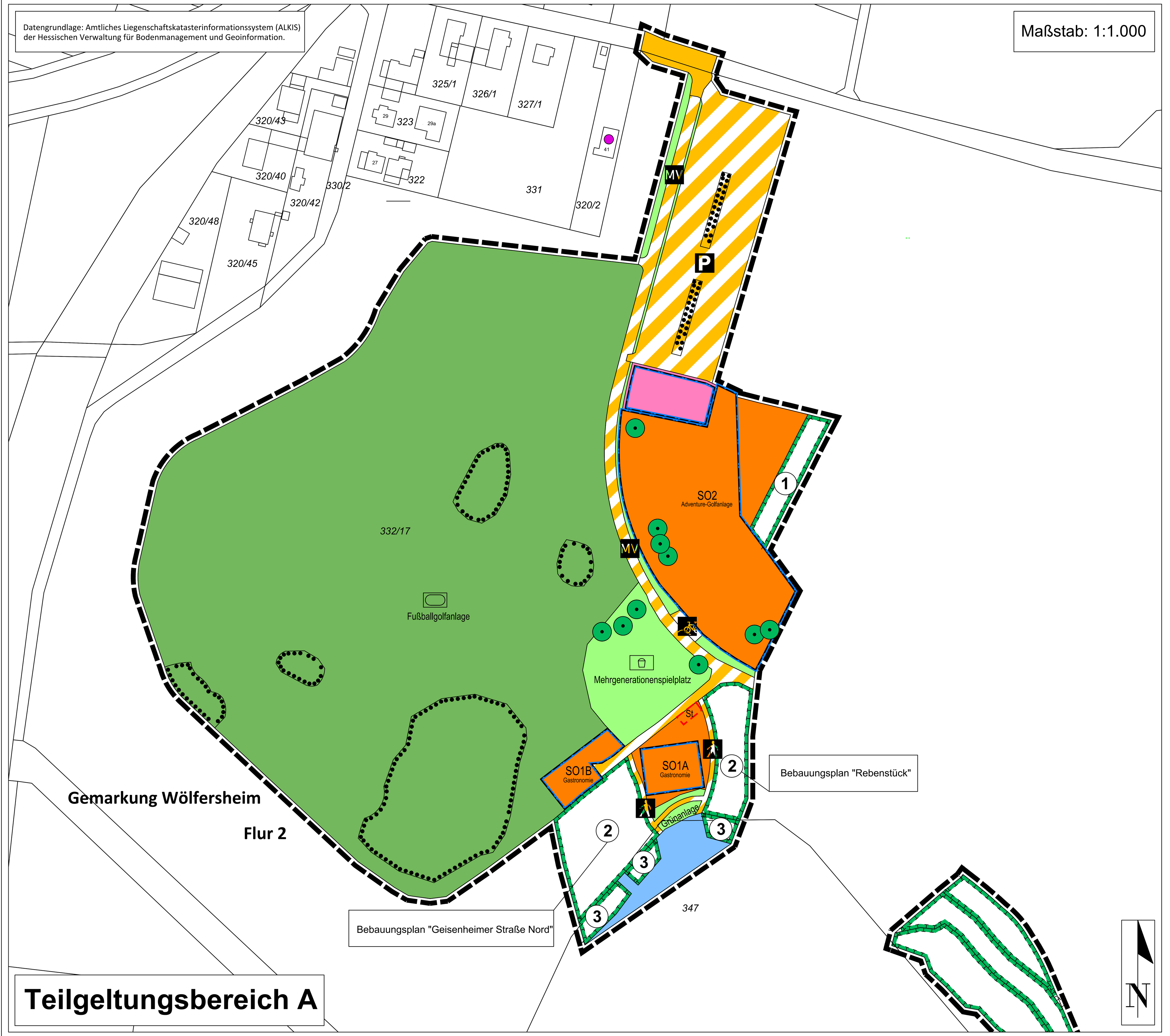
Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich", 4. Teiländerung und Erweiterung

Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim

Vorentwurf



Planzeichen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/§ 11 BauNVO)
   - SO – Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmungen: SO1A/B: Gastronomie, SO2: Adventure-Golfanlage
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - Baugrenze
3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Servicepunkt
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - P – Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
   - Zweckbestimmung: Abstellen von Fahrrädern
   - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
   - Rad- und Gehweg
   - MV – Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - Private Grünfläche
   - Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmungen: Grünanlage, Verkehrsbegleitgrün
   - Sportplatz/ Fußballgolfanlage
   - Spielplatz/ Mehrgenerationenspielplatz
6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für die Landwirtschaft
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
   - Wasserflächen
8. 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)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
   - 1 – Anlage von Zauneidechsenhabitaten
   - 2 – Erhalt vorhandener Kompensationsflächen
   - 3 – Erhalt vorhandener Schilfbestände
   - M1 – Erhalt der Schilfbestände
   - M2 – Brachestreifen/ Sukzession/ Erhalt Gehölze
   - M3 – Ruhezone/ extensive Pflege
   - M4 – Anlage von extensiv Grünland
   - M5.1 – Sukzession und Biotopoptimierung/ Anlage Biotopfläche
   - M5.2 – Sukzession und Biotopoptimierung/ Anlage Biotopfläche
   - M6 – Anlage Blühstreifen
   - Erhalt: Baum
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
9. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - St – Stellplätze
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Aussichtspunkt
10. Angaben aus der Flurkarte
   - 332/17 – Flurstücksgrenze und -nummern
   - Gebäude, Hausnummer

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V. § 11 BauNVO und § 5 BauGB

SO „Sonstiges Sondergebiet“ Zweckbestimmungen: „Gastronomie“ (SO1A/SO1B) sowie „Adventure-Golfanlage“ (SO2)

Als Art der baulichen Nutzung werden ein sonstiges Sondergebiet (SO1A/SO1B) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ sowie ein sonstiges Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“ festgesetzt.

In dem sonstigen **Sondergebiet 1 (SO1)** mit der **Zweckbestimmung „Gastronomie“** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaft
- alle für den Betrieb der Gastronomie erforderlichen Gebäude und Nebenanlagen
- Stellplatz zur Anlieferung und für Rettungsfahrzeuge
- Garage und Lagerplatz
- Außengastronomie
- Eventhütte
- Schläger- und Ballausgabe
- Kiosk (Getränke, Imbiss)

In dem **sonstigen Sondergebiet (SO2)** mit der **Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlage einer Adventure-Golfanlage mit Hindernissen
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Infrastrukturen und Nebenanlagen
- Wegeflächen

Fläche für **Gemeinbedarf** mit der **Zweckbestimmung „Servicepunkt“**

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ festgesetzt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ dient der Unterbringung einer Serviceeinrichtung.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ ist folgende Anlage und Einrichtung zulässig:

- Öffentliche Sanitäranlagen
- Anlagen zur Lagerung und Wartung von Infrastrukturen der Freizeitnutzung

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18,19 BauNVO

Grundfläche der Baugrundstücke

SO1: Die zulässige Grundfläche beträgt im sonstigen Sondergebiet, Teilfläche A (SO1A) südlich des Stichwegs der Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ maximal 500 m².

Die zulässige Grundfläche beträgt im sonstigen Sondergebiet, Teilfläche B (SO1B) westlich des Stichwegs der Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ maximal 250 m².

SO2: Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO2) mit der Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“ sind alle Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, die für die Anlage und den Betrieb einer Adventure-Minigolfanlage erforderlich sind, insbesondere Spielbahnen mit Hindernissen und Gestaltungselementen, Bodenmodellierungen, Kunstrasenflächen, Bildtafeln zur Bahnerläuterung, Unterstände sowie Verbindungswege zwischen den Bahnen in wassergebundener Bauweise. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die mit der Zweckbestimmung „Adventure-Golfanlage“ verbundenen Anlagen beträgt 0,8.

Fläche für Gemeinbedarf: Die zulässige maximale Grundfläche im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ beträgt 200 m².

Höhe der baulichen Anlagen (in Metern):

Entsprechend der Planzeichnung wird die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage sind gem. § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“

Für die Gebäudehöhe wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut (Dachfirst bei geneigten Dächern). Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlage wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf 5,5 m festgesetzt. Für die Dachform des Flachdachs gilt im sonstigen Sondergebiet (SO1A/SO1B) und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ eine maximale Firsthöhe von 4 m über dem Niveau der anliegenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks.

Von den Festsetzungen der Höhe sind technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Belüftungsanlagen, Klimaanlagen) ausgenommen. Diese dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten.

Werbeanlagen sind von den Festsetzungen der Gebäudehöhen ausgeschlossen, für sie gelten die in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen.

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“

Für die Gebäudehöhe wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut (Dachfirst bei geneigten Dächern). Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlage wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf max. 5,5 m festgesetzt.

Von den Festsetzungen der Höhe sind technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Belüftungsanlagen, Klimaanlagen) oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) ausgenommen. Diese dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten.

3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) S. 1 BauNVO i.V.m. § 6 HBO

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 (4) S. 1 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) S. 1 BauNVO und § 6 HBO

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Seegebiets. Sie wird insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer genutzt. Eine Nutzung durch Kraftfahrzeuge im Rahmen des Lieferverkehrs sowie zur Pflege der Grünanlagen und der Freizeitinfrastruktur ist ebenfalls zulässig. Die Erschließungsstraße ist 4,75 m breit auszubauen.

Die im Teilgeltungsbereich B im östlichen Teil des Plangebiets festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Wochenendgebiets am Wölfersheimer See. Sie wird insbesondere durch Kraftfahrzeuge und den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt. Die Verkehrsfläche ist in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten.

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Parkplatz“

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckstimmung „Parkplatz“ dienen den Besuchern des Wölfersheimer Sees als Stellplatz. Die „Parkplätze“ sind in ihrem derzeitigen Zustand in wassergebundener Bauweise zu erhalten.

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Fußweg“

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ dient den Spaziergängern des Wölfersheimer Sees als Fußweg zum See. Der Fußweg ist in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten.

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlage und Servicepunkt“

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckstimmung „Fahrradabstellanlage und Servicepunkt“ dient den Besuchern des Wölfersheimer Sees als Stellplatz und Servicepunkt für Fahrräder.

6. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche Zweckbestimmung „Fußball-Golfanlage“

Innerhalb der privaten Grünfläche sind alle Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, die für die Anlage und den Betrieb einer Fußballgolfanlage erforderlich sind, insbesondere Spielbahnen mit Hindernissen und Gestaltungselementen, Bodenmodellierungen, Ballfangzäune, Bildtafeln zur Bahnerläuterung, Unterstände sowie unbefestigte Verbindungswege zwischen den Bahnen. Die nicht als Spielbahnen oder Querwege genutzten Flächen sind als Extensivwiese durch maximal 2-malige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig. Die auf dem Gelände vorhandenen Gehölzgruppen sind zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Mehrgenerationenspielplatz“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenspielplatz“ sind alle Einrichtung und Nebenanlagen zulässig, die für die Anlage eines Mehrgenerationenspielplatzes erforderlich sind, insbesondere ein Sand- und Wasserspielbereich, ein Bereich mit Klettergeräten sowie ein Outdoor-Fitness-Bereich für erwachsene Menschen einschließlich Senioren.

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Grünanlage“

Der Bebauungsplan setzt südlich des SO1 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ fest. Sie ist von Bebauung freizuhalten und in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten und zu pflegen.

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“

Der Bebauungsplan setzt entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ sowie entlang des „öffentlichen Parkplatzes“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ fest. Sie ist seinem derzeitigen Zustand zu erhalten. Die Grünstreifen dürfen – soweit erforderlich- zum Zwecke der Anlage von Zuwegungen unterbrochen werden.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächenversiegelung

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche und des Rundwegs Wölfersheimer See sind Erschließungsflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotter) zu befestigen, sofern eine besondere Zweckbestimmung nicht eine vollständige Versiegelung erforderlich macht. Innerhalb der besonderen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist die Fläche in ihrem derzeitigen Zustand aus wassergebundener Decke zu erhalten.

Ökologische Baubegleitung

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange und naturschutzbezogenen Festsetzungen sind die Baumaßnahmen durch eine Ökologische Baubegleitung zu betreuen. Aufgabe der Ökologischen Baubegleitung ist es, die Umsetzung, Einhaltung und den Erfolg der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen fachlich zu begleiten. Hierzu gehört insbesondere die Überprüfung der zeitlichen Koordination, die regelmäßige Teilnahme an den Bauberatungen und die Aufklärung der Bauleitung sowie der am Bau Beschäftigten über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und Beginn der Baumaßnahmen

Oberflächliche Gehölzentfernungen sind nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres, d. h. außerhalb der Brutperiode von Vögeln, zulässig.

Beleuchtungsregulierung

Im Teilgeltungsbereich A sind zum Schutz nachtaktiver Tiere sowie größerer Rast- und Schlafplatzansammlungen außerhalb von geschlossenen Gebäuden ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin) zugelassen. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind geschlossene Leuchten zu verwenden, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind. Im Teilgeltungsbereich B ist keine Beleuchtung zulässig.

Schutz von Amphibien im Baufeld

Zum Schutz wandernder Amphibien und zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung ist das Baufeld im SO1 in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung durch fachgerecht ausgebrachte Amphibienzäune abzugrenzen. Diese Maßnahme ist vor Einwanderung der Jungfrösche in ihre Winterquartiere ab September durchzuführen, um eine Besiedlung des Baufeldes zu vermeiden. Alternativ ist die Maßnahme nach Abwanderung der Amphibien aus dem Baufeld als Überwinterungshabitat (Anfang Mai) bis hin zur Herbstmigration der Jungtiere (Ende September) durchzuführen. Die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) kann nach der Gehölzentfernung erfolgen. Sofern die Amphibienzäune erst ab Mai gestellt werden, darf die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) ebenfalls erst ab Anfang Mai erfolgen, wenn die Tiere aus ihrem Überwinterungshabitat in das Laichhabitat übergewechselt sind. Die Abgrenzung durch Zäune verhindert ein erneutes Einwandern in das Baufeld.

Die Zäune müssen lückenlos und mit nach außen abgeleitetem Rand gestellt sowie regelmäßig auf Funktionalität geprüft werden. Der Amphibienschutzzaun muss aus einer Kunststoffplane mit glatter, geschlossener Textur bestehen (beschichtetes Gewebe; Polyester bzw. Polyethylen) und an Pfosten mit glatter Oberfläche (bspw. aus Metall) befestigt werden. Zusätzlich muss der Amphibienschutzzaun einen Übersteigschutz besitzen. Somit erlaubt der Zaun zwar ein Verlassen der Baufläche, aber ein Eindringen wird unterbunden. Der Schutzzaun ist über die gesamte Bauzeit zu erhalten und nach Abschluss der Baumaßnahme rückstandslos zu entfernen. Um unterhalb des Zaunes keine Durchlässe zu erzeugen, ist der Zaun am Boden einzugraben bzw. mit einer Schüttung aus Lockersubstrat zu versehen. Insgesamt sollte der Zaun eine Höhe von mindestens 40 cm über Geländeniveau aufweisen.

Schutz von Reptilien im Baufeld

Zum Schutz der ansässigen Zauneidechsen muss das Baufeld im SO2 in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung durch fachgerecht ausgebrachte Reptilienzäune abgegrenzt werden, so dass keine Individuen ins Baufeld oder auf die Zuwegung gelangen können. Vor dem Stellen des Zaunes und nach der Herstellung des Reptilienhabitats ist ein selbstständiges Abwandern der Tiere aus dem Baufeld in die vorgesehene Maßnahmenfläche (CEF 2-Maßnahme) abzuwarten bzw. durch gleichzeitige unattraktive Gestaltung der vorgesehenen Baufläche durch eine regelmäßige Vergrämungsmahd zu fördern. Die Maßnahme ist im Laufe einer Fortpflanzungsperiode der Zauneidechse von Mitte April bis Anfang Oktober durchzuführen. Vor Beginn der Bautätigkeiten ist das Baufeld in Richtung der Zauneidechsenhabitate durch einen Schutzzaun abzugrenzen. Durch die ökologische Baubegleitung kann die Abwesenheit der Zauneidechsen im Baufeld bestätigt werden bzw. können verbliebene Individuen aus dem abgegrenzten Baufeld entnommen und in das aufgewertete Reptilienhabitat überführt werden. Die Gestaltung des Schutzzaunes kann der vorstehenden Maßnahme zum Amphibienschutz entnommen werden.

Anlage von Zauneidechsenhabitaten (CEF 2-Maßnahme)

Die mit der Ziffer 1 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich des SO2 ist als Habitat für die Zauneidechse anzulegen. Hierfür ist ein Viertel der Fläche mit einheimischen Straucharten (Gehölzauswahlliste siehe Begründung) zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist durch maximal 2-malige Mahd pro Jahr als Extensivwiese zu pflegen und mit Strukturelementen wie Lesesteinhügel, Totholz und Sandlinsen auszustatten. Der

Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig. Die Maßnahme ist vor dem Beginn der Bauarbeiten umzusetzen (CEF-Maßnahme).

Erhalt vorhandener Kompensationsflächen

Bei den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Westen und Osten des SO1 handelt es sich um bereits bestehende Ausgleichsflächen, für die eine nachrichtliche Übernahme erfolgt. Die Ersatzmaßnahmen (Ersatz von Pappeln durch heimische, standortgerechte Gehölze) wurden für das Baugebiet „Geisenheimer Straße Nord“ und den Bebauungsplan „Rebenstück“ der Gemeinde Wölfersheim umgesetzt.

Erhalt Vorhandener Schilfbestände

Innerhalb der mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Röhrichtstreifen zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. Eine Mahd bzw. Mulchen ist nur bedarfsweise unter Erhalt eines hohen Anteils an Altschilf zulässig. Die Verlandungszone darf zur Freizeitnutzung (z. B. Angeln) nicht betreten werden. Maßnahmen zur Ufersicherung sind auf der Fläche unzulässig.

8. Pflanzgebote und –bindungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zum Erhalt dargestellten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese an gleicher Stelle durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze gleichartig zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Gestaltung der nicht baulich genutzten Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten, versiegelten oder befestigten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Für Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzauswahlliste, die in der Begründung aufgeführt ist, empfohlen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Methodisch wurde der Kompensationsbedarf in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung – KV (2018) ermittelt. Demnach kommt es durch Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, zu einem Defizit an 132.590 Wertpunkten. Der Ausgleich erfolgt vollständig durch die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die innerhalb des Teilgeltungsbereichs B festgesetzt sind. Nach Abzug der vorliegend zu kompensierenden 132.590 Wertpunkte verbleibt durch die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ein Überschuss von 1.896.635 Wertpunkten, der für andere Eingriffe im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung als Ausgleich angerechnet werden kann.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 HBO

1. Anlagen für Abfälle gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 5 HBO

Mülltonnen sind in den Sondergebieten SO1A/SO1B und SO2 sowie der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ so anzuordnen, dass sie von der Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

2. Dachgestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

In der ausgewiesenen Fläche SO1A/SO1B „Gastronomie“ und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“ sind die verbindlichen Dachformen Satteldach, Flach- oder Pultdach zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Belüftungsanlagen, Klimaanlagen). Diese dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten.

Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Glänzende oder reflektierende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 2,00 m sowie als Hecke zulässig. Für das Eingangsportal darf ausnahmsweise von der festgesetzten Höhe abgewichen werden. Die Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm ist einzuhalten.

4. Fassadengestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

SO „Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Gastronomie“ (SO1A/SO1B) und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Servicepunkt“

Die Farbgebung der baulichen Anlagen sowie der Ausstattungselemente (z.B. Sonnenschutz etc.) hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Oberflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Anbauten und Nebengebäude, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

5. Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

Auf der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche ist die Werbeanlage als selbstständige bauliche Anlage zulässig.

Besondere Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“

Auf dem bestehenden „Parkplatz“ ist eine Werbetafel in einer Höhe von max. 2 m zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO 1A mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche im SO1A ist eine Werbefahne in einer Höhe von max. 15 m zulässig.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußballgolfanlage“

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußball-Golfanlage“ ist eine Sprossenwand zur Anbringung von Werbetafeln zulässig.

Unzulässig sind:

- weitere Werbeanlagen (einschließlich Fahnen und Pylonen) freistehende Werbeanlagen auf dem Dach,
- Leuchtreklame.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE HINWEISE

1. Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

2. Bodenschutz

Gem. § 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (3) BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen.

Während der Bauphase sind insbesondere die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme, Zwischenlagerung und Wiedereinbau (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden, Vermeidung von Bodenverdichtungen,
- flächensparende Baustelleneinrichtung im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter (oder zukünftig versiegelter) Böden,
- sach- und fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (z. B. Öl, Benzin etc.).

3. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, sind diese 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 (3) HDSchG).

4. Gebäudeenergiegesetz

Auf das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz -GEG) und die darin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen.

5. Löschwasserversorgung

Bei der Planung und Ausführung ist das (DVGW) Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu beachten. Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen Hydranten zur Löschwasserentnahme einzubauen. Die Hydranten sind mit dem Anschluss zur Feuerwehranfahrt oder zur Straße gerichtet einzubauen. Bauart, Anzahl und Standort der Hydranten sind mit dem zuständigen Fachdienst für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abzustimmen.

6. Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (WSG-ID 440-084). Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

7. Verwertung von Niederschlagswasser

Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

MASSNAHMEN IM TEILGELTUNGSBEREICH B

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Schutzflächen und Zeitenregelungen für Röhricht besiedelnde Brutvogelarten (CEF 1-Maßnahme)

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen im Teilgeltungsbereich B sind zum Schutz und Erhalt des regional bedeutsamen Vorkommens der Zwergdommel sowie weiterer Röhricht besiedelnder Brutvogelarten (insbesondere Teichhuhn, Teichrohrsänger und Sumpfrohrsänger) und zur Habitatoptimierung am Ostufer des Wölfersheimer Sees die folgenden Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vor Baubeginn durchzuführen (CEF-Maßnahmen):

Maßnahmenfläche 1 (Erhalt der Schilfbestände)

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Verlandungszone einschließlich des Röhrichtstreifens zu erhalten. Eine Betretung des Uferbereiches einschließlich durch Angler oder andere Freizeitnutzende, sowie eine Nutzung als Liegefläche sind unzulässig. Es dürfen keine Maßnahmen zur Ufersicherung durchgeführt werden. Die Schilfröhrichte sind durch Sukzession zu erhalten. Eine Mahd bzw. Mulchen ist nur bedarfsweise unter Erhalt eines hohen Anteils an Altschilf zulässig.

Maßnahmenfläche 2 (Brachestreifen/ Sukzession/ Erhalt Gehölze)

Angrenzend an die vorhandene Verlandungszone (Fläche M1) ist auf der Maßnahmenfläche 2 (M2) zur Schaffung eines Pufferbereiches ein Brachestreifen in einer Breite von 10 m zu entwickeln. Die Fläche ist hierzu der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die vorhandenen Auwaldbestände und Ufergehölze sind zu erhalten. Eine Betretung des Uferbereiches, insbesondere durch Angler oder andere Freizeitnutzende, sowie eine Nutzung als Liegefläche sind unzulässig.

Maßnahmenfläche 3 (Ruhezone/ extensive Pflege)

Die mit M3 gekennzeichneten Flächen liegen zwischen dem Rundweg Wölfersheimer See und dem geplanten Sukzessionsstreifen (Fläche M2). In diesem Zwischenbereich ist zur Schaffung einer Ruhezone die Bewirtschaftung folgendermaßen zu modifizieren: die erste Mahd ist erst ab dem 15. Juni zulässig, anschließend kann die Fläche kurzgehalten werden. Die Anlage von einzelnen Ruhebänken ist zulässig. Die Zuwegung zu den Ruhebänken und die Ruhebänke umgebende Fläche in einer Breite bis zu 2 m kann dauerhaft als Rasen kurzgehalten werden. Bis zum 15. Juni ist eine Nutzung als Liegefläche ausgeschlossen. Hunde sind an der Leine zu führen. Die vorhandenen einheimischen Gehölzbestände sind zu erhalten.

Maßnahmenfläche 4 (Anlage von Extensivgrünland)

Auf der mit M4 gekennzeichneten Fläche für die Landwirtschaft erfolgt eine Umwandlung von Acker zu extensivem Grünland. Hierzu ist die Fläche mit Saatgut regionaler Herkunft gebietsheimischer Gräser und Kräuter extensiver Frischwiesen (zertifiziertes Regiosaatgut) einzusäen. Die Fläche ist durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu pflegen. Der erste Schnitt (Heuwiesenschnitt) ist Mitte Juni vorzunehmen. Der zweite Schnitt kann ab Mitte August erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

Maßnahmenfläche 5 (Sukzession und Biotopoptimierung/ Anlage Biotopfläche)

Die Maßnahmenfläche 5 umfasst eine Brachfläche mit zwei verschiedenen Teilbereichen. Die mit M5.1 gekennzeichnete Teilfläche ist insgesamt als Feuchtbiotop mit Schilfröhricht, Ufer- und Sumpfgebüschen, Weiden-Weichholzaue, Pionierwäldern, Ruderalvegetation und Gebüschen frischer Standorte zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Fläche M5.2 ist durch Bodenabtrag auf das Niveau der benachbarten Schilffläche als Biotop zu optimieren. Auf Teilflächen soll der Bodenaushub auch bis auf das Niveau des Sees erfolgen, damit auch dauerhaft wasserführende Senken entstehen. Hierzu ist ein Detailkonzept zu erarbeiten. Auf der modellierten Fläche ist eine Initialpflanzung mit Schilf vorzunehmen.

Maßnahmenfläche 6 (Anlage Blühstreifen)

Auf der Fläche M6 ist zur Schaffung von Nahrungsflächen für Insekten sowie zum Schutz des Gewässers vor Nähr- und Schadstoffeinträgen die uferrandnahe Ackerfläche durch die Anlage eines Blühstreifens zu extensivieren. Die Einsaat der Fläche hat mit einer geeigneten Mischung aus regionalem, zertifiziertem Saatgut für Blühstreifen zu erfolgen (artenreiche Mischungen mit einem hohen Wildblumenanteil). Der Streifen ist jährlich im Zeitraum von Anfang September bis Ende Oktober halbseitig zu mähen. Bei Bedarf (Vergrasung oder Verunkrautung) kann die Einsaat erneuert werden. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Besucherlenkung

Zur Minimierung von Störungen an potenziellen Brutplätzen sowie an Rast- und Nahrungsplätzen wird ein Konzept zur Besucherlenkung aufgestellt. Zur Naturbeobachtung wird im Südosten der Maßnahmenfläche 5 ein Vogel-Beobachtungsturm errichtet.

VERMERKE

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan der Gemeinde Wölfersheim liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:

-Baugesetzbuch (BauGB)
-Baunutzungsverordnung (BauNVO)
-Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
-Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
-Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
-Hessische Bauordnung (HBO)
-Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
-Hessisches Wassergesetz (HWG)
-Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung vom 07.05.2024. gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und in den amtlichen Bekanntmachungen vom ………. ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom ………. bis ………. durchgeführt.

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Der Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ………. in der Zeit vom ………. bis ………. öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO:
Der Planentwurf wurde durch die Gemeindevertretung am ………. als Satzung beschlossen.

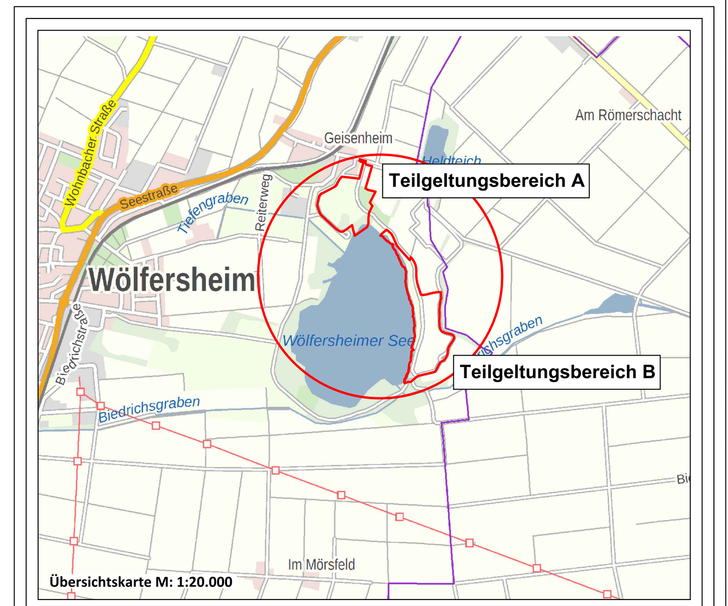
Wölfersheim, den .... Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerke:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wölfersheim, den .... Der Bürgermeister

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Wölfersheim, den .... Der Bürgermeister



Gemeinde Wölfersheim
Gemarkung Wölfersheim

Bebauungsplan Nr. 10 "Am großen Teich", 4. Teiländerung und Erweiterung

Vorentwurf

Übersichtskarte:	M 1: 20.000
Bebauungsplan A:	M 1: 1.000
Bebauungsplan B:	M 1: 2.000
Grundlage:	ALK, TK25
Stand:	April 2024
Bearbeiter:	SMM

REGIO KONZEPT
Biedrichstr. 8c
61200 Wölfersheim
Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40
Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60
mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de