

LEGENDE

A PLANZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MAS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

FH Firsthöhe als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

WH Wandhöhe bei Flachdach als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

TH Traufwandhöhe als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

ENRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICH, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

FLÄCHEN FÜR SPORTLANGEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "SCHULE"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

FLÄCHEN FÜR SPORTLANGEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "PARKANLAGE"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

FLÄCHEN FÜR SPORTLANGEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "SPORTPLATZ"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

FLÄCHEN FÜR SPORTLANGEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "TENNISPLATZ"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

FLÄCHEN FÜR SPORTLANGEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "SPORTPLATZ"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRAßENVERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRAßENABGRENZUNGSLINIE auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG hier Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG hier Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

VERSORGUNGSANLAGE mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

ABFALLENTSORGUNG mit der Zweckbestimmung "Deponiegas"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNG UNTERIRDISCH
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNG UNTERIRDISCH
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

VERSORGUNGSANLAGE mit der Zweckbestimmung "Erhaltung von Bäumen"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B KENNZEICHNUNGEN
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit unvollständigen Stoffen belastet sind (Abkürzung: "erheblicher Deponiestandort")
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Baumuntersuchung (BaUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 10.12.2010 (GVBl. S. 625), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2011 (GVBl. S. 408)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1989 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Alterssicherung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HABodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. S. 652), zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 280)

D HINWEISE

Höhenrisshäbline

Traufwandhöhe maximal

Firstwandhöhe maximal

Wandhöhe bei Flachdach maximal

Kennzeichnung von Baufeldern

A, B, C, D: Erklärung siehe textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Baumuntersuchung (BaUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2011 (GVBl. S. 408)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 10.12.2010 (GVBl. S. 625), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2011 (GVBl. S. 408)

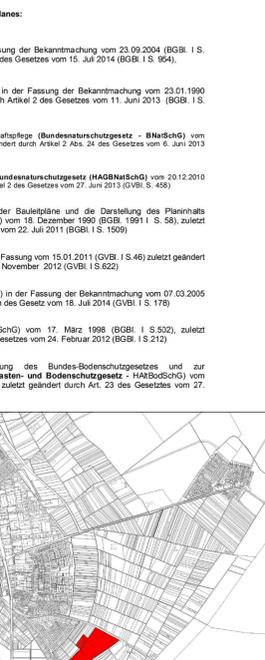
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1989 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Alterssicherung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HABodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. S. 652), zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 280)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Geltungsbereich wird festgesetzt:

1. Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ mit dem Baufeld C
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB i.V.m.)

1.1 In den Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind nur bauliche Anlagen zulässig, deren Nutzung ausschließlich der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dienen. Innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind dauerhaft feststehende und temporäre Anlagen, die dem Zelten und Campen dienen, unzulässig.

1.2 **Maximale Gesamtgrundfläche**
Zusätzlich zu den Baufeldern A bis D ist insgesamt eine maximale Grundfläche von 450qm für weitere bauliche Anlagen in den Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ als Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO zulässig, wenn deren Nutzung der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dienen. Die Grundfläche von 450qm ist aufzulösen zu 1/3 für den Tenniscub und zu 2/3 für den Turmwein. Die Grundflächen der Zweckbestimmungen unter 4.2, 3.2 und 4.2 sind auf die hier genannte textlich festgesetzte Grundfläche anzurechnen.

1.3 **Höhe baulicher Anlagen**
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen. Die baulichen Anlagen werden als maximale Traufwand- (TH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt. Es gelten die Höhen entsprechend den Planeinträgen.

Höhendefinitionen:
Als maximale Traufwandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabzschusses bzw. die Oberkante der Dachkonstruktion definiert (oberer Bezugspunkt). Bei der Ermittlung der First- und maximalen Traufwandhöhen wird an jedem Punkt der Straßenseite die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen.

1.4 **Höhe baulicher Nebenanlagen**
Die zulässige Anlagenhöhe, der zusätzlich zu den Baufeldern A bis D zulässigen baulichen Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, beträgt maximal 3,50m.

1.5 **Höhe für rein technisch untergeordnete bauliche Anlagen**
Für rein technisch untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Flutlichter, Beleuchtungsanlagen) innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind die Festsetzungen unter Punkt 1.3 und 1.4 hierfür keine Anwendung.

1.6 **Bauweise überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sind in der Planzeichnung als Baufeld C gekennzeichnet. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeelemente können zugelassen werden. Die zusätzliche Erweiterungsgrundfläche von 450qm ist innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ zulässig, ohne dass hierfür explizit Baugrenzen festgesetzt sind. Sportanlagen sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 **Umgang mit Niederschlagswasser**
Die Niederschlagswasser von Dachflächen und von Drainagesammlungen, innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, darf nicht versickert werden.

1.8 **Innere der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind alle vorhandenen Baum- und Strauchbestände zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Es sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Mindestanzahlqualität: Bäume – Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Sträucher, 2 x verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60 – 100 cm.**

2. Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ mit dem Baufeld A
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB i.V.m.)

2.1 In den Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ sind nur bauliche Anlagen zulässig, deren Nutzung ausschließlich der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ dienen. Innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ sind dauerhaft feststehende und temporäre Anlagen, die dem Zelten und Campen dienen, unzulässig.

2.2 **Maximale Gesamtgrundfläche**
Zusätzlich zu den Baufeldern A bis D ist insgesamt eine maximale Grundfläche von 450qm für weitere bauliche Anlagen in den Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ als Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO zulässig, wenn deren Nutzung der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ dienen. Die Grundfläche von 450qm ist aufzulösen zu 1/3 für den Tenniscub und zu 2/3 für den Turmwein. Die Grundflächen der Zweckbestimmungen unter 1.2, 3.2 und 4.2 sind auf die hier genannte textlich festgesetzte Grundfläche anzurechnen.

2.3 **Höhe baulicher Anlagen**
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen. Die baulichen Anlagen werden als maximale Traufwand- (TH) und Firsthöhe (FH) sowie Wandhöhe bei Flachdach (WH bei FD) festgesetzt. Es gelten die Höhen entsprechend den Planeinträgen.

Höhendefinitionen:
Als maximale Traufwandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabzschusses bzw. die Oberkante der Dachkonstruktion definiert (oberer Bezugspunkt). Bei der Ermittlung der First- und maximalen Traufwandhöhen wird an jedem Punkt der Straßenseite die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen.

2.4 **Höhe baulicher Nebenanlagen**
Die zulässige Anlagenhöhe, der zusätzlich zu den Baufeldern A bis D zulässigen baulichen Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“, beträgt maximal 3,50m.

2.5 **Höhe für rein technisch untergeordnete bauliche Anlagen**
Für rein technisch untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Flutlichter, Beleuchtungsanlagen) innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ sind die Festsetzungen unter Punkt 2.3 und 2.4 hierfür keine Anwendung.

2.6 **Bauweise überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sind in der Planzeichnung als Baufeld A gekennzeichnet. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeelemente können zugelassen werden. Die zusätzliche Erweiterungsgrundfläche von 450qm ist innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ zulässig, ohne dass hierfür explizit Baugrenzen festgesetzt sind. Sport- und Tennisplatzanlagen sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.7 **Umgang mit Niederschlagswasser**
Die Niederschlagswasser von Dachflächen und von Drainagesammlungen, innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“, darf nicht versickert werden.

2.8 **Innere der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ sind alle vorhandenen Baum- und Strauchbestände zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Es sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Mindestanzahlqualität: Bäume – Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Sträucher, 2 x verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60 – 100 cm.**

3. Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ mit dem Baufeld D
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB i.V.m.)

3.1 In den Flächen der Sportanlage mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind nur bauliche Anlagen zulässig, deren Nutzung ausschließlich der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dienen. Innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind dauerhaft feststehende und temporäre Anlagen, die dem Zelten und Campen dienen, unzulässig.

3.2 **Maximale Gesamtgrundfläche**
Zusätzlich zu den Baufeldern A bis D ist insgesamt eine maximale Grundfläche von 450qm für weitere bauliche Anlagen in den Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ als Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO zulässig, wenn deren Nutzung der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dienen. Die Grundfläche von 450qm ist aufzulösen zu 1/3 für den Tenniscub und zu 2/3 für den Turmwein. Die Grundflächen der Zweckbestimmungen unter 1.2, 2.2 und 4.2 sind auf die hier genannte textlich festgesetzte Grundfläche anzurechnen.

3.3 **Höhe baulicher Anlagen**
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen. Die baulichen Anlagen werden als maximale Traufwand- (TH) und Firsthöhe (FH) sowie Wandhöhe bei Flachdach (WH bei FD) festgesetzt. Es gelten die Höhen entsprechend den Planeinträgen.

Höhendefinitionen:
Als maximale Traufwandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabzschusses bzw. die Oberkante der Dachkonstruktion definiert (oberer Bezugspunkt). Bei der Ermittlung der First- und maximalen Traufwandhöhen wird an jedem Punkt der Straßenseite die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen.

3.4 **Höhe baulicher Nebenanlagen**
Die zulässige Höhe, der zusätzlich zu den Baufeldern A bis D zulässigen baulichen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, beträgt maximal 3,50m.

3.5 **Höhe für rein technisch untergeordnete bauliche Anlagen**
Für rein technisch untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Flutlichter, Beleuchtungsanlagen) innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind die Festsetzungen unter Punkt 3.3 und 3.4 hierfür keine Anwendung.

3.6 **Bauweise überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sind in der Planzeichnung als Baufeld D gekennzeichnet. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeelemente können zugelassen werden. Die zusätzliche Erweiterungsgrundfläche von 450qm ist innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ zulässig, ohne dass hierfür explizit Baugrenzen festgesetzt sind. Sportanlagen sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.7 **Umgang mit Niederschlagswasser**
Die Niederschlagswasser von Dachflächen und von Drainagesammlungen, innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, darf nicht versickert werden.

3.8 **Innere der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind alle vorhandenen Baum- und Strauchbestände zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Es sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Mindestanzahlqualität: Bäume – Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Sträucher, 2 x verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60 – 100 cm.**

4. Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit dem Baufeld B
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.)

4.1 In den Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind nur bauliche Anlagen zulässig, deren Nutzung ausschließlich der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen. Innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind dauerhaft feststehende und temporäre Anlagen, die dem Zelten und Campen dienen, unzulässig.

Baufeld mit der Kennzeichnung „B“
Innerhalb des Baufeldes mit der Kennzeichnung „B“ ist eine massive, raumtaugliche Bauweise von baulichen Anlagen zulässig.

4.2 **Maximale Gesamtgrundfläche**
Zusätzlich zu den Baufeldern A bis D ist insgesamt eine maximale Grundfläche von 450qm für weitere bauliche Anlagen in den Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ als Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO zulässig, wenn deren Nutzung der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen. Die Grundfläche von 450qm ist aufzulösen zu 1/3 für den Tenniscub und zu 2/3 für den Turmwein. Die Grundflächen der Zweckbestimmungen unter 1.2, 2.2 und 3.2 sind auf die hier genannte textlich festgesetzte Grundfläche anzurechnen.

4.3 **Höhe baulicher Anlagen**
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen. Die baulichen Anlagen werden als maximale Traufwand- (TH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt. Es gelten die Höhen entsprechend den Planeinträgen.

Höhendefinitionen:
Als maximale Traufwandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabzschusses bzw. die Oberkante der Dachkonstruktion definiert (oberer Bezugspunkt). Bei der Ermittlung der First- und maximalen Traufwandhöhen wird an jedem Punkt der Straßenseite die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen.

4.4 **Höhe baulicher Nebenanlagen**
Die zulässige Anlagenhöhe, der zusätzlich zu den Baufeldern A bis D zulässigen baulichen Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, beträgt maximal 3,50m.

4.5 **Höhe für rein technisch untergeordnete bauliche Anlagen**
Für rein technisch untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Flutlichter, Beleuchtungsanlagen) innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die Festsetzungen unter Punkt 4.3 und 4.4 hierfür keine Anwendung.

4.6 **Bauweise überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sind in der Planzeichnung als Baufeld B gekennzeichnet. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeelemente können zugelassen werden. Die zusätzliche Erweiterungsgrundfläche von 450qm ist innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zulässig, ohne dass hierfür explizit Baugrenzen festgesetzt sind. Sportanlagen sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.7 **Umgang mit Niederschlagswasser**
Die Niederschlagswasser von Dachflächen und von Drainagesammlungen, innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, darf nicht versickert werden.

4.8 **Innere der Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind alle vorhandenen Baum- und Strauchbestände zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Es sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Mindestanzahlqualität: Bäume – Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Sträucher, 2 x verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60 – 100 cm.**

5. Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB i.V.m.)

5.1 Die Fläche im Geltungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

5.2 **Höhe baulicher Anlagen**
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen. Die baulichen Anlagen werden als maximale Traufwand- (TH) und Firsthöhe (FH) sowie Wandhöhe bei Flachdach (WH bei FD) festgesetzt. Es gelten die Höhen entsprechend den Planeinträgen.

Höhendefinitionen:
Als maximale Traufwandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabzschusses bzw. die Oberkante der Dachkonstruktion definiert (oberer Bezugspunkt). Bei der Ermittlung der First- und maximalen Traufwandhöhen wird an jedem Punkt der Straßenseite die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen.

5.3 **Höhe baulicher Nebenanlagen**
Die zulässige Anlagenhöhe von baulichen Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ beträgt maximal 3,50m.

5.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu fassen und durch Verdunstung oder Versickerung dem natürlichen Wasserhaushalt unterhalb der Geländeoberfläche zuzuführen. Die Fassungsanlage für Niederschlagswasser an die Kanalisation ist nicht zulässig.

5.5 **Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Alle Bepflanzungen auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Es sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Mindestanzahlqualität: Bäume – Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Sträucher, 2 x verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60 – 100 cm.

6. Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserverbandes hessisches Ried
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB i.V.m.)

Die Grundstücke der Flur 15, Nr. 204, 2031, 2021, 2006, 2007, 2006, 2005, 2311, 2312, 19612, 19610, 1966, 2305, 1707 und 1704 sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserverbandes hessisches Ried belastet. Der Schutzfall darf nicht mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Eine Überbauung ist unzulässig. Im Übrigen sind die Bestimmungen zum Schutz der Anlagen und Leitungen einzuhalten.

7. **Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB i.V.m.)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelabstände entlang der Erschließungsstraße Am Sportfeld sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln.

8. **Erhaltung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m., § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Innere der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (z.B. Amphibienstutzgebiet) sind alle Bäume und Sträucher sowie die vorhandene Dachfläche dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Es sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Mindestanzahlqualität: Bäume – Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Sträucher, 2 x verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60 – 100 cm. Bei Bedarf sind die Gehölzbestände zur Erhaltung ihrer Struktur abschneitweise etwa alle 15 Jahre durch auf- und -den Stock setzen zu pflegen.

Die Brachfläche ist 1 Mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Gehölzaufwuchs ist zu beseitigen.

Unzulässig sind alle Maßnahmen, die dem Erhalt des Gebietes entgegen stehen.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 16 (2) Nr. 1 und § 14 (1) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 16 (2) Nr. 1 und § 14 (1) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 16 (2) Nr. 1 und § 14 (1) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB i.V.m.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 16 (2) Nr. 1 und § 14 (1) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 16 (2) Nr. 1 und § 14 (1) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 16 (2) Nr. 1 und § 14 (1) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB i.V.m.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 16 (2) Nr. 1 und § 14 (1) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB i.V.m.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 16 (2) Nr. 1 und § 14 (1) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB i.V.m.

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m., § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die separat gekennzeichneten Bäume sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Hier gilt nur die Festsetzung unter Punkt 7.

9. Schutz vor Sportanlagen, Aktiver Lärmschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Westlich entlang des westlichen Tennisplatzes ist eine 40 m lange Lärmschutzwand mit einer wirksamen Oberkante von 4,0 m Höhe über Grund zu errichten. Bezugspunkt für die Oberkante der Lärmschutzwand ist die Geländeoberfläche des westlichen Tennisplatzes. Die Lärmschutzwand muss die gesamte Länge des Tennisplatzes sowie nach Norden eine Überdachsfläche von 4,0 m umfassen. Die Wand ist so auszuführen, dass sie ein mittleres Schalldämmmaß von mindestens RTW = 25 dB aufweist. Die Höhe der Stützen kann bei Einhaltung des mittleren Schalldämmmaßes auf die zu errichtende Wand von 4,0m angesetzt werden. Die Lage der schalldichten Wand ist der Planzeichnung zu entnehmen.

B. KENNZEICHNUNGEN
(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

10. Altablagerungen (Deponie), schädliche Bodenveränderungen und Erdbehebungen
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m.)

10.1 Baumaßnahmen und Eingriffe den Untergund sowie in die Gasfassungen-, Gasüberwachungs- und Gassystemen sind nur unter Beteiligung der zuständigen Behörde, derzeit Regierungspräsidium Darmstadt, zulässig.

10.2 Eine Befragung des Ablagerungskörpers ist durch dessen Setzungsempfindlichkeit und mangelnde Tragfähigkeit nur eingeschränkt möglich, besondere Grundungsmaßnahmen sind vorzusehen. Bei allen Erdarbeiten ist mit dem Anfallen von Müll durchsetzten und schadstoffhaltigen Ablagerungen zu rechnen. Entsprechende Arbeitsschutz- und Emissionschutzmaßnahmen sind vorzusehen. Anfallende Ausbissmassen sind entsprechend dem im Einzelfall nachzuweisenden Schadstoffinventar zu verwerten oder zu entsorgen.

10.3 Im gesamten Bereich des Bebauungsgebietes - auch außerhalb des eigentlichen Ablagerungskörpers - ist mit dem Anfallen von Deponiegas zu rechnen. Gefährdungen durch Deponiegas können je nach Zusammensetzung und Konzentration durch dessen Zündfähigkeit, Sauerstoffmangel sowie enthaltene giftige Schadstoffe entstehen. Bei allen Erdarbeiten sind deshalb entsprechende spezifische Vorkehrungen zu treffen. Alle Baugruben und insbesondere unterirdische Bauwerke und Bauwerksteile sind gasdicht auszuführen und ggfs. mit entsprechenden Überwachungsrichtungen auszustatten.

10.4 Die bestehenden Gasfassungen-, Gasüberwachungs- und Gassysteme sowie die bestehenden Grundwasseressenslinien und Deponiegaspegel sind dauerhaft zu erhalten.

10.5 Bei Baumaßnahmen ist die vorhandene Erdbedeckung des Ablagerungskörpers zu erhalten bzw. je nach Beschaffenheit darüberhin- oder gegliedert zukünftiger Nutzung zu verstärken bzw. zu verbessern.

C. HINWEISE

11. Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.)

Auf Grund des unterliegenden Deponiekörpers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, wie das Niederschlagswasser von Dachflächen und Drainagesammlungen abgeführt wird.

12. Vermässungsfähige Fläche / Grundwasserbewirtschaftung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“. Auf den Bereich als vermässungsfähige Fläche wird hingewiesen, sodass bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind. Es wird daher dringend empfohlen, entsprechende Maßnahmen vorzusehen und sofern Unterschreite zur Ausführung können, diese grundwasserseher auszubilden. Es obliegt jedoch grundsätzlich dem Bauherrn und/oder seinem Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für die Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen.

Im Plangebiet ist mit natürlich schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Aktuelle Grundwasserstände sind bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.

13. Denkmalschutz
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundamente z.B. Scherben, Siergeräte, Spielutensilien usw. anstößt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundamente sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei geringerer Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Baubearbeitung zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren.

14. Kampfmittel
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich aufgegeben werden. Sofern bei Baubearbeitung ein komplettverdrängter Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumungsdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unmittelbar zu verständigen. Die Kampfmittelräumung hat nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 28.10.2011 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.12.2011.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am in Form einer Bürgerversammlung am 24.10.2013 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 15.03.2012 in Form eines Abstimmungstermins (Scoping-Termin), sowie gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 27.9.2013 mit First bis 09.11.2013.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.04.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung genehmigt und zur Offenlage beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde nach örtlicher Bekanntmachung am 15.04.2014 in der Zeit vom 26.04. bis 30.05.2014 öffentlich ausgestellt (§ 3 (2) BauGB).

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 15.07.2014

Siegel Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der Hinweisempfangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 16.10.2014 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 17.10.2014

Siegel Unterschrift

Die Bebauungsplanung bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungserrechtliche und bauordnungswidrliche Festsetzungen) in der Fassung vom 16.10.2014 sowie die Begründung in der Fassung vom 16.10.2014 sind hiermit ausgestellt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 31.10.2014

Siegel Unterschrift

Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 15.11.2014. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 17.11.2014

Siegel Unterschrift

Stadt Lampertheim
BEBAUUNGSPLAN NR. 114-00
"Schul- und Sportzentrum - Ost"

PLANART: Satzungsexemplar
DATUM: 16.10.2014

MASSTAB: 1:1000

GEZEICHNET	JM	09.04.2014	BERMerkung
GEÄNDERT	JM	14.07.2014	

Stadt Lampertheim
der Magistrat

Römerstr. 102
68623 Lampertheim

Tel. 06 20 6 / 93 5-3 31
Fax. 06 20 6 / 93 5-4 00