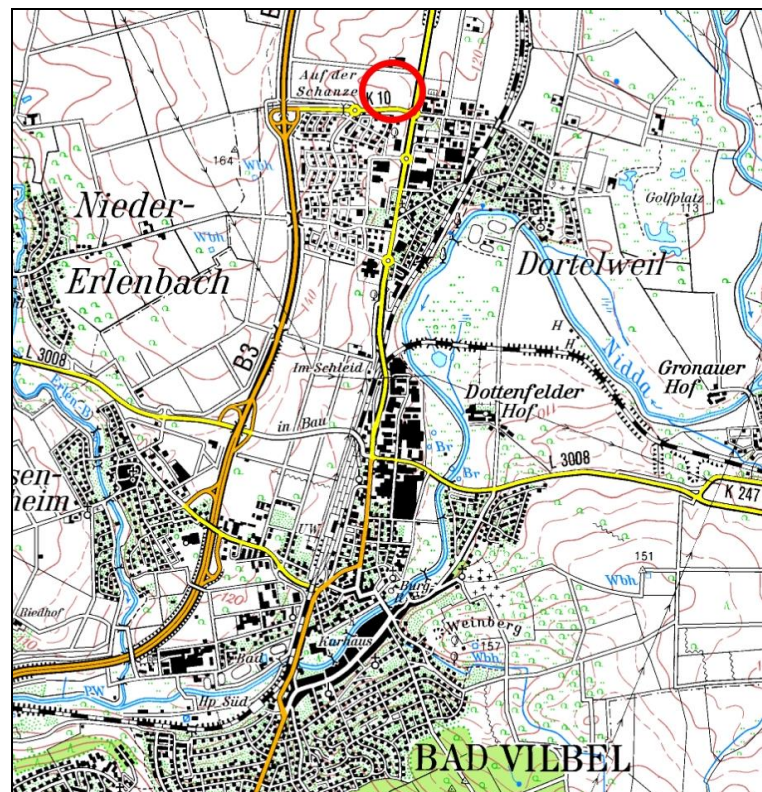


Bebauungsplan "Auf der Scheer - 3. Änderung"
(Entwurf)



Textliche Festsetzungen und Hinweise
Stand: 16.02.2016

Der Bebauungsplanentwurf "Auf der Scheer - 3. Änderung" besteht aus einem Planteil und den nachfolgend aufgeführten folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen.

Die gegenüber der 2. Änderung entfallenden oder für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zutreffenden Festsetzungen werden ~~durchgestrichen~~ dargestellt, die anderen Festsetzungen bleiben erhalten.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Fläche für den Gemeinbedarf

Zulässig sind nur die Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung: "Schule mit Schulsportanlagen, Schank- und Speisewirtschaft (Schulcafé), Kindergarten, Hausmeisterwohnung" entsprechen.

Die Schank- und Speisewirtschaft ist bis zu einer Grundfläche von höchstens 250 qm zulässig. Sie kann auch der Versorgung der benachbarten Gebiete dienen.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Fläche für den Gemeinbedarf

Die höchstens zulässige Grundfläche beträgt 17 500 qm. Sie darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 31.000 qm überschritten werden, wenn diese Flächen begrünt bzw. als Dachflächen extensiv begrünt werden oder eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers gewährleistet ist.

Höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen: s. zeichnerische Festsetzungen. Die angegebene Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen um bis zu 3 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10 % der projizierten Dachfläche überdecken.

3 BAUWEISE

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Schulhöfe und Schulsportanlagen zum westlich angrenzenden Wohngebiet hin durch Gebäude abgeschirmt werden.

5 STELLPLÄTZE, CARPORTS, PARKPALETTEN UND GARAGEN

Oberirdische Stellplätze, Carports, Parkpaletten und Garagen sind nur in der zeichnerisch entsprechend festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sowie generell in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, soweit dies nicht ausgeschlossen ist.

6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten. Hierzu sind Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1 und 2) in einem Pflanzabstand von höchstens 1,5 m anzupflanzen. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden.

Innerhalb dieser Fläche können insgesamt bis zu 200 qm für Rangierflächen befestigt werden. Ein mindestens 3 m breiter Streifen der Fläche für Anpflanzungen ist allerdings an der westlichen Grundstücksgrenze durchgehend zu erhalten.

Entfallend:

~~- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Hecke, Feldgehölz)~~

~~Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten. Hierzu sind Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) in einem Pflanzabstand von höchstens 1,5 m anzupflanzen. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche mindestens 20 Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzupflanzen. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 15 verschiedene Baum- und Straucharten zu verwenden.~~

Entfallend:

~~- Sonstige Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Kräutersaum)~~

~~Diese Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen und mit einer einmaligen Mahd im Jahr als Kräutersaum zu entwickeln. Bodenversiegelungen und Verdichtungen sind in dieser Fläche unzulässig.~~

Nicht zutreffend für den Geltungsbereich der 3. Änderung:

~~- Anzupflanzende Einzelbäume~~

~~Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind standortgerechte Laubbäume einer Art (z.B. gemäß Vorschlagsliste 3) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu verwenden. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden.~~

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 (4) HWG

7 DACHGESTALTUNG

Mindestens 50 % der Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

8 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke, mindestens jedoch 7 450 qm der Baugrundstücksfläche sind zu begrünen. Mindestens 5 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen sind mindestens 15 standortgerechte und einheimische Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Pflanzverpflichtungen aufgrund anderer Festsetzungen und Satzungen dürfen hierauf nicht angerechnet werden.

9 EINFRIEDUNGEN

Nicht zutreffend für den Geltungsbereich der 3. Änderung:

~~Entlang der Theodor-Heuss-Straße ist das Schulgrundstück erkennbar durch einen Zaun oder eine Laubgehölzhecke einzufrieden. Hiervon ausgenommen sind die Zufahrten und Zugänge zum Schulgrundstück in diesem Bereich.~~

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist das Schulgrundstück durch einen Zaun einzufrieden.

10 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser unbegrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.

C HINWEISE

- Nisthilfen: Es wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und andere Tiere vorzusehen.

- Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

- Heilquellenschutz: Das Plangebiet liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem beantragten Heilquellenschutzgebiet qualitative Schutzzone IV und quantitative Schutzzone D der Brunnen Hassia sowie Friedrich-Karl-Sprudel. Bis zum Inkrafttreten des o.g. HQSG sind die Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete (LAWA) 3.Auflage: Berlin, Januar 1998 zu berücksichtigen.

- Vorschlagsliste 1: Einheimische und standortgerechte Sträucher

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- Vorschlagsliste 2: Einheimische und standortgerechte Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuss)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) sowie hochstämmige Obstbäume

- Vorschlagsliste 3: Standortgerechte Bäume für den Stellplatzbereich

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk')
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitz-Ahorn 'Emerald Queen')
Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn 'Cleveland')
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche 'Westhof's Glorie')
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde 'Greenspire')