

13.0 Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Größe der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z		
<p>Fläche für Gemeinbedarf</p> <p>Zweckbestimmung: soziale, kulturelle und touristische Zwecke § 6 BauNVO</p>	Grundflächenzahl GRZ 0,4	-	-	-	<p>Zulässige Nutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Gemäß Festsetzung wird die Zweckbestimmung, bzw. die Zulässigkeiten wie folgt eingegrenzt: Sozialen, kulturellen und touristischen Zwecken dienende Mehrzweck-Gebäude und Einrichtungen mit insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagen und Einrichtungen zur Aus- und Fortbildung 2. Gastronomiebetrieb mit zulässigen Räumen für eine Schank-Gastwirtschaft und Biergarten sowie sanitären Anlagen 3. max. 2 Wohnungen für Bedienstete und Betreiber 4. Übungs-/Aufenthaltsräume für örtliche Vereine 5. Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus 6. Stellplätze mit Zufahrten für KFZ außerhalb der Baugrenzen <p>Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO kann bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden.</p>
<p>SO 1 Sondergebiet das der Erholung dient</p> <p>Zweckbestimmung Tourismus / Freizeit / Wohnmobilstellplatz</p> <p>§ 10 BauNVO</p>	Grundflächenzahl GRZ 0,8	-	-	-	<p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ein Wohnmobilstellplatz mit allen erforderlichen und zweckdienlichen Anlagen wie bspw.: Anschlusssäulen und mobile Anlagen, die der Versorgung der Standplätze mit Elektrizität, Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienen, zur Nutzung für das vorübergehende Aufstellen von selbstfahrenden Wohnfahrzeugen (Wohnmobilen) oder Campingwagen mit Zugfahrzeug.

					<p>2. Sonstige Anlagen und Einrichtungen die der Versorgung des Gebietes im Sinne der Zweckbestimmung dienen</p> <p>3. Kleinanlagen für sportliche Zwecke</p> <p>4. Flächenbefestigung ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise, wenn sonstige gesetzliche Vorgaben dem nicht entgegenstehen. Für die Fläche (50 m²) für Anlagen zur Entsorgung der Abwässer der Wohnmobile ist ausdrücklich ein Verbundpflaster (Abflussbeiwert 0,7) zulässig.</p>
<p>SO 2 Sondergebiet das der Erholung dient</p> <p>Zweckbestimmung Tourismus / Freizeit / Ferienwohnung</p> <p>§ 10 BauNVO</p>	<p>Grundfläche für Gebäude incl. Umfassungsbauteile sowie Flächenbefestigungen und offene Überdachungen</p> <p>GR</p> <p>Es gilt folgender Maximalwert bezogen auf den Bereich des SO 2</p> <p>135 m²</p>	-	-	-	<p>Zulässig sind:</p> <p>1. Ferienhaus/Sanitärraum ohne Keller- und Dachgeschoss als Haupt- oder Nebenanlage mit einer max. Grundfläche einschl. Umfassungswände von max. 25 m² (§ 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).</p> <p>2. Erforderliche Zuwegungen und sonstige Garteneinrichtungen incl. Wasserflächen, mit zulässiger Flächenbefestigung bis zu einer Obergrenze von 55 m².</p> <p>3. Mit dem Gebäude verbundener überdachter Freisitz oder sonstige, für Wege hergestellte Überdachung innerhalb der Baugrenze bis zu einer überdachten Freifläche von in der Summe 55 m².</p> <p>Darüber hinaus gehende Nutzungen sind unzulässig.</p>

Der Betreiber des Wohnmobilstellplatzes ist verpflichtet, die Fläche bei Hochwassergefahr zu räumen. Der Bemessungspegel liegt bei Überschreitung von 3,60 m Pegelstand, abzurufen bei Pegelmeßstelle Leun (Tel. 06473-19429) bzw. Pegelmeßstelle Kalkhofen (Tel. 06439-19429);

2. Höhe der baulichen Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO]:

innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf:
Maximal zulässige Gebäudehöhe H max. = 10,00 m

innerhalb der Fläche SO 2:
Maximal zulässige Gebäudehöhe H max. = 3,50 m

max. Höhen für bauliche Anlagen in der SO 1 werden nicht festgesetzt, da Hochbauten unzulässig sind.

Die Gesamthöhe kann für erforderliche technische Einrichtungen wie Entlüftungs- und Abgaseinrichtungen etc. überschritten werden.

Definition und Ermittlung von max. Höhen (Hmax):

Als maximale zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlage (H_{max}) gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hiervon unberücksichtigt.
Höhenbezugspunkt ist das mittlere am Gebäude anstehende vorhandene Geländeniveau.

3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen [§ 12 BauNVO], Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO]

Stellplätze, Garagen, Einfriedungen, Stützmauern, Zufahrten und Wege, sowie Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt zugelassen.

Darüber hinaus gehender Parkplatzbedarf für Besucher, der durch die zugelassene Nutzung generiert wird, wird innerhalb der Parkfläche P gedeckt.

5. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 23, 24 und 25 a und b BauGB]

5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 i.V. m. Nr. 25 BauGB

Die gemäß Planzeichnung dargestellten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 433 (nachrichtlich im Plan dargestellt) ist zu erhalten, die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten. Maßnahmen, die den Erhaltungszustand des Biotoptyps verschlechtern, sind unzulässig.

5.2 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Soweit nicht andere gesetzliche Vorschriften und Maßgaben dem entgegenstehen, sollen teilversiegelnde Deck- und Tragschichten verwendet werden.

5.3 Solarenergieanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) auf zulässigen Hochbauten sind zugelassen.

5.4 Artenschutz

Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen hergestellt werden. Der Flurabstand der Einfriedungen soll mind. 10 cm betragen.

Je Gebäude sind mind. je 3 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche anzubringen.

Bei der Pflege von Grünflächen ist auf die Verwendung von Pestiziden/Insektiziden zu verzichten. Erforderlich werdende Baumpflegeschnitte sind in den Sommermonaten zwischen Mitte Juli und Mitte Oktober eines Jahres durchzuführen. Die Vorgaben des § 39 BNatschG i.V. mit § 44 BNatSchG sind zu beachten. Aufgrund der Brutzeiten der Wasservögel sind Gehölzarbeiten in den direkten

Uferbereichen von Anfang April bis Ende August unzulässig.

Für Fenster- und sonstige Glasflächen wie Wintergärten und Verglasungen sind ausschließlich entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent einzusetzen.

Bestehende Fensterfronten und sonstige Verglasungen stehen unter Bestandsschutz. Im Falle von Sanierung/Renovierung sind die Fenster / Glasflächen ebenfalls aus reflexionsarmen Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent herzustellen.

Glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckung oder Fassadenverkleidung sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

Im Bereich des dargestellten Biotop Nr. 433 ist durch geeignete Mittel dafür Sorge zu tragen, dass die Gehölzstruktur nicht betreten wird und keine Trampelpfade zum Ufer entstehen.

5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinsichtlich Art und Typ der verwendeten Lichtquellen zur Außenbeleuchtung (Farbe und Wellenlänge), Helligkeit (Beleuchtungsstärke) und Bauart (nach unten gerichtet) sind insektenfreundliche Lichtquellen zu wählen. Hohe Blauanteile sind zu vermeiden, UV-adsorbierende Leuchten Abdeckungen sind einzusetzen, Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig, Skybeamer o.ä. und dynamische Leuchtwerbung, bzw. sonstige Leuchtwerbung ist ausgeschlossen. Die Beleuchtungsstärke ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Wo möglich sind Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder und Dimmer zur bedarfsgerechten Steuerung einzusetzen.

Die Lichtpunkthöhe der Außenbeleuchtung soll eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.

Leuchten im Bereich des SO 1 müssen einen Abstand von mind. 20 m zur dargestellten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB einhalten.

B. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 76 WHG ist im Plangebiet ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Entsprechende Festsetzungen sind zu beachten.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten und die Bauvorhaben so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Zulässige bauliche Anlagen bedürfen einer Genehmigung nach Baurecht und/oder nach § 78 Abs. 3 WHG.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist innerhalb des Überschwemmungsgebietes die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen mit Ausnahme der wie vor festgesetzten Nutzungen und Anlagen nach BauGB und BauNVO unzulässig.

Die Vorschriften und Bestimmungen von § 23 HWG in Verbindung mit § 38 WHG sind einzuhalten.

C. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Für mögliche Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung wird eine Kompensationsmaßnahme im nachfolgenden Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zugeordnet:

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 - 25 HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege 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.

2. Verlegung von Leitungen

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

3. Abfallwirtschaft

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

4. Boden / Grundwasser

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit gestellt werden.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu

gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential).

Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

(jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>)

Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).

Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergebnisreichen Niederschlägen vorgesehen werden. Wo erforderlich, sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung in der Bauphase zu treffen.

Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.

Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

Bei Baumaßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist der anfallende Bodenaushub aus dem Überschwemmungsgebiet zu entfernen und einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

5. Erdwärme

Mit der Veröffentlichung der „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ durch das Hessische Umweltministerium am 21. März 2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) wurde die Errichtung und Inbetriebnahme neuer Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren, Erdwärmekörbe, Spiral- und Schnecken sonden in Wasserschutzgebieten generell ausgeschlossen.

6. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzu zu ziehen.