Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der **Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 In der „Öffentlichen Grünfläche – Sportanlage“ sind die bestimmungsgemäß notwendigen Anlagen wie z.B. Kunstrasenplätze und Mehrzweckspielfelder, Beleuchtungsanlagen, Erschließungsflächen und Zuwegungen, Naturtribünen, Gerätehäuser, Unterstände, Eingangsgebäude zulässig.
- 1.2 Innerhalb der „Öffentlichen Grünfläche – Sportanlage“ ist für das Vereinshaus eine überbaubare Fläche mit 700 qm festgesetzt.
- 1.3 Für das Vereinshaus wird eine Gebäudehöhe von maximal 5 m über OK des östlich vorgelagerten neuen Sportplatzes festgesetzt.
- 1.4 Für die Schallschutzeinrichtungen in der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden folgende Höhen über Spielfeldniveau festgesetzt:
 - Im Bereich des neuen Sportplatzes 3,5 m.
 - Im Bereich des vorhandenen Sportplatzes 4,0.

Der Höhenausgleich ist unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs und einer Mindesthöhe von 4 m im Bereich des bestehenden Platzes, westlich der Wegeparzelle 74 herzustellen.

Die bauliche Ausbildung der Schallschutzeinrichtung – Wall oder Kombination Wall + Wand/Palisade ist freigestellt. Der Wall ist zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die Schallschutzeinrichtung kann für den Zugang zur Sportanlage und eine Zufahrt für Rettungs- und Lieferfahrzeuge bis zu 15 m unterbrochen werden.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + b BauGB

- 2.1 Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Artenliste zu verwenden.
- 2.2 Der Gehölzbestand in den Rand- und Böschungsbereichen des bestehenden Sportplatzes sind, falls es die Sportanlagen zulassen, zu erhalten. Wegfallende Gehölze zwischen den beiden Sportfeldern sind durch Neuanpflanzungen der Artenliste an anderer Stelle zu ersetzen.

Zum Schutz von Vogelnestern sind erforderliche Rodungen außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 1. März und 30. September, durchzuführen.

- 2.3 Je 6 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 2,0 x 2,0 m vorzusehen.
- 2.4 Die Böschungen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen. Die Sträucher sind im 3er-Verband mit 2 m Abstand in der Reihe und einem Reihenabstand von 1,50 m zu pflanzen. Zwischen den Bäumen (Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm) soll ein Abstand von 10-20 m bestehen.

Entlang der Ostseite des neuen Sportplatzes ist die Bepflanzung als Baumreihe mit Bäumen in einem Achsabstand von 8-10 m vorzunehmen. Die Baumreihe ist mit Sträuchern locker zu unterpflanzen.

3. Festsetzungen gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Stellplätze, Fahrstraßen und Gebäudezuwegungen sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 3.2 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen des Vereinsgebäudes und des Sportplatzes ist in Zisternen zu sammeln und zur Beregnung der Grünflächen zu verwenden.

4. Allgemeine Hinweise

- 4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- 4.3 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“, die größere Abgrabungen unter Genehmigungsvorbehalt stellt. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu befolgen.
- 4.4 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.
- 4.5 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.
- 4.6 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Ablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die Stadt, das Regierungspräsidium Abt. IV Frank-

furt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5. Artenliste

Bäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus domestica (Speierling), Tilia cordata (Winterlinde), Pyrus pyraster (Wildbirne)

Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide)