



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
2,4 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 Abs. 2 und 20 BauNVO)
EDH nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
FD/PD/VPD Flachdach, Pultdach, versetztes Pultdach - Dachformen
GH Geschosshöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Gehweg
Einfahrtbereich
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünflächen
Öffentliche Grünflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICH

- Kataster**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (4. Änderung des Bebauungsplanes "Brückfeld IV" in der Gemarkung Gambach) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestandsbaum
- Schleppkurve Müllfahrzeug 3-achsrig
- Elektrizität -Trafo

Copyright (c) - Diese Unterlagen ist Eigentum der Kfz Planung GmbH, Bahnhofsstraße 6, 99084 Erfurt, und darf ohne ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden.
Projekt: N:3618 - B-Plan Baugebiet Sportplatzgelände St. Gambach/ACAD
Erstelldatum: 13.11.2024 - Anwender: Katrin Mueller - Sittdatabelle:
Zeichnung: 2024-11-25_BPLAN_Sportplatz-Gambach.dwg
Blattgröße: 420x1485

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
(1) Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
(2) zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
sowie ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichtliche- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
(3) Nach § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen die ausnahmsweise zugelassen sind ausgeschlossen:
- Einzelhandel,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten
- Gemeinbedarfsfläche**
(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21a BauNVO

- Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**
(1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt.
(2) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Gemeinbedarfsfläche mit 0,6 festgesetzt.
- Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)**
(1) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Gewerbegebiet mit 2,4 festgesetzt.
(2) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Gemeinbedarfsfläche mit 1,8 festgesetzt.

7.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung, zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer und für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß BImSchG und BNatSchG folgende Festsetzungen hinsichtlich der Beleuchtung zu beachten:
- Im öffentlichen und privaten Raum dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0% (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden.
- Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen.
- Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 2700 Kelvin).
- In Wohn- und Mischgebieten sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m2 für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m2 Hintergründe sind dunkel zu halten.
- Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.
- Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.
- Neu zu errichtende Gebäude sind mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
(1) Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) werden als mögliche Bauweisen Einzelhäuser (E), Doppelhaushäuser (D) und Hausgruppe (H) festgesetzt.
(2) Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die Bauweise als Einzelhaus (E) oder Hausgruppe (H) festgesetzt.

3.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Zur Erschließung des Plangebietes sind öffentliche Straßenverkehrsflächen mit jeweils öffentlicher Nutzung (mit Geh-, Fahrrechten - Benutzung zugunsten der Leitungsträger) festgesetzt.
- Gemäß der Planzeichnung sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:
- Stellplätze
- Gehweg

5. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der zu überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Versickerungsanlagen sind auf den jeweiligen Grundstücken in Form von Mulden, Versickerbecken, Rigidolen oder Zisternen für eine dezentrale Versickerung vorzusehen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Nebenflächen wie Gehwege, Stellplätze, Feuerwehrruhmationen auf den privaten Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfestensteine, Wassergebundene Decke, Drainpflaster) zu befestigen. Diese Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren, Aufstellbereiche und Anlieferzonen.
- Entlang der Grundstücksgrenzen von öffentlichen Straßen und der Gewerbebietsflächen (GE) ist ein Streifen von mindestens 3,0 m Breite zu bepflanzen. Hierfür sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die verbleibenden Flächen sind als zertifiziertem Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft anzusetzen und zu entwickeln. Für die Stadt Münzenberg ist das Ursprungsland/Herkunftsregion 21, Produktionsraum 4 zu wählen.. Ausgenommen sind Grundstückszufahrten in notwendiger Breite.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen, welche nicht für die Nutzung von Solarenergie oder Dachaufbauten genutzt werden mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht (Durchwurzelbare Schicht) muss mind. 12 cm betragen. Flächige Ausfälle der Vegetation auf 5 m² sind zu ersetzen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind naturnahe anzulegen. Hierzu sind die Flächen mit zertifiziertem Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft anzusetzen und zu entwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist zwingend zu erhalten. Bei Abgängigkeit der Bäume sind diese zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 91 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gebäudegestalt

- Dachform und Dachneigung
Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig.
- Die Dachflächen im Plangebiet sind zu mindestens 50% mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik) als Dachausbau oder -eindeckung herzustellen. Die freien, nicht durch Aufbauten genutzten Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

2. Fassadengestaltung

- Für die Fassadengestaltung sind glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sowie Baumaterialien, die ein anderes Material nur vortauschen, nicht zulässig.
- Fassadenbegrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen sind grundsätzlich zulässig.

3. Werbeanlagen

- Es dürfen nur betriebsbedingte Anlagen der Außenwerbung und nur an der Fassade, bis max. zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, an Türen, Toren, und Schornsteinen. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.
- Wichtige gestalterische und konstruktive Merkmale der Bebauung dürfen nicht überdeckt werden
- Außenwerbung in Form von Blinklicht oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfront oder der Umgebung eintritt.

4. Stellplätze

- Bezüglich der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg in der aktuell gültigen Fassung.
- Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Drainpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mind. 3 cm Rasenfuge, Schotterrasen etc.) herzustellen.

5. Einfriedungen

- Es sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von 1,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Ein Mindestabstand (Bodenfreiheit) von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sowie die Verwendung von Kunststoffzäunen und Kunststoffgeflecht ist nicht zulässig.

6. Beleuchtung

- Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben strahlt. Es ist nur diffusionsreduzierte, zielgerichtete Beleuchtungen unter Ausschluss der Anstrahlung der Wänden zulässig (vgl. hierzu planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 8.1 - Artenschutzrechtliche Maßnahmen).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch den Artikel 1 Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023; BVBl. 2023, 379 Nr. 881-58
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460)

C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2, Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG).
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).

2. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Münzenberg anzuzeigen.

3. Altlasten und Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAfBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.
Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hausbaueuer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.
Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 7 i.V.m. § 6 der BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.
Im Zuge der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen i.S. des § 202 BauGB ist die vorlaufende Sicherung des anstehenden Mutterbodens sowie dessen funktionsgerechte Verwertung unter Beachtung einschlägiger fachlicher Grundsätze (DIN 19731 / DIN 18915) zu berücksichtigen.

4. Arten- und Biotopschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des § 63 HBO).
Gebölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres erfolgen).

5. Brandschutz, Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO die erforderliche Löschwassermenge für eine Löscheinheit von mind. 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahmen über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.
Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen.
Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Ausfertigerungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes "Sportplatzgelände" der Stadt Münzenberg mit den durch ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Münzenberg, den _____

Bürgermeister _____

Münzenberg, den _____

Bürgermeister _____

Entwurf



Stadt Münzenberg, Stadtteil Gambach
Bebauungsplan
"Sportplatzgelände"