Bebauungsplan "Sportzentrum" Teilplan A

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
---	Geschossfläche
Dachform / Dachneigung	Bauweise

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

GF max 2.400m² — Geschossfläche (GF) in m² als Höchstmaß § 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

E — nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflachen

4. Straßenverkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche -öffentlich-

Ein- Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Versorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung:
Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)

6. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentlich — öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Sportanlage für Fußball, Leichtathletik, Tennis, Roll- und Ballsportanlagen

7. Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Wasserschutzgebiet Zone III

8. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

AF B — Maßnahmenfläche innerhalb des Teilplanes A (§ 9 (1) Nr. 15 + § 9 (1a) BauGB)
Maßnahmen siehe Ziffer 1.9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen

AF A — Ausgleichsfläche AF A, (§ 9 (1a) BauGB)
Maßnahmen siehe Ziffer 1. 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen

9. Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Die Standorte der Bäume dienen zur Orientierung und können in der Ausführungsplanung geringfügig verschoben werden.

10. Sonstige Festsetzungen

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Anlagenbestimmung:
Lärmschutzwall

GD — nur geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung

11. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen

30 — Flurstücksnummer

Maßlinie / Maßzahl

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Nutzung
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig:
Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung:
„Sportanlage für Fußball, Leichtathletik, Tennis, Roll- und Ballsportarten"
Innerhalb der überbaubaren Flächen sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
Stellplätze in Ökopflaster und Fahrbahn,
Gebäudeflächen,
Asphalt- und Betonflächen,
Sportflächen mit Tennenbelag,
Sportflächen mit Kunstrasen,
Sportflächen mit Kunststoffbelag,
Beachvolleyball/-handballflächen,
Sportflächen mit Naturrasen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

1.2.1 Grundfläche
Innerhalb der überbaubaren Flächen sind folgende bauliche Anlagen mit folgenden maximalen Grundflächen zulässig:

Stellplätze in Ökopflaster und Fahrbahn	max.	5.500 m²,
Gebäudeflächen	max.	1.200 m²,
Asphalt- und Betonflächen	max.	8.500 m²,
Sportflächen mit Tennenbelag	max.	6.000 m²,
Sportflächen mit Kunstrasen	max.	12.000 m²,
Sportflächen mit Kunststoffbelag	max.	10.000 m²,
Beachvolleyball/-handballflächen	max.	1.000 m²,
Sportflächen mit Naturrasen	max,	16.000 m².

1.2.2 Geschossfläche

Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 2.400m².

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die offene Bauweise ist festgesetzt. In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Verkehrsfläche
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Straßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

1.5 Führung von Versorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

1.6 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Umgrenzung sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.6.1 Es ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über Gelände zu erstellen.

1.7 Bepflanzung im Randbereich und auf dem Lärmschutzwall
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Fläche sind Gehölze der Ziffer 1.7.1 zu pflanzen.

1.7.1 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Pflanzflächen nach Ziffer 1.6 und 1.9.1 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. z. B.

Bäume: STU 14/16 cm		Sträucher: H 80/100 cm	
Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Säulenhainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"	Hundsrose	Rosa canina
Winterlinde	Tilia corda	Salweide	Salix caprea
Stieleiche	Quercus robur	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Säuleneiche	Quercus robur "Fastigiata"	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schlehe	Prunus spinosa

1.8 Flächen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.9.1 Maßnahmen im Bebauungsplan, Teilplan A

AF A — Umwandlung von Ackerland in eine Gehölz-/ Wiesenfläche mit z.T. einer extensiv genutzte Streuobstwiese
Die Fläche unter den Obstbäumen wird mit einer Landschaftsrasenmischung eingesät. Es erfolgt eine 2mahlige Mahd / Jahr (ab 15.06.), das Mähgut wird abtransportiert. Düngung und Pestizideinsatz unterbleiben.

Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Pflanzflächen sind vorrangig einheimische und standortgerechte Bäume der Ziffer 1.7.1 und folgende Obstgehölze zu verwenden:

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel	Birne
Gelber Edelapfel	Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour Gute Graue	
Ditzels Rosenapfel	Zwetsche
Schafsnase	Nancy Reneklode
Kaiser Wilhelm	Hauszwetsche
Schöner aus Boskoop	
Bismarkapfel	Kirsche
Gewürzluike	Teickners Schwarze
	Königskirsche, Typ Querfurt
Speierling	Schneiders späte Knorpelkirsche

1.9.2 Maßnahmen im Teilplan B

AF B — Umwandlung von Ackerland in Grünland.
Kein Walzen und Schleppen nach dem 15.03. Es erfolgt eine 2mahlige Mahd / Jahr (ab 15.06.), das Mähgut wird abtransportiert. Düngung und Pestizideinsatz unterbleiben.
Entlang der Gründau wird ein 10 m breiter Streifen der natürlichen Sukzession überlassen

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Dachgestaltung
Dachform/Dachneigung
Im Plangebiet sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 5°; maximal 45°

Dachaufbauten sind nicht zulässig

2.2 Stellplatzgestaltung
Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster). Auf den PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln für 5 Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

2.3 Farbgebung baulicher Anlagen
Für die Außenwände sind grelle und glänzende Farben unzulässig. Reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

2.4 Zisternen
Es sind Zisternen von insgesamt mindestens 300 m³ Größe herzustellen.

2.5 Werbeanlagen
Innerhalb der Bauverbotszone der L 3271 sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig, eine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der L 3271 ist unzulässig. Die Höhe von Werbeanlagen darf maximal 8,0 m, gemessen von Oberkante L 3271, betragen.

3. HINWEISE

3.1 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Baemer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig Beleuchtungskörper sollten ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. S. 674, 686).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 25.10.2007 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportzentrum" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.10.2007.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 26.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 05.11.2007 bis einschließlich 07.12.2007.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 01.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 07.12.2007 aufgefordert worden.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 26.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.02.2008 bis einschließlich 07.03.2008.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 31.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 07.03.2008 aufgefordert worden.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 21.04.2008 den Bebauungsplan „Sportzentrum" gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 21.04.2008 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Sportzentrum" gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Langenselbold, den 27. NOV. 2008 — Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Sportzentrum" mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.04.2008 übereinstimmt.

Langenselbold, den 27. NOV. 2008 — Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde am 24.11.08 ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Langenselbold, den 27. NOV. 2008 — Bürgermeister

KATASTERBESCHEINIGUNG
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 30.01.2006 überein.

....., den .....

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Langenselbold durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Hanau, den 02.04.2008

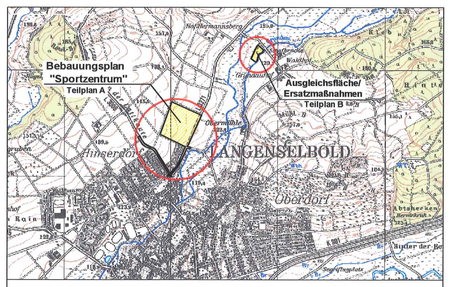
Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
Landschaftsarchitekt + Stadtplaner, Reinschaftend

Mehrausfertigung - Stadt

Bebauungsplan
"Sportzentrum"
Stadt Langenselbold

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Sportzentrum" (Teilplan A) und der Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme (Teilplan B). Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

PLANUNGSGRUPPE
THOMAS EGEL
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
SIEMENS TECHNOPARK / TGZ
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de
www.Planungsgruppe-EGEL.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
07030 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	02.04.2008