



Gemeinde Langgöns

Bebauungsplan

„Mehrzweckplatz“

Gemarkung Dornholzhausen

Textfestsetzungen und Hinweise

Entwurf

April 2024

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

☎ (0175) 2231610

✉ u.stuedemann@posteo.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)

Zulässig sind die Errichtung eines Kleinspielfeldes, Stellplätze, Ballfangnetze bzw. -zäune sowie eine Flutlichtanlage.

3 Flächen und 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 Die Baufeldvorbereitung/ Baumaßnahmen sind außerhalb der Hauptbrutzeit (Oktober bis Anfang März) 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). Die übrigen Bereiche innerhalb der Fläche sind 1x im Jahr zu mähen.

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 Sportanlagen „Sportplatz“ darf die Befestigung der Fläche max. 80% der Grundstücksfläche einnehmen.

3.6 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen „Sportplatz“ darf kein Licht oberhalb der Horizontalen abgegeben werden = Upward Light Ratio der Gesamtanlage 0 %.

In 20 m Entfernung vom Spielfeldrand ist eine max. horizontale Beleuchtungsstärke von 1 Lux zu erreichen (horizontal montierte und vollabgeschirmte asymmetrische Strahler-/ Planflächenstrahler, Blendschutz, hochwertige Strahler mit Optiken oder Reflektoren).

Die Beleuchtungsstärke von 75 Lux (Klasse III) darf keineswegs überschritten werden. Es dürfen nur Strahler mit warmweißer Farbtemperatur 3000 Kelvin verwendet werden. Die Beleuchtung darf nur während der Benutzungszeit stattfinden. Es ist eine steuerbare/dimmbare Anlage (z.B. zu- und abschaltbare Strahler) zu verwenden. Die angrenzenden Gehölzstrukturen dürfen nicht beleuchtet werden.

- 3.7 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Festplatz“ darf Licht nicht an den angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden.

Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendklappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen.

Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

- 3.8 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen sind gebietstypische Laubbäume (siehe Pflanzliste B.4) zu verwenden (StU mindestens 16-20 cm).

- 3.9 Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen. Mauern sind unzulässig.

- 3.10 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken bzw. in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

- 3.11 In dem Feldgehölz sind 5 Vogelnistkästen (3 Halbhöhlenkästen, 2 Höhlenkästen) an geeigneten Stellen anzubringen.

- 3.12 Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird.

- 3.13 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die durchgeführte Maßnahme „Wehrholz“ auf dem Flurstück 5/7 (teilweise), Flur 13 in der Gemarkung Langgöns wurden dem Ökokonto der Gemeinde Langgöns gutgeschrieben. Der Biotopwertgewinn der Maßnahme beträgt insgesamt 1.996.661 Ökopunkte. Aus dieser Maßnahme werden dem Bebauungsplan „Mehrzweckplatz“ 77.271 Ökopunkte (dies entspricht einer Fläche von 8.912 m²) zugeordnet.

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

1 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Innerhalb der Fläche für Sportanlagen ist eine Einzäunung mit einer max. Höhe von 2 m zulässig.

C Hinweise

1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „TB Unten am Wingertsgraben“. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 15.11.1995 (Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 51/1995, Seite 4108) 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

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind gemäß § 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 bzw. bis Ablauf einer Woche nach Anzeige zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer baulichen Verzögerung zu rechnen, daher sind die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu informieren.

4 Gebietseigene Gehölze

Acer campestre (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzzerle), *Betula pendula* (Birke), *Betula pubescens* (Moorbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa* (Esskastanie), *Fagus silvatica* (Rotbuche), *Frangula excelsior* (Faulbaum), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Salix alba* (Silberweide), *Salix caprea* (Salweide), *Salix cinerea* (Grauweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Salix x rubens* (Hohe Weide), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus glabra* (Bergulme), *Ulmus minor* (Feldulme).