

TEIL B PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH [§ 9 Abs. 8 BauGB]

[1.1] Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4.309 Quadratmeter.

[1.2]  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

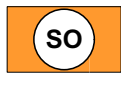
2 FESTSETZUNG BEFRISTETER UND BEDINGTER NUTZUNGEN [§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB]

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

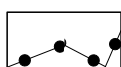
A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO]

3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]

[3.1] 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.

[3.2]  Sondergebiet [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]
hier Art der Nutzung: Landschaftsgebundene Naherholung
hier Zweckbestimmung: Adventure-Golfanlage

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

[3.4]  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

[3.5] Im Sondergebiet I [SO₁] sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften inklusive Außengastronomie
- Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke
- Stellplätze und sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

[3.6] Innerhalb des Sondergebietes II [SO₂] ist die Errichtung eines Abenteuer-Golfplatzes in Form einer 18-bahnigen kleinformatigen Golfanlage mit Hindernissen zulässig. Neben der Anlage für sportliche Zwecke sind auch sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

[4.1] Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt im Sondergebiet I [SO₁] 1.105 Quadratmeter.

[4.2] Die zulässige überbaubare Grundfläche im Sondergebiet II [SO₂] beträgt 2.200 Quadratmeter.

[4.3] Die festgesetzten maximalen Gesamthöhen (GH max.) beziehen sich auf die Attika der Gebäude und den höchsten Bezugspunkt der jeweiligen Spielanlage. Technisch erforderliche Aufbauten können hiervon abweichen. Die Firsthöhe des Gebäudes und der höchste Bezugspunkt der jeweiligen Spielanlage darf zusätzlich eine Höhe von 4,50 Meter nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird als Abstand vom Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur obersten Dachbegrenzungskante bestimmt.

5 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO]

[5.1] Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baubegrenzen festgesetzt.

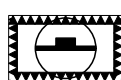
[5.2]  Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
überbaubare Grundstücksfläche

6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

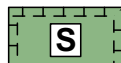
[6.1] Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

7 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB]

[7.1] Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,30 Meter, ausgehend von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

[7.2]  Flächen für Aufschüttungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB]

8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB]

[8.1]  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]; Zweckbestimmung: Schutzpflanzung

[8.2] 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 (lt. Pflanzliste) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In einem Raster von 1,50 x 1,50 Meter ist eine Unterpflanzung aus Sträuchern gemäß Ziffer 10.4 als geschlossene Kulisse zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

[8.3] Abgängiges oder zu rodetes 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. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,00 Meter - gemessen in 1,00 Meter Höhe - gehen in den Bestandsschutz über. In jeder Phase der Baudurchführung sind alle vorhandenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

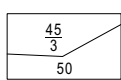
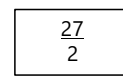
[8.4] Neu herzustellende Wege und Erschließungsflächen innerhalb der Sondergebiete I und II sind breitflügig zu pflastern, wasserdurchlässig anzulegen oder als Schotterrasen herzustellen. Der Einbau von Asphaltdecken ist nicht zulässig.

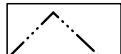
[8.5] Unbelasteter Bodenaushub ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wiederzuverwerten.

[8.6] 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 weit sichtbare Abstrahlung sowie Blendeffekte sind zu vermeiden. Die Lichtleistung ist auf das Mindestmaß zu beschränken.

[8.7] Der auf befestigten Flächen des Sondergebietes I [SO₁] anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlag ist wenigstens anteilig zu 20 Prozent in Retentionskörpern, bevorzugt Zisternen, zwischenzuspeichern und zur Grundstücksbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Der/die Bauwillige hat hierüber im Bau-/Entwässerungsantrag einen prüfbaren Nachweis zu führen.

9 SONSTIGE ZEICHEN- UND PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

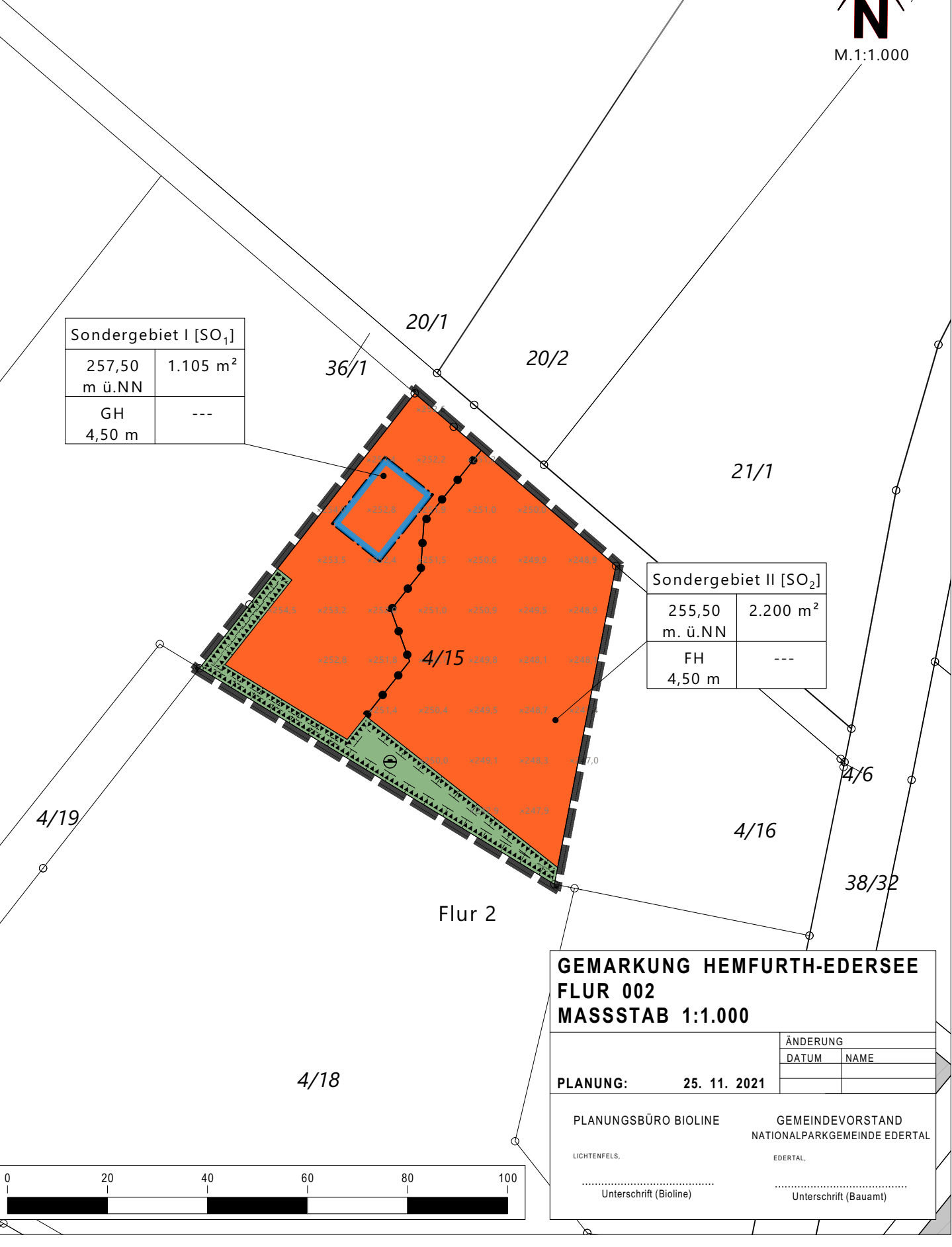
[9.1]  Flurstücksgrenze [9.2]  Flurstücksbezeichnung

[9.3]  Flurbegrenzung

[9.4] Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
zulässige Gesamthöhe über Normal-Null	zulässige Grundfläche
zulässige Firsthöhe	---

TEIL A PLANZEICHNUNG
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH I - VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN



TEIL B PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO]

10 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO]

- [10.1] Die Gestaltung der Dachflächen von Gebäuden innerhalb des Sondergebietes I [SO₁] ist als Flachdach zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen auf Dächern ohne Einschränkungen errichtet werden.
- [10.2] Die Gestaltung der Fassadenflächen ist als Holzverkleidung oder in einem mineralischen Putz auszuführen.
- [10.3] Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind so zu errichten, dass von den Moduloberflächen der Anlagen keine Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße ausgehen dürfen.
- [10.4] Beleuchtungsanlagen sind blendfrei für die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße zu errichten.

11 GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN, VERWENDUNG VON PFLANZEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO]

[11.1] Die Dachflächen von Gebäuden innerhalb des Sondergebietes I [SO₁] sind extensiv zu begrünen. Die Vegetations-tragschicht muss mindestens acht Zentimeter zuzüglich Filter- und Drainschicht betragen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten, inklusive deren Zuwegungen und Wartungsflächen, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und die durch die Moduloberfläche senkrecht projizierte überdeckte Fläche, Oberlichter, Vordächer sowie Dachterrassen auf dem Erdgeschoss.

[11.2] 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. In jeder Phase der Baudurchführung sind alle vorhandenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

[11.3] Die durch textliche Festsetzung zu pflanzenden Bäume sind mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang (SIU) 12-14 Zentimeter im Wechsel aus folgenden Arten herzustellen und mit einer Verankerung (Baumpfähle) sowie einem Stammschutz gegen Wildverbiss zu versehen und auf Dauer zu unterhalten:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus torminalis (Eisbeere)	Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	

[11.4] Die durch textliche Festsetzungen zu pflanzenden Sträucher sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern in einem Wechsel aus folgenden Arten herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Berberis vulgaris (Berberitze)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rosa canina (Hundrose)
Rosa tomentosa (Fitzrose)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

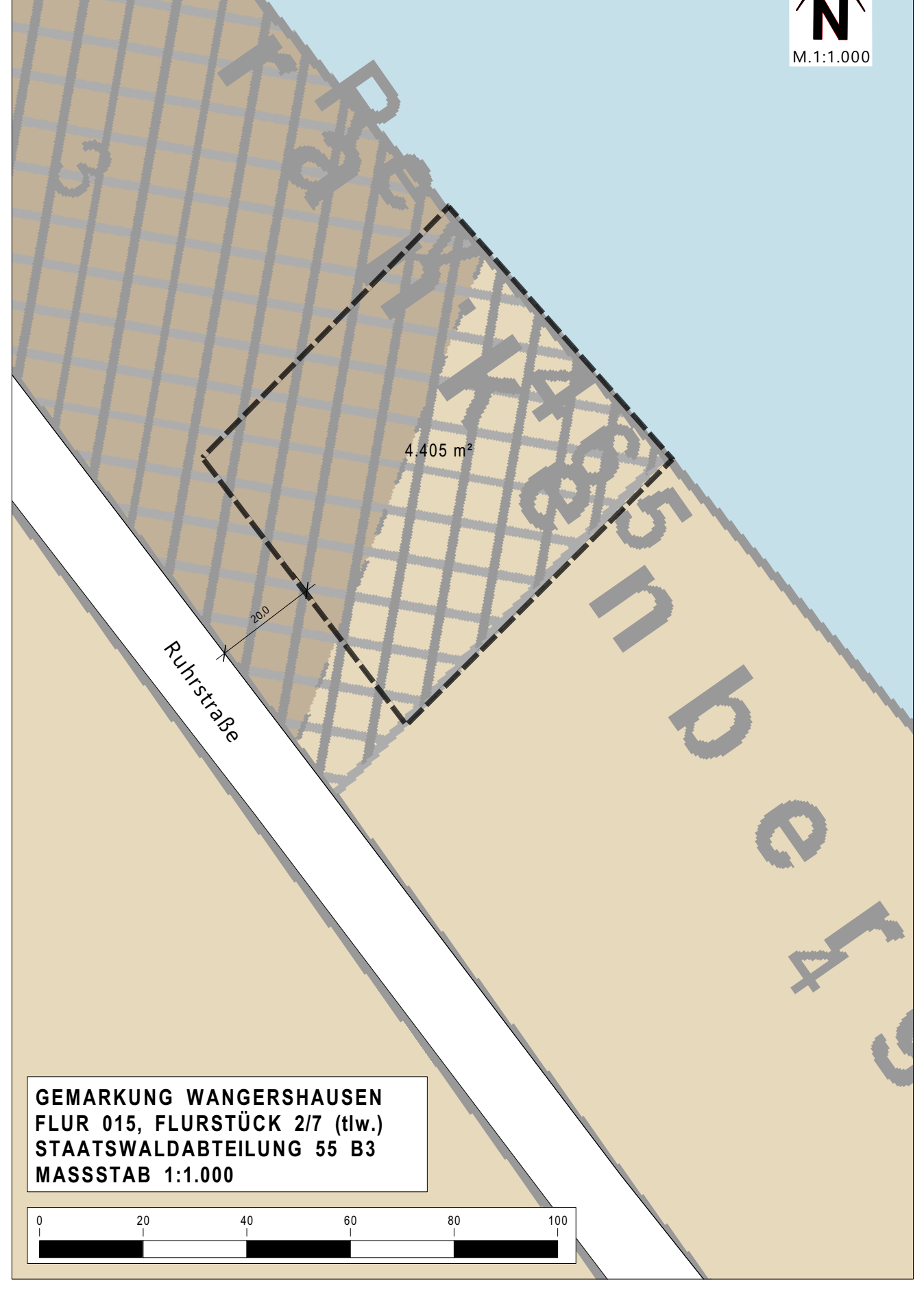
12 BESCHRÄNKUNG VON EINFRIEDUNGEN UND WERBEANLAGEN

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO]

[12.1] Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern oder in Form von Draht oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig. Draht oder Holzzäune müssen einen Bodenabstand von mind. 0,10 Meter aufweisen.

[12.2] Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone sind frei von jeglichen Werbeanlagen zu halten. Außenwerbung ist innerhalb der Baubeschränkungszone in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Anlagen für Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig. Überdimensional große Anlagen und hohe Pylone entlang der klassifizierten Straßen sind nicht zulässig. Die Errichtung von Pylonen, die eine Fernwirkung erzeugen, bedarf der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Bad Arolsen).

TEIL A PLANZEICHNUNG - KOMPENSATION
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH II - ANERKANNTE ÖKOKONTOMABNAHME



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. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

BELEUCHTUNG

Zum sparsamen Umgang und der effizienten Nutzung von Energie sollte die Außenbeleuchtung mit Leuchtdioden ausgestattet werden. Die Leuchteinrichtungen sollten hinsichtlich der Lampenart und der Leuchtmittel so gewählt werden, dass es für die Tierwelt nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen kommt.

BODENSCHUTZ

Zum sparsamen Umgang und der effizienten Nutzung von Energie sollte die Außenbeleuchtung mit Leuchtdioden ausgestattet werden. Die Leuchteinrichtungen sollten hinsichtlich der Lampenart und der Leuchtmittel so gewählt werden, dass es für die Tierwelt nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen kommt.

DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 22.06.1977 ist bei der Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die aufgeführten Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände sind zu beachten und einzuhalten. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen der § 62 WHG und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Lageranlagen sind nach § 62 WHG i. V. m. § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem FD Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Waldeck-Frankenberg anzuzeigen.

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 Planzeichenverordnung (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
Öffentlich bekannt gemacht: 16. 07. 2021

2. **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
Öffentlich bekannt gemacht: 16. 07. 2021
Die öffentliche Auslage wurde vom 26.07.2021 bis einschl. 27. 08. 2021 durchgeführt.

3. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Öffentlich bekannt gemacht: 13. 12. 2021
Die öffentliche Auslage wurde vom 21.12.2021 bis einschl. 24. 01. 2022 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 23. 07. 2021 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 16. 12. 2021 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 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

(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.

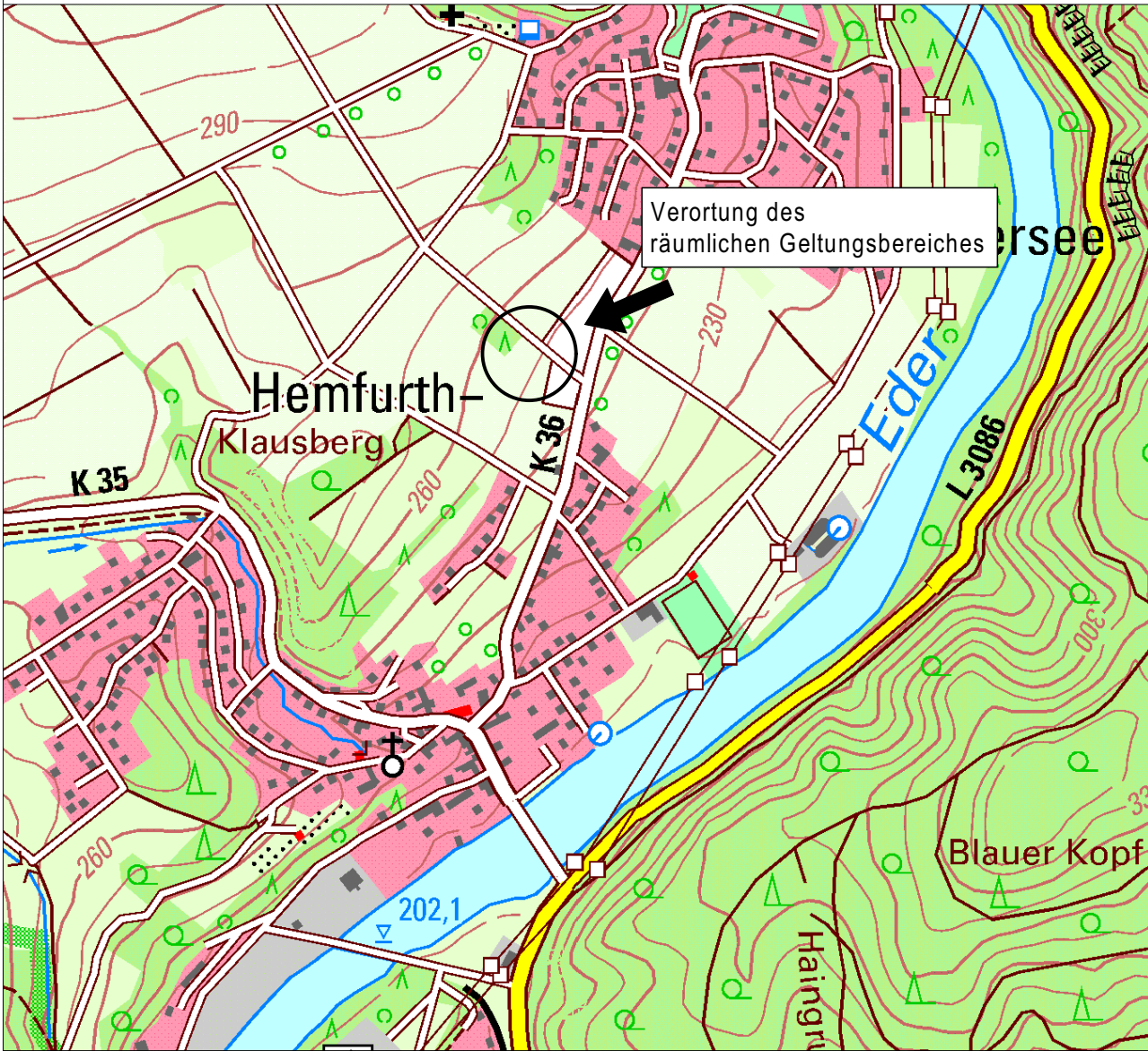
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

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. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.

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

ÜBERSICHTSPLAN o. M.



NATIONALPARKGEMEINDE
EDERTAL

vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Adventure Golfanlage", Ortsteil Hemfurth-Edersee

PLANENTWURF

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794



Im Auftrag der
NATIONALPARKGEMEINDE
EDERTAL
Bahnhofstraße 25
34549 Edertal

PLANUNG: 25. 11. 2021
Gezeichnet: Steffen Bultewerk
Geprüft: Bernd Wecker