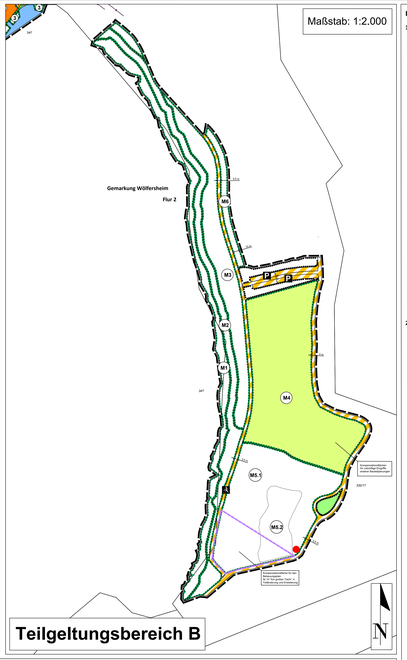
Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich", 4. Teiländerung und Erweiterung

Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim



Planzeichen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 11 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmungen:
SO1:KiTa; Gemeinschaftshaus
SO2: Adventure-Minigolfanlage

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Servicepunkt

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: Parkplatz

Rad- und Gehweg

Zweckbestimmung: Fahrradanlage- und Servicepunkt

MV — Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

Zweckbestimmung: Fußweg

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünflächen
Grünanlage, Verkehrsbegleitgrün

Sportplatz/ Fußballgolfanlage

Spielplatz/ Mehrgenerationenspielplatz

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1 — Anlage von Zauneidechsenhabitaten

2 — Erhalt vorhandener Kompensationsflächen

3 — Erhalt vorhandener Schilfbestände

M1 — Erhalt der Schilfbestände

M2 — Brachestreifen/ Sukzession/ Erhalt Gehölze

M3 — Ruhezone/ extensive Pflege

M4 — Anlage von extensiv Grünland

M5.1 — Sukzession und Biotoppotenierung/ Anlage Biotopflächen

M5.2 — Sukzession und Biotoppotenierung/ Anlage Biotopflächen

M6 — Anlage Blühstreifen

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ausschlußpunkt

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

4.75 m — Bemaßung in Metern

10. Angaben aus der Flurkarte

332/17 — Flurstücksgrenze und -nummern

11. Nachrichtliche Übernahme

Gebäude, Hausnummer

135,52 m ü. NHN — Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Unterirdisch/ ungefähre Lage
Leitungen, Bestand
T: Telekommunikation
20 kV-Leitung
0,4 kV-Leitung

Teilgeltungsbereich A

Teilgeltungsbereich B

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V. § 11 BauNVO und § 5 BauGB

SO „Sonstiges Sondergebiet" Zweckbestimmungen: „Gastronomie" (SO1A/SO1B) sowie „Adventure-Minigolfanlage" (SO2)

Als Art der baulichen Nutzung werden ein sonstiges Sondergebiet (SO1A/SO1B) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie" sowie ein sonstiges Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Adventure-Minigolfanlage" festgesetzt.

In dem sonstigen **Sondergebiet 1 (SO1)** mit der **Zweckbestimmung „Gastronomie"** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaft
- alle für den Betrieb der Gastronomie erforderlichen Gebäude und Nebenanlagen
- Stellplatz zur Anlieferung und für Rettungsfahrzeuge
- Garage und Lagerplatz
- Außengrill
- Eventhütte
- Schlager- und Ballauszüge
- Kiosk (Getränke, Imbiss)

In dem **sonstigen Sondergebiet (SO2)** mit der **Zweckbestimmung „Adventure-Minigolfanlage"** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlage einer Adventure-Minigolfanlage mit Hindernissen
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Infrastrukturen und Nebenanlagen
- Wegeflächen

Fläche für **Gemeinbedarf** mit der **Zweckbestimmung „Servicepunkt"**

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt" festgesetzt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt" dient der Unterbringung einer Serviceeinrichtung.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt" ist folgende Anlage und Einrichtung zulässig:

- Öffentliche Sanitäranlagen
- Anlagen zur Lagerung und Wartung von Infrastrukturen der Freizeitnutzung

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18,19 BauNVO

Grundfläche der Baugrundstücke

SO1: Die zulässige Grundfläche beträgt im sonstigen Sondergebiet, Teilfläche A (SO1A) südlich des Stichweges der Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie" maximal 300 m².

Die zulässige Grundfläche beträgt im sonstigen Sondergebiet, Teilfläche B (SO1B) westlich des Stichweges der Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie" maximal 250 m².

SO2: Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO2) mit der Zweckbestimmung „Adventure-Minigolfanlage" sind alle Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, die für die Anlage und den Betrieb einer Adventure-Minigolfanlage erforderlich sind, insbesondere Spielbahnen mit Hindernissen und Gestaltungselementen, Bodenmodellierungen, Kunstrasenflächen, Bildstellen zur Bahnerläuterung, Unterstände sowie Verbindungswege zwischen den Bahnen in wassergebundener Bauweise. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die mit der Zweckbestimmung „Adventure-Minigolfanlage" verbundenen Anlagen beträgt 0,8.

Fläche für Gemeinbedarf: Die zulässige maximale Grundfläche im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt" beträgt 200 m².

Höhe der baulichen Anlagen (in Metern):

Entsprechend der Planzeichnung wird die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage sind gem. § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie"

Für die Gebäudehöhe wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut (Dachfirst bei geneigten Dächern). Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlage wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf max. 5,5 m festgesetzt. Für die Dachform des Flachdachs gilt im sonstigen Sondergebiet (SO1A/SO1B) und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt" eine maximale Firsthöhe von 4 m. Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhe sind die in der Plankarte festgesetzten Bezugspunkte in den Baufldern in m NHN (m über Normalhöhen Null).

Von den Festsetzungen der Höhe sind technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Belüftungsanlagen, Klimaanlagen) ausgenommen. Diese dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten.

Werbeanlagen sind von den Festsetzungen der Gebäudehöhen ausgeschlossen, für sie gelten die in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen.

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt"

Für die Gebäudehöhe wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut (Dachfirst bei geneigten Dächern). Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlage wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf max. 5,5 m festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhe sind die in der Plankarte festgesetzten Bezugspunkte in der Mischverkehrsfläche in m NHN (m über Normalhöhen Null).

Von den Festsetzungen der Höhe sind technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Belüftungsanlagen, Klimaanlagen) oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) ausgenommen. Diese dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten.

3. Bauweise, gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) S. 1 BauNVO i.V.m. § 6 HBO

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 (4) S. 1 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) S. 1 BauNVO und § 6 HBO

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche"

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Swegebiets. Sie wird insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer genutzt. Eine Nutzung durch Kraftfahrzeuge im Mahnes des Lieferverkehrs sowie zur Pflege der Grünanlagen und der Freizeitinfrastruktur ist zulässig. Die Schilfbaufungsstraße ist 4,75 m breit auszubauen.

Die im Teilgeltungsbereich B im östlichen Teil des Plangebiets festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Wochenendgebiets am Wölfersheimer See. Sie wird insbesondere durch Kraftfahrzeuge und den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt. Die Verkehrsfläche ist in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz"

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz" dient den Besuchern des Wölfersheimer Sees als Stellplatz. Die „Parkplätze" sind in ihrem derzeitigen Zustand in wassergebundener Bauweise zu erhalten.

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Fußweg"

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg" dient den Spaziergängern des Wölfersheimer Sees als Fußweg zum See. Der Fußweg ist in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten.

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlage und Servicepunkt"

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlage und Servicepunkt" dient den Besuchern des Wölfersheimer Sees als Stellplatz und Servicepunkt für Fahrräder.

6. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche Zweckbestimmung „Fußball-Golfanlage"

Innerhalb der privaten Grünfläche sind alle Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, die für die Anlage und den Betrieb einer Fußballgolfanlage erforderlich sind, insbesondere Spielbahnen mit Hindernissen und Gestaltungselementen, Bodenmodellierungen, Ballfangzäune, Bildtafeln zur Bahnerläuterung, Unterstände sowie unbefestigte Verbindungswege zwischen den Bahnen. Die nicht als Spielbahnen oder Querwege genutzten Flächen sind als Extensivwiese durch maximal 2-malige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig. Die auf dem Gelände vorhandenen Gehölzgruppen sind zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Mehrgenerationenspielplatz"

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenspielplatz" sind alle Einrichtung und Nebenanlagen zulässig, die für die Anlage eines Mehrgenerationenspielplatzes erforderlich sind, insbesondere ein Sand- und Wasserspielbereich, ein Bereich mit Klettergerüsten sowie ein Outdoor-Fitness-Bereich für erwachsene Menschen einschließlich Senioren.

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Grünanlage"

Der Bebauungsplan setzt südlich des SO1 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" fest. Sie ist von Bebauung freizuhalten und in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten und zu pflegen.

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün"

Der Bebauungsplan setzt entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche" sowie entlang des „öffentlichen Parkplatzes" eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün" fest. Sie ist seinem derzeitigen Zustand zu erhalten. Die Grünstreifen dürfen – soweit erforderlich- zum Zwecke der Anlage von Zuwegungen unterbrochen werden.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächenversiegelung

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche und des Rundwegs Wölfersheimer See sind Erschließungsflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotter) zu befestigen, sofern eine besondere Zweckbestimmung nicht eine vollständige Versiegelung erforderlich macht. Innerhalb der besonderen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz" ist die Fläche in ihrem derzeitigen Zustand aus wassergebundener Decke zu erhalten.

Ökologische Baubegleitung

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange und naturschutzbezogenen Festsetzungen sind die Baumaßnahmen durch eine Ökologische Baubegleitung zu betreuen. Aufgabe der Ökologischen Baubegleitung ist es, die Umsetzung, Einhaltung und den Erfolg der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen fachlich zu begleiten. Hierzu gehört insbesondere die Überprüfung der zeitlichen Koordination, die regelmäßige Teilnahme an den Bauberatungen und die Aufklärung der Bauleitung sowie der am Bau Beschäftigten über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und Beginn der Baumaßnahmen

Oberflächliche Gehölzentfernungen sind nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres, d. h. außerhalb der Brutperiode von Vögeln, zulässig.

Beleuchtungsregulierung

Im Teilgeltungsbereich A sind zum Schutz nachtaktiver Tiere sowie größerer Rast- und Schlafplatzansammlungen außerhalb von geschlossenen Gebäuden ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin) zugelassen. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der horizontalen abgeben. Heiligkeit und Beleuchtungsziesten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind geschlossene Leuchten zu verwenden, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind. Es ist zu vermeiden, dass durch die Beleuchtung reflektierende oder glänzende Wände beleuchtet werden. Im Teilgeltungsbereich B ist keine Beleuchtung zulässig.

Schutz von Amphibien im Baufeld

Zum Schutz wandernder Amphibien und zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung ist das Baufeld im SO1 in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung durch fachgerecht ausgebrachte Amphibienzäune abzugrenzen. Diese Maßnahme ist vor Einwanderung der Jungfrösche in ihre Winterquartiere ab September durchzuführen, um eine Besiedlung des Baufeldes zu vermeiden. Alternativ ist die Maßnahme nach Abwanderung der Amphibien aus dem Baufeld als Überwanderungshabitat (Anflug Mai) bis hin zur Herbstmigration der Jungtiere (Ende September) durchzuführen. Die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) kann nach der Gehölzentfernung erfolgen. Sofern die Amphibienzäune erst ab Mai gestellt werden, darf die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) ebenfalls erst ab Anflug Mai erfolgen, wenn die Tiere aus ihren Überwinterungshabitat in das Laichhabitat übergewechselt sind. Die Abgrenzung durch Zäune verhindert ein erneutes Einwandern in das Baufeld.

Die Zäune müssen lückenlos und mit nach außen abgeleitetem Rand gestellt sowie regelmäßig auf Funktionalität geprüft werden. Der Amphibienschutzzaun muss aus einer Kunststoffplane mit glatter, geschlossener Textur bestehen (beschichtetes Gewebe; Polyester bzw. Polyethylen) und an Pfosten mit glatter Oberfläche (bspw. aus Metall) befestigt werden. Zusätzlich muss der Amphibienschutzzaun einen Überstiegschutz besitzen. Somit erlaubt der Zaun zwar ein Verlassen der Baufläche, aber ein Eindringen wird unterbunden. Der Schutzzaun ist über die gesamte Bauzeit zu erhalten und nach Abschluss der Baumaßnahme rückstandslos zu entfernen. Um unterhalb des Zaunes keine Durchlässe zu erzeugen, ist der Zaun am Boden einzugraben bzw. mit einer Schüttung aus Lockersubstrat zu versehen. Insgesamt sollte der Zaun eine Höhe von mindestens 40 cm über Geländeniveau aufweisen.

Schutz von Reptilien im Baufeld

Zum Schutz der ansässigen Zauneidechsen muss das Baufeld im SO2 in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung durch fachgerecht ausgebrachte Reptilienzäune abgegrenzt werden, so dass keine Individuen im Baufeld oder auf die Zuwegung gelangen können. Vor dem Stellen des Zaunes und nach der Herstellung des Reptilienhabitats ist ein selbstzüchtiges Abwandern der Tiere aus dem Baufeld in die vorgesehene Maßnahmenfläche (CEF 2-Maßnahme) abzuwarten bzw. durch gleichzeitige unattraktive Gestaltung der vorgesehenen Baufläche durch eine regelmäßige Vergrämungsmahd zu fördern. Die Maßnahme ist im Laufe einer Fortpflanzungsperiode der Zauneidechse von Mitte April bis Anfang Oktober durchzuführen. Vor Beginn der Bautätigkeiten ist das Baufeld in Richtung Zauneidechsenhabitate durch einen Schutzzaun abzugrenzen. Durch die ökologische Baubegleitung kann die Abwesenheit der Zauneidechsen im Baufeld bestätigt werden bzw. schließlich verhindern aus dem abgegrenzten Baufeld einzuwandern und in das aufgewertete Reptilienhabitat überführt werden. Die Gestaltung des Schutzzaunes kann der vorstehenden Maßnahme zum Amphibienschutz entnommen werden.

Anlage von Zauneidechsenhabitaten (CEF 2-Maßnahme)

Die mit der Ziffer 1 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich des SO2 ist als Habitat für die Zauneidechse anzulegen. Hierfür ist ein Viertel der Fläche mit einheimischen Straucharten (Gehölzauswahl siehe Begründung) zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist durch maximal 2-malige Mahd pro Jahr als Extensivwiese zu pflegen und mit Strukturelementen wie Lesesteinhaufen, Totholz und Sandlinsen auszustatten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig. Die Maßnahme ist vor dem Beginn der Bauarbeiten umzusetzen (CEF-Maßnahme). Die Maßnahme ist auch für weitere potenziell vorkommende Reptilienarten wie z. B. die Schlingnatter wirksam.

Erhalt vorhandener Kompensationsflächen

Bei den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Westen und Osten des SO1 handelt es sich um bereits bestehende Ausgleichsflächen, für die eine nachträgliche Übernahme erfolgt. Die Ersatzmaßnahmen (Ersatz von Pappeln durch heimische, standortgerechte Gehölze) wurden für das Baugebiet „Geisenheimer Straße Nord" und den Bebauungsplan „Rebenstück" der Gemeinde Wölfersheim umgesetzt.

Erhalt Vorhandener Schilfbestände

Innerhalb der mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Röhrichtstreifen zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. Eine Mahd bzw. Mulchen ist nur bedarfsweise unter Erhalt eines hohen Anteils an Altschilf zulässig. Die Verlandungszone darf zur Freizeitnutzung (z. B. Angeln) nicht betreten werden. Maßnahmen zur Ufersicherung sind auf der Fläche der Gemeinde Wölfersheim

8. Pflanzgebote und –bindungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zum Erhalt dargestellten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese an gleicher Stelle durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze gleichartig zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Gestaltung der nicht baulich genutzten Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten, versiegelten oder befestigten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Für Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzauswahlliste, die in der Begründung aufgeführt ist, empfohlen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Methodisch wurde der Kompensationsbedarf in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung – KV (2018) ermittelt. Demnach kommt es durch Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, zu einem Defizit an 133.406 Wertpunkten. Der Ausgleich erfolgt vollständig durch die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die innerhalb des Teilgeltungsbereichs B festgesetzt sind. Hierzu wird dem Bebauungsplan ein Flächenanteil von 4.778 m² der Maßnahmenflächen des Teilgeltungsbereichs B als Ausgleich zugeordnet.

Nach Abzug der verliegend zu kompensierenden 133.406 Wertpunkte verbleibt durch die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ein Überschuss von 1.891.127 Wertpunkten (entspricht einem Flächenanteil von 67.726 m² der Maßnahmenflächen), der für andere Eingriffe im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung als Ausgleich angerechnet werden kann.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 HBO

1. Anlagen für Abfälle gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 5 HBO

Mülltonnen sind in den Sondergebieten SO1A/SO1B und SO2 sowie der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt" so anzuordnen, dass sie von der Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

2. Dachgestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

In der ausgewiesenen Fläche SO1A/SO1B „Gastronomie" und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt" sind die verbindlichen Dachformen Satteldach, Flach- oder Pultdach zulässig.

Dachüberhänge, Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Belüftungsanlagen, Klimaanlagen). Diese dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten.

Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Glänzende oder reflektierende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 2,00 m sowie als Hecke zulässig. Für das Eingangspostaf darf ausnahmsweise von der festgesetzten Höhe abgewichen werden. Die Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm ist einzuhalten.

4. Fassadengestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

SO „Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Gastronomie" (SO1A/SO1B) und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt"

Die Farbgebung der baulichen Anlagen sowie der Ausstattungselemente (z.B. Sonnenschutz etc.) hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Oberflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Anbauten und Nebengebäude, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

5. Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

Auf der als Überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche ist die Werbeanlage als selbstständige bauliche Anlage zulässig.

Besondere Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz"

Auf dem bestehenden „Parkplatz" ist eine Werbefläche in einer Höhe von max. 2 m zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO 1A mit der Zweckbestimmung „Gastronomie"

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche im SO1A ist eine Werbefläche in einer Höhe von max. 8 m zulässig.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußballgolfanlage"

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußball-Golfanlage" ist eine Sprosswand zur Anbringung von Werbetafeln zulässig.

Die Zulässigkeit gilt:

- weitere Werbeanlagen (einschließlich Fahnen und Pylonen) freistehende Werbeanlagen auf dem Dach,
- Leuchtreklame.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE HINWEISE

1. Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich Denoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

2. Bodenschutz

Gem. § 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (3) BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen.

Während der Bauphase sind insbesondere die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme, Zwischenlagerung und Wiedereinbau (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden, Vermeidung von Bodenverdichtungen,
- flächenspezifische Baustellaneinrichtung im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter (oder zukünftig versiegelter) Böden,
- sach- und fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (z. B. Öl, Benzin etc.).

3. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

4. Gebäudeenergiegesetz

Auf das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälternzeugung in Gebäuden" (Gebäudeenergiegesetz -GEG) und die darin 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.

5. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 (4) HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich. Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen Hydranten zur Löschwasserentnahme einzubauen. Die Hydranten sind mit dem Anschluss zur Feuerwehrarafahrt oder zur Straße gerichtet einzubauen. Bauart, Anzahl und Standort der Hydranten sind mit dem zuständigen Fachdienst für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abzustimmen. Zusätzlich kann auch eine Löschwasserentnahme aus dem Wölfersheimer See erfolgen.

6. Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim" (WSG-ID 440-084). Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

7. Verwertung von Niederschlagswasser

Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen."

8. Verkehrssimsionen

Hinweis von Hessen Mobil Straßen und Verkehrsmanagement

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinen späteren Zeitpunkt.

MASSNAHMEN IM TEILGELTUNGSBEREICH B

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

Schutzflächen und Zeitentreglungen für Röhricht besiedelnde Brutvogelarten (CEF 1-Maßnahme)

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen im Teilgeltungsbereich B sind zum Schutz und Erhalt des regional bedeutsamen Vorkommens der Zwergdommel sowie weiterer Röhricht besiedelnder Brutvogelarten (insbesondere Teichhuhn, Teichrohrsänger und Sumpfrohrsänger) und zur Habitatoptimierung am Ostufer des Wölfersheimer Sees die folgenden Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vor Baubeginn durchzuführen (CEF-Maßnahmen):

Maßnahmenfläche 1 (Erhalt der Schilfbestände)

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Verlandungszone einschließlich des Röhrichtstreifens zu erhalten. Eine Betretung des Uferbereiches einschließlich durch Angler oder andere Freizeitnutzende, sowie eine Nutzung als Liegefläche sind unzulässig. Es dürfen keine Maßnahmen zur Ufersicherung durchgeführt werden. Die Schilfröhrichte sind durch Sukzession zu erhalten. Eine Mahd bzw. Mulchen ist nur bedarfsweise unter Erhalt eines hohen Anteils an Altschilf zulässig.

Maßnahmenfläche 2 (Brachestreifen/ Sukzession/ Erhalt Gehölze)

Angrenzend an die vorhandene Verlandungszone (Fläche M1) ist auf der Maßnahmenfläche 2 (M2) zur Schaffung eines Pufferbereiches ein Brachestreifen in einer Breite von 10 m z