

TEIL B PLANZEICHNUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 3.909 Quadratmeter.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2 FESTSETZUNG BEFRISTETER UND BEDINGTER NUTZUNGEN

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet zur landschaftsgebundenen Naherholung mit der Zweckbestimmung "Adventure-Golfanlage" festgesetzt.

Sondergebiet (SO) hier Art der Nutzung: Landschaftsgebundene Naherholung hier Zweckbestimmung: Adventure-Golfanlage

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Adventure-Golfanlage" wird in zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzung Sondergebiet I [SO1] und Sondergebiet II [SO2] gegliedert.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Im Sondergebiet I [SO1] sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
• Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
• Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen / Stellplätze

Innhalb des Sondergebietes II [SO2] ist die Errichtung eines Abenteuer-Golfplatzes in Form einer 18-bahnligen kleinformatigen Golfanlage mit Hindernissen zulässig. Neben der Anlage für sportliche Zwecke sind auch sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen zulässig.

4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige Grundfläche des Baugrundstücks beträgt im Sondergebiet I [SO1] 975 Quadratmeter und Sondergebiet II [SO2] 1.900 Quadratmeter.

Die festgesetzten maximalen Gesamthöhen (GH max.) beziehen sich auf die Attika der Gebäude und den höchsten Begrenzungspunkt der jeweiligen Spielanlage. Technische erforderliche Außenbauten können hiervon abweichen.

5 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baubegrenzen festgesetzt.

Baubegrenze

6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

7 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

Innhalb der gekennzeichneten Fläche sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,30 Meter, ausgehen von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Flächen für Aufschüttungen

8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" ist im Sinne einer Eingrünung in einem Abstand von 12,00 Meter mit einheimischen und standortgerechten Bäumen (II. Pflanzliste) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

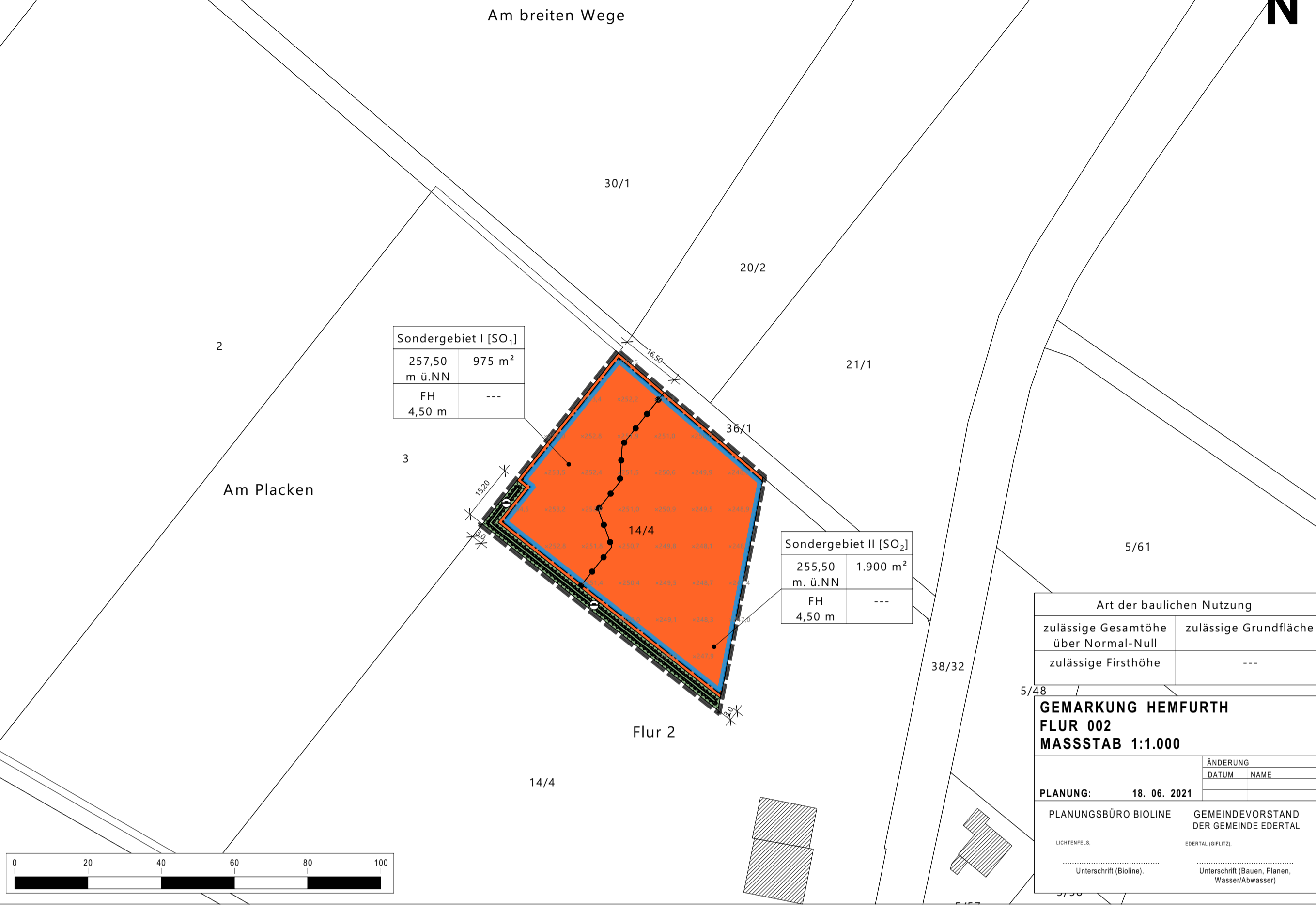
Abgängiges oder zu rodenes Gehölz ist im Verhältnis 1:3 bei Bäumen und im Verhältnis 1:1 bei Sträuchern zu ersetzen. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Laubgehölze gemäß Ziffer 10.3.

Neu herzustellende Wege und Erschließungsflächen innerhalb der Sondergebiete I und II sind breitfülig zu pflastern, wasserdurchlässig anzulegen oder als Schotterterrassen herzustellen.

Unbelasteter Bodenaushub ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wiederzuverwerten.

Für die Beleuchtung der Anlage ist ausschließlich warm-weißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum 2.000 bis 2.700 Kelvin zu verwenden. Eine Abstrahlung darf nur von oben nach unten erfolgen; eine weiß sichtbare Abstrahlung sowie Blendeffekte sind zu vermeiden.

TEIL A PLANZEICHNUNG



TEIL B PLANZEICHNUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Gestaltung der Dachflächen von Gebäuden innerhalb des Sondergebietes I [SO1] ist als Flachdach zulässig.

Die Gestaltung der Fassadenflächen ist als Holzverkleidung oder in einem mineralischen Putz auszuführen.

10 GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN, VERWENDUNG VON PFLANZEN

Die Dachflächen von Gebäuden innerhalb des Sondergebietes I [SO1] sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens acht Zentimeter zuzüglich Filter- und Drainschicht betragen.

Bei Neuanpflanzungen sind heimische standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,00 Meter - gemessen in 1,00 Meter Höhe - gehen in den Bestandsschutz über.

Die durch textliche Festsetzung zu pflanzenden Bäume sind mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang (StU) 12-14 Zentimeter im Wechsel aus folgenden Arten herzustellen.

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer campestre (Feldahorn)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Sorbus aucubaria (Eberesche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Die durch textliche Festsetzungen zu pflanzenden Sträucher einem Raster sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern in einem Wechsel aus folgenden Arten herzustellen.

- Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa tomentosa (Filzrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

11 BESCHRÄNKUNG VON EINFRIEDRUNGEN

Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern oder in Form von Draht oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig.

C HINWEISE UND NACHRRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

ALTFLÄCHEN (ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE)

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

BELEUCHTUNG

Zum sparsamen Umgang und der effizienten Nutzung von Energie sollte die Außenbeleuchtung mit Leuchtdioden ausgestattet werden.

BODENSCHUTZ

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdraushubs sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden".

DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 22.06.1977 ist bei der Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die aufgeführten Verbot- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände sind zu beachten und einzuhalten.

KAMPFMITTEL

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm- und Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 BauGB) Beschluss vom: 17.06.2021

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB) Öffentlich bekannt gemacht: bis einschl. durchgeführt.

3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 2 BauGB) Öffentlich bekannt gemacht: bis einschl. durchgeführt.

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 Abs. 1 BauGB): Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 Abs. 2 BauGB): Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. SATZUNGSBESCHLUSS: (§ 10 BauGB) Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNGSVERMERK: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. INKRAFTSETZUNG: Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

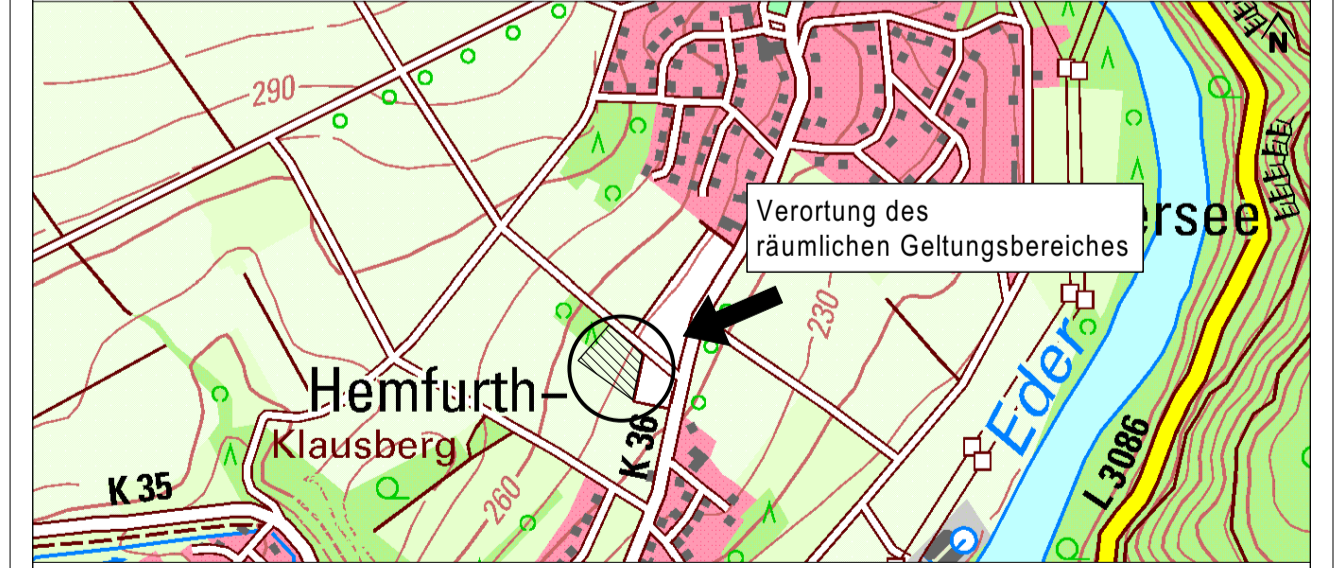
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

NATIONALPARKGEMEINDE EDERTAL

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



Verortung des räumlichen Geltungsbereiches



VORENTWURF zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Adventure Golfanlage", Ortsteil Hemfurth-Edersee

PLANUNGSBÜRO BIOLINE, Orketalstraße 9, 35104 Lichtenfels, 06454/9199794

PLANUNG: 18.06.2021

Gezeichnet: Steffen Butterweck, Geprüft: Bernd Wecker, Stand: 18.06.2021, Änderung: ---