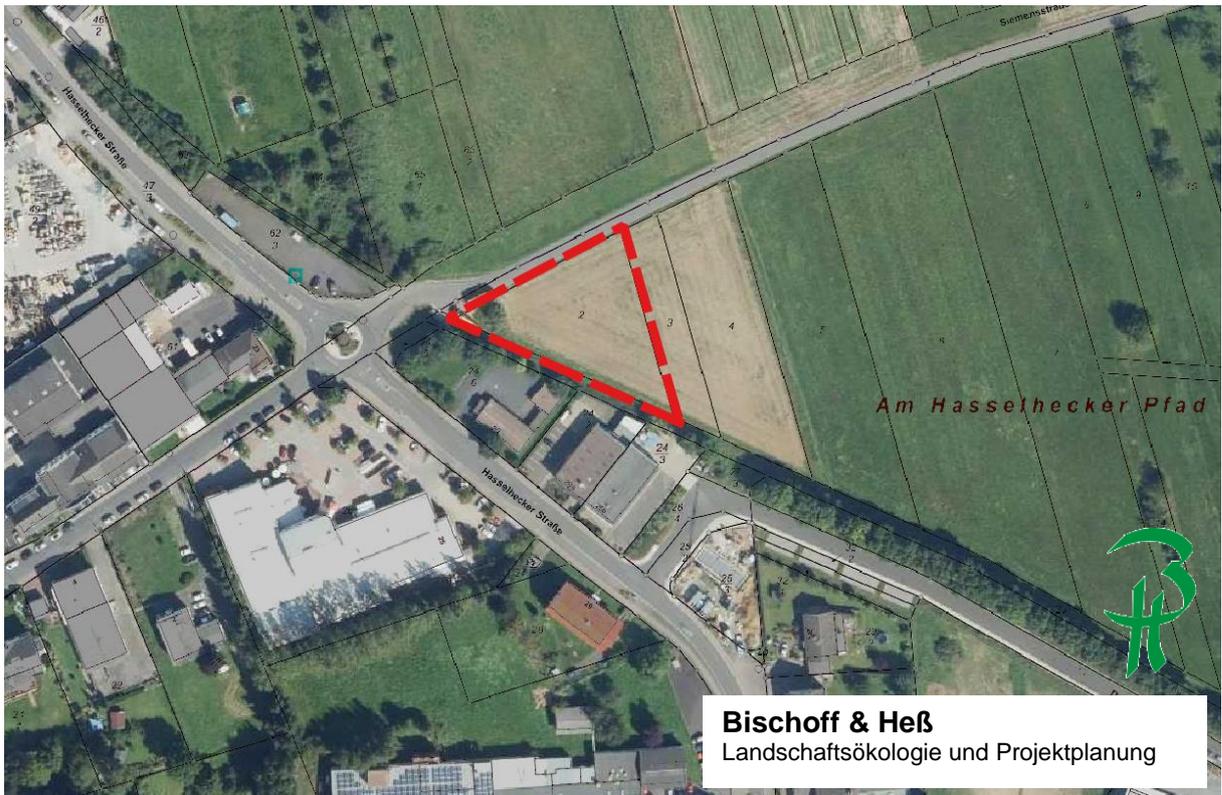




Gemeinde Ober-Mörlen

Bebauungsplan Nr. 4 Vereinshalle Begründung

Satzungsexemplar / Januar 2022



Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung

Impressum:

Auftraggeber:

Gemeinde Ober-Mörlen

Frankfurter Strasse 31

61239 Ober-Mörlen

Ansprechpartner:

Bauamt Ober-Mörlen

Herr Linke

06002 / 502-38

Auftragnehmer:



Bischoff & Heß

Landschaftsökologie und Projektplanung

Breiter Weg 133

35440 Linden

Tel.: 06403 – 774 8544 / Fax: 06403 – 774 0639

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Norbert Bischoff

Linden, im Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
2	Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB	4
3	Flächennutzungsplan	4
4	Lage und Abgrenzung	5
5	Wasserschutzgebiet	5
6	Erschliessungserfordernisse	6
6.1Verkehr	6
6.2Ver- und Entsorgung	6
7	Festsetzungen im Bebauungsplan	7
8	Anmerkung zum UmwelBericht	9

1 ANLASS

Mit Beschluss vom 21.06.2018 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vereinshalle“ beschlossen. Den in Ober-Mörlen kulturschaffenden Vereinen soll die Möglichkeit gegeben werden, ihren für vereinsgebundene Zwecke benötigten Raumbedarf zu decken. Gleichzeitig soll aber eine Nutzung durch die Gemeinde (bspw. als Bauhof o.Ä.) nicht ausgeschlossen werden.

Die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden geprüft. Es bietet sich kein Standort an, bei dem die Eingriffserheblichkeit geringer eingeschätzt wird. Für den gewählten Standort sprechen folgende Gründe:

- Minimaler zusätzlicher Erschließungsaufwand
- Nähe zu bestehenden Vereinseinrichtungen
- Flächenverfügbarkeit

2 VERFAHREN GEM. §§ 3 UND 4 BAUGB

Das Verfahren wird als „Vollverfahren“ gemäß den §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Es gliedert sich in die frühzeitige Beteiligung, in der die wesentlichen Zwecke und Ziele der Planung vorgestellt werden (vgl. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB). Hier sind die Träger öffentlicher Belange (TÖB) aufgefordert, sich hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB hat vom 10. Januar 2020 bis 10. Februar 2020 (einschließlich) stattgefunden. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in den Offenlegungsunterlagen berücksichtigt worden.

Die Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB hat vom 9. Juni 2020 bis 29. Juli 2020 (einschließlich) stattgefunden. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ist die Lage des Plangebietes nicht exakt lokalisierbar, da die Darstellungsschwelle unterschritten wird. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und randlich zum Gewerbegebiet liegt.

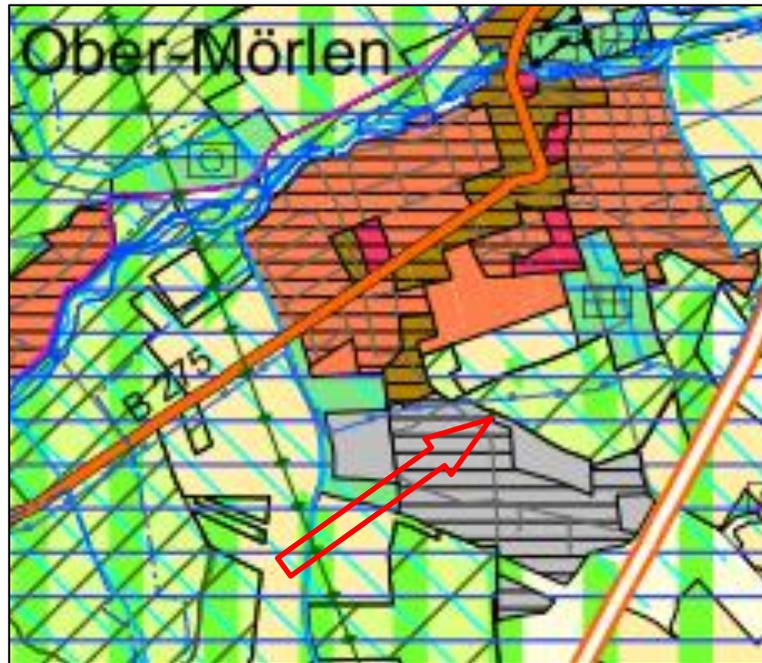


Abbildung 1: Auszug aus dem RegFNP 2010 für Ober-Mörlen mit ungefährender Lage des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab, stark vergrößert (!).

Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 8 Abs. 3 und 4 BauGB). Auf ein paralleles Änderungsverfahren wird verzichtet, da der Bebauungsplan allein ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung darzustellen.

4 LAGE UND ABGRENZUNG

Ein Luftbildauszug ist auf dem Titel dieser Begründung abgebildet.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 2 der Flur 6, Ober Mörlen, und wird ackerbaulich genutzt. Die Brutto-Fläche beträgt ca. 2.024 m²

Angrenzende Nutzungen:

Nord: Siemensstraße (Südstraße), geplantes Mischgebiet/Wohngebiet

Ost: Ackerflur

Süd und West: Gewerbegebiet

5 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb (an der westlichen Begrenzung) der Trinkwasserschutzzone III des WSG Ober-Mörlen, „Stockbornquellen“ (WSG ID 440-091, Verordnungsdatum 27.11.2008).

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb der Schutzzone I des Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim liegt. Die Ver- und Gebote der „Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Heilquellenschutzgebietsverordnung) vom 24.10.1984“, Staatsanzeiger Nr. 48/1984, S. 2352, sind zu beachten.

6 ERSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

6.1 Verkehr

Das Vorhaben liegt unmittelbar an der Siemensstraße (Südstraße) und ist von der Hasselhecker Straße erreichbar. Der zu erwartende Mehrverkehr kann problemlos über diese beiden Achsen abgewickelt werden. Wohngebiete sind von den Mehrverkehren nicht betroffen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Leitungssystem

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Medien sind in der Hasselhecker Straße verlegt. Das Kanalsystem ist Mischentwässerung.

Schmutzwasser

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Zweckbestimmung des Gebietes nicht wesentlich mehr Schmutzwasser anfällt, als in einem üblichen Haushalt, so dass die zusätzliche Belastung der Kläranlage äußerst gering einzustufen ist.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und der geringen Durchlässigkeit des Baugrundes ist eine Versickerung im Gebiet nicht möglich. Der geringe Freiflächenanteil ermöglicht auch keine Rückhaltung auf der Fläche. Unter Bezugnahme auf die Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI, IGM 2017) wird davon ausgegangen, dass das Gebiet problemlos in die Kanalisation in der Hasselhecker Straße eingebunden werden kann.

Löschwasser

Die in der Hasselhecker Straße verlegten Leitungen (< 50 m Entfernung) können die erforderlichen Löschwassermengen von 96m³/h zur Verfügung stellen. Für einen entsprechenden Hydranten wird im Rahmen der Erschließungsplanung gesorgt

7 FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

1.1. Fläche für den Gemeinbedarf

1.2. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen die der Allgemeinheit dienen; hierunter fallen insbesondere:

Bauhof der Gemeinde, inklusive Lagerhallen und Plätzen

Gebäude und Einrichtungen für Vereine

kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.3. Insgesamt sind im Plangebiet die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet einzuhalten. (§ 9 (6) BauGB; hier TA Lärm).

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 unter Anwendung des § 16 ff. BauNVO)

2.1. Zahl der Vollgeschosse II

2.2. GRZ (Grundflächenzahl) 0,8

2.3. GFZ (Geschossflächenzahl) 1,2

3. Gebäudehöhen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

3.1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

3.2. Die festgesetzten Höhen können bis zu max. 2.50 m ausnahmsweise durch untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Aufzugsschacht, Verkleidung Lüftungsanlage, Kamine usw. überschritten werden. Der max. Flächenanteil für diese Überschreitung beträgt 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze zeichnerisch gekennzeichnet.

4.2. Für die Grenz- und Bauwerksabstände gelten unabhängig von der Eintragung einer Baugrenze die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), soweit hiernach größere Bauabstände erforderlich werden.

5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

5.1. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich zulässig:

- Zäune und Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 2 m

5.2. die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (24) BauGB)

6.1. Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch

für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird.

6.2. Vogelschutz

Die Verglasung von Fenstern > 2 m² muss Vogelschutzwirksam ausgeführt werden.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1. Die Fläche zum Erhalt von Gehölzen ist zeichnerisch dargestellt.

7.2. Die Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Artenvorschläge fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten:

a. Pflanzenliste Bäume:

einheimische Obstbäume, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Feldahorn, Esche, Schwarzerle, Bruchweide, Winterlinde, Traubeneiche, Sommerlinde

b. Pflanzenliste Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Kornelkirsche, Haselnuss

8. Ersatzregelung (gem. § 1 a (3) BauGB)

8.1. Das durch die Eingriffs/Ausgleichbilanz bestimmte Punktedefizit in Höhe von 22.455 Wertpunkten ist über das Ökokonto der Gemeinde Ober-Mörlen auszugleichen.

HINWEISE

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III des Wasserschutzgebietes Ober-Mörlen Stockbornquellen. (WSG ID: 440-091). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Stockbornquellen“ der Gemeinde Ober-Mörlen in der Gemarkung Ober-Mörlen, Wetteraukreis vom 27. November 2008: StAnz. 1-2/2009 S. 80 // <https://www.staatsanzeiger-hessen.de>)

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim. Die Ver- und Gebote der „Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Heilquellenschutzgebietsverordnung) vom 24.10.1984“, Staatsanzeiger Nr. 48/1984, S. 2352, sind zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), festgesetzt mit Verordnung zum Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen vom 07.02.1929.

In Heilquellenschutzgebieten sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises

ses zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit Erdarbeiten betrauten Personen entsprechend zu belehren.

Kulturfähiger Boden

Sicherung des kulturfähigen Bodens bei Bodenaushub und Bodenaustausch. Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen. Auf Flächen mit Baumbestand ist der Boden nicht zu stören und das Bodenrelief nicht zu verändern. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 1. 9. 2018 vom Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

Führung von Abwasser

Dem Straßengelände dürfen von den Grundstücken aus keinerlei Abwässer, auch keine gefassten Regenwasser zugeleitet werden.

8 VORSORGENDER BODENSCHUTZ

Angaben zum vorsorgenden Bodenschutz finden sich im Umweltbericht. Es wird darauf hingewiesen das zum Umgang mit dem Boden die einschlägigen DIN-Normen zu beachten sind.

9 ANMERKUNG ZUM UMWELBERICHT

Der Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB wurde separat zur vorliegenden Begründung erstellt. Er enthält alle weiteren Begründungen mit Umweltbezug inklusive der Eingriffs-Ausgleichbetrachtung nach der Kompensationsverordnung Hessen 2018.

Aufgestellt im Januar 2022

Dipl. Ing Norbert Bischoff