

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.

In direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Wegen sind nur kleinkronige Baumarten zu pflanzen, um eine Nutzungsbeeinträchtigung durch überhängende Äste zu vermeiden. Die Grenzabstände des Hessische Nachbarrechtsgesetz sind hierbei zu beachten.

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.

Auf die im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld befindlichen Kabel, Leitungen und Anlagen der Netzdienste Rhein-Main und der OVAG wird hingewiesen. Arbeiten im Bereich dieser Anlagen sind frühzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen.

- 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 Hes-

sen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.

- 4.6 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, 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 Frankfurt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- 4.7 Auf die Emissionen, die von der Kreisstraße 246 sowie der sich derzeit im Bau befindlichen Nordumgehung Karben ausgehend wird hingewiesen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Die Stadt hat ggf. Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

5. Artenliste

Großkronige 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 pyraaster (Wildbirne)

Kleinkronige Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus mahaleb (Steinweichsel), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere) und Obstbäume.

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

6. Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 135.000 Biotopwertpunkte der Ökokontomaßnahme „Restrukturierung Nidda, Hochwasser Retentionsraum Einsiedel“ zugeordnet.

7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz

Ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung werden dem Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz zugeordnet.

Diese Maßnahmen sollen auf einer Teilfläche aus der Flur 3 Nr. 39/9 in der Gemarkung Okarben durchgeführt werden, indem eine etwa 2.500 m² große Fläche der Stadt aus der Verpachtung genommen wird. Ergänzend zu der auf dieser Teilfläche etwa 300m² großen Ausgleichsfläche für die Feldlerche für das Gebiet „Am Kalkofen“ (B-Plan 205), soll ein weiteres Fenster in der Größe von 150 m² (6 x 25m) für den Ausgleich des Plangebiets „Sportanlagen Waldhohl“ angelegt werden. Diese Flächen werden aus der Bewirtschaftung heraus genommen und in Dauerbrachland umgewandelt.

Die Durchführung der Maßnahme ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist im Zusammenhang mit der Kompensationsmaßnahme für das Plangebiet „Kalkofen“ durchzuführen.

Außerdem ist zu sichern, dass die Bau-/Erschließungsarbeiten rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit in Angriff genommen werden müssen, damit die Vögel in der Phase der Reviergründung durch die Störungen des Baustellenbetriebs auf Abstand zum Bau-
feld gehalten werden. Dadurch kann verhindert werden, dass Vögel ihre Nester an
Standorten anlegen, die während der späteren Bauarbeiten massiven Störungen un-
terliegen, so dass es zur Aufgabe des Neststandorts und der Gelege kommt.