Marktflecken Villmar, Ortsteil Weyer

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Minigolfplatz“

Entwurf

Planstand: 19.04.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

Shari Buch, M.Sc. Geographie

Dipl.-Geogr. Ulrich Stüdemann, Stadtplaner AKH

Textliche Festsetzungen

1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:
Funktionsgebäude sind unzulässig.
Die Minigolfbahnen dürfen eine Fläche von max. 200 qm nicht überschreiten.

2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Einfriedungen haben einen Abstand von mind. 10 Metern zur Grenze des Laubusbaches einzuhalten.

3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

3.1 Die Verwendung von Bioziden, Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist nicht zulässig.

3.2 Die Minigolfbahnen dürfen nur auf wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotter, Holzbalken) errichtet werden. Die Errichtung von Betonfundamenten ist nicht zulässig.

3.3 Erhaltung von Ufergehölzen / Ufergehölzsukzession
Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Aufkommende Gehölze sind abschnittsweise alle 5 - 7 Jahre „auf den Stock“ zu setzen. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch einen Zaun von der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ abzutrennen.

3.4 Schutz von Wasserflächen, extensive Wiesennutzung
Das Kleingewässer ist zu erhalten und die Wasserfläche regelmäßig offen zu halten. Die an das Gewässer angrenzenden Bereiche (Schutzzone von 10 m) sind extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll dabei zwischen dem 01. Mai und dem 15 Juni und die zweite Mahd ab dem 01. September stattfinden. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1 Gem. § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:
Zur Einfriedung sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zulässig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Die Flurstücke 33, 34 und 35 befinden vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich des Laubusbaches. Gem. § 78 Abs. 3 WHG gilt: Die zuständige Behörde kann die Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum zeitlich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

2 Entlang der Wasserflächen des Laubusbaches erstreckt sich der Gewässerrandstreifen. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen.

Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 4 WHG verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

Im Gewässerrandstreifen bedürfen gemäß § 23 Abs. 4 HWG darüber hinaus

1. die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30, 34 und 35 des Baugesetzbuchs einschließlich Mauern und Wällen sowie ähnlicher Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen und
2. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche einer wasserrechtlichen Genehmigung.

3 Das Plangebiet liegt innerhalb der vorgesehenen engeren Schutzzone (Zone II) der Wassergewinnungsanlage Stollen Niedergrund im OT Weyer. Auf die Festsetzung 3.1 wird verwiesen.