung sind nachfolgende maßgebliche Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) voranzustellen bzw. zugrunde zu legen.
Arbeits-/Merkblatt DWA-A/M 102 (BWK A/M 3) „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer" (2020), Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" (2024), Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen" (2013)

.

B GESTALTUNGSSATZUNG

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB, §§ 9, 91 HBO)

1 Fassaden
Zur flächigen Farbgebung sind Farben in gebrochenen Weißtönen bis mittleren erdfarbenen Tönen sowie Grautöne zu verwenden. Für diese gilt die Einhaltung eines Albedo-Wertes von mindestens 0, 3 oder größer.

Die Fassaden sind auf mindestens 25 % der Fassadenlängen zu begrünen. Hierzu sind folgende Pflanzenar- ten allein oder in Kombination zu verwenden: Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Garten-Geißblatt (Lonicera caprifolium), Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum), Hopfen (Humulus lupulus).

2 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwen- dung benötigt werden, wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten

C RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- **Hessische Gemeindeordnung**
- **Hessische Bauordnung (HBO)**

in der jeweils gültigen Fassung.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Auf ihrer Sitzung am **13. Juli 2023** hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg a.d. Fulda den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am **02. Juli 2024** ortsüblich.

Beteiligung der Bürger
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom **04. Juli 2024** bis **06. August 2024** einschließlich.
Die öffentliche Bekanntmachung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am **02. Juli 2024** ortsüblich.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **01. Juli 2024** bis **29. Juli 2024** einschließlich.

Öffentliche Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg a.d. Fulda hat am **11. Mai 2025** die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 17 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom **23. Juni 2025** bis **31. Juli 2025** einschließlich.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am **23. Juni 2025** ortsüblich.

Erneute öffentliche Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg a.d. Fulda hat am **11. September 2025** die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 17 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am ..... ortsüblich.

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde nach Erörterung der Anregungen und Bedenken durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg a.d. Fulda am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Rotenburg a.d. Fulda, den Der Magistrat

Bürgermeister

Beglaubigte Planausfertigung
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 17 entspricht der von Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg a.d. Fulda am ..... beschlossenen Satzung.

Rotenburg a.d. Fulda, den Der Magistrat

Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg a.d. Fulda im Bereich der wirksamen Änderung Nr. 108 des Flächennutzungsplans, Teil C entwickelt. Sie ist am ..... gemäß § 10 BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 17 von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplans Nr. 17 in Kraft.

Rotenburg a.d. Fulda, den Der Magistrat

Bürgermeister

STADT ROTENBURG a.d. FULDA

Landkreis Hersfeld-Rotenburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

"Gleisanlagen Lispenhausen Süd"

August 2025 M 1 : 1000

Im Auftrag der Stadt Rotenburg a.d. Fulda
bearbeitet durch: Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung
37213 Witzenhausen, Marktgasse 10, Tel.: 05542/71321 Fax: 72865
37085 Göttingen, Heinz-Hilpert-Straße 12, Tel.: 0551/4898294