



Gemeinde Langgöns

Bebauungsplan

„Mehrzweckplatz“

Gemarkung Dornholzhausen

Textfestsetzungen und Hinweise

Vorentwurf

Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.09.2023


Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes und ergänzen die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.


Stadt- und Landschaftsplanung





Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann

Parkstraße 11 61231 Bad Nauheim

 (06032) 9232841

 (0175) 2231610

 mail@ulrich-stuedemann.de

 www.ulrich-stuedemann.de

- A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO
- 1 Fläche für Gemeinbedarf - Festplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 1.1 Zulässig sind die Errichtung eines Festplatzes sowie Flächen für Stellplätze.
 - 1.2 Hochbauten (z.B. Zelte, Fahrgeschäfte, Bühnen etc.) sind nur temporär während der Nutzung für Festveranstaltungen zulässig.

 - 2 Fläche für Sportanlagen - Sportplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 2.1 Zulässig sind die Errichtung eines Kleinspielfeldes (max. 60x40 m), Vereinsgebäude, Stellplätze sowie Flutlichtanlage.
 - 2.2 Dauerhafte Gebäude dürfen eine max. Grundfläche von insgesamt 250 m² sowie eine max. Höhe von 3 m nicht überschreiten.

 - 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)
 - 3.1 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist die Rodung oder Verpflanzung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
 - 3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zur Erhaltung sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - 3.3 Das festgesetzte Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten. Bei Bauarbeiten sind die Randbereiche des Feldgehölzes entsprechend vor Eingriffen zu schützen (z.B. Bauzaun, keine Ablagerung von Bauschutt).
 - 3.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen (z.B. mit Laubbäumen und -sträuchern, Bodendeckern, Stauden, Wiesen- und Rasenflächen).
 - 3.5 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Festplatz“ darf die Befestigung des Platzes durch Asphalt, Schotter oder ähnliches max. 80% der Grundstücksfläche betragen.
 - 3.6 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen „Sportplatz“ darf die Befestigung der Fläche max. 80% der Grundstücksfläche einnehmen.
 - 3.7 Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden. Als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung sind wegen der geringeren Lockwirkung für Insekten warmfarbene LED (maximal 3000 K Farbtemperatur) zu verwenden. Flutlichtanlagen sind so zu installieren (oder ggf. umzubauen), dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Sie sind nach dem Ende der Nutzung der beleuchteten Sportflächen unmittelbar auszuschalten.

- 3.8 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen sind einheimische Laubbäume (siehe Pflanzlisten D.1 und D.2) zu verwenden. Die endgültigen Baumstandorte können so gewählt werden, dass erforderliche Zufahrten zum Festplatz nicht behindert werden.
- 3.9 Bei Neubauten von Gebäuden und Nebenanlagen ab 20 m² Dachfläche sind 80% der Dachflächen zumindest extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muss mindestens 10 cm Substrat betragen.
- 3.10 Einfriedungen (Zäune aller Art) sind nicht zulässig.
- 3.11 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken bzw. in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Wird zum Entwurf ergänzt...

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) zulässig.
Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

C Hinweise

- 1 Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „TB Unten am Wingertsgraben“. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- 2 Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung IV Umwelt, Dezernat 41.4, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies 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).