

Stadt Hungen, Stt. Obbornhofen



BEBAUUNGSPLAN Nr. 11.09 „WALDSTADION“



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hess. Wassergesetz (HWG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 FL 6 Flurnummer
- 1.1.2 35 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB / BauNVO)

- 1.2.1.1 Sondergebiet „Sport und Freizeit“ (§ 11 BauNVO) (Waldstadion Obbornhofen)
Gem. § 9(11) BauGB i.V.m. § 11(2) BauNVO - Zulässig sind:

- 1.2.1.1.1 Teilfläche 1:
• innerhalb der durch Baugrenze definierten Fläche:
• Vereinsheim mit Umkleide-Sanitär- und sonstige Funktionsräumen, mit Räumen für die Unterbringung der erforderlichen Trainings- und Spielgeräte sowie der für die Pflege und Unterhaltung des Sportplatzes und der Grünflächen notwendigen Geräte,
• öffentliche gastronomische Einrichtungen,
• Verkaufseinrichtungen (Kiosk) im Funktionszusammenhang mit dem Sportbetrieb
• Parkplatz,
• Flächenbefestigungen für Zuwegungen,

- 1.2.1.1.2 Teilfläche 2:
Alle für einen ordnungsgemäßen Spiel- und Trainingsbetrieb erforderlichen baulichen Anlagen, insbesondere:
• Sportfeld - Rasen- / Kunstrasenplatz,
• Einrichtungen für Leichtathletik und andere sportliche Aktivitäten,
• Ballfangzäune,
• Einfriedungen, soweit zum Schutz der Anlage erforderlich,
• Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern,
• Flächenbefestigungen für Zuwegungen und Zuschauerbereiche,
• Sportplatzbeleuchtung (Flutlichtanlage),
• Einrichtungen für Bandenwerbung,
• Trainings- und Spielgeräte etc.

- 1.2.1.1.3 Teilfläche 3:
• Parkplatz,
• Festplatz,
• fliegende Bauten (i.S. § 68 HBO)

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)

- 1.2.2.1 i.V.m. § 16 BauNVO:
Die maximal zu realisierende Grundfläche von hochbaulichen Anlagen im Bereich des SO₁ wird abschließend durch die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze) definiert.

- 1.2.2.2 OK_{max} Höhe baulicher Anlagen in m über Erdgeschoss-Rohfußboden, hier: maximale Oberkante baulicher Anlagen
(Die Zulässigkeit von über die festgesetzte OK_{max} hinausragenden, untergeordneten technischen Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Abluftanlagen, Antennen, Solar- und Photovoltaikanlagen bleibt von der Festsetzung unberührt.)

1.2.3 Baugrenze (§ 9(12) BauGB)

- 1.2.3.1 Baugrenze überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(11) BauGB)

- 1.2.4.1 EW - Erschließungsweg
- 1.2.4.2 EWw - Erschließungsweg, wasserdurchlässig befestigt
- 1.2.4.3 P - öffentliche Parkfläche, wasserdurchlässig befestigt

1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen,

- 1.2.4.4.1 - Einfahrtbereich
- 1.2.4.4.2 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- 1.2.5.1 Anpflanzung von Bäumen
- 1.2.5.2 Erhalt von Bäumen (nicht eingemessen !)
- 1.2.5.3 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.2.6 Sonstige Planzeichen

- 1.2.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.6.2 bestehendes / geplantes Gebäude
- 1.2.6.3 Bemaßung
- 1.2.6.4 best. Böschungen

1.2.6.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Gem. § 9(1)2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) u. 14(1) BauNVO:
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind hochbauliche Anlagen unzulässig. Stellplätze sind nur im Bereich der festgesetzten Teilflächen zulässig.
- 2.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:
2.2.1 Im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1) 20, 25 BauGB sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie sonstige Nutzungen unzulässig.
2.2.2 Zuwegungen, Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Zuschauerbereiche) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.3 Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9(1a) und § 1a(3) BauGB:
Der Kompensationsbedarf wurde nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) ermittelt. Danach ergibt sich eine Bewertungsdifferenz von 7.295 Biotopwertpunkten (BWP). Diese Differenz wird durch externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff in Höhe von 7.295 BWP gemäß § 9(1a) BauGB der Ausgleich aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Oberer Knapensee“ der Stadt Hungen zugeordnet.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9(6) BAUGB)

- 3.1 Verwertung von Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55(2) WHG)
- 3.2 Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes für die anerkannten heilquellen von bad Nauheim (WSG-ID 440-084, festgesetzt am 24.10.1984, StAnz. 48/84, S.2352, geändert am 01.03.1988, StAnz. 30 (88, S. 1678). Die Bestimmungen der Festsetzungsverordnung sind umfassend zu beachten.
- 4 HINWEISE
4.1 Altablagerungen:
Hinweise oder Erkenntnisse bezüglich vorhandener Bodenbelastungen liegen nicht vor.
Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
4.2 Bodendenkmäler:
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.
4.3 Stellplatzsatzung:
Die Park- und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Hungen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (bzw. Genehmigungsfriststellung) geltenden Fassung subsidiär ergänzt.

5. VERMERKE

A. Verfahrensvermerke

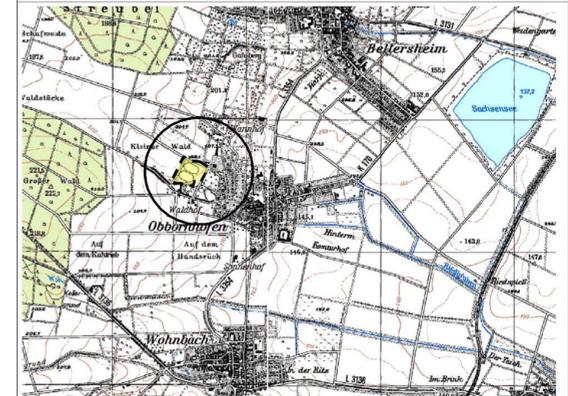
- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
• ortsübliche Bekanntmachung
in
 - 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB:
• ortsübliche Bekanntmachung
in
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt _____ bis _____
 - 3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping):
• Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange _____
 - 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB:
• Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange _____
 - 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
• ortsübliche Bekanntmachung
in
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt _____ bis _____
 - 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung _____
- Hungen, den _____ 2012 Siegel

Wengorsch
Bürgermeister

B. Ausfertigung / Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan Nr. 11.09 „Waldstadion“, im Stadtteil Obbornhofen, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Hungen, den _____ 2012 Siegel
Wengorsch
Bürgermeister
 - Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Hungen entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
• Ortsübliche Bekanntmachung in
- Hungen, den _____ 2012 Siegel
Wengorsch
Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 25.000



Bebauungsplan Nr. 11.09 „Waldstadion“

- ENTWURF -



Stadt Hungen, Stt. Obbornhofen

Kataster: Stadt Hungen	Format (in cm) Stand : 100 / 60	Maßstab 1 : 1.000
gezeichnet: P. Adelhelm	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 06/ 2012 zul. überarbeitet: 09/ 2012
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung Breiter Weg 114, 35440 Linden - Leihgestern Tel.: 06403/9503-16 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mruock@seifertplan.de		