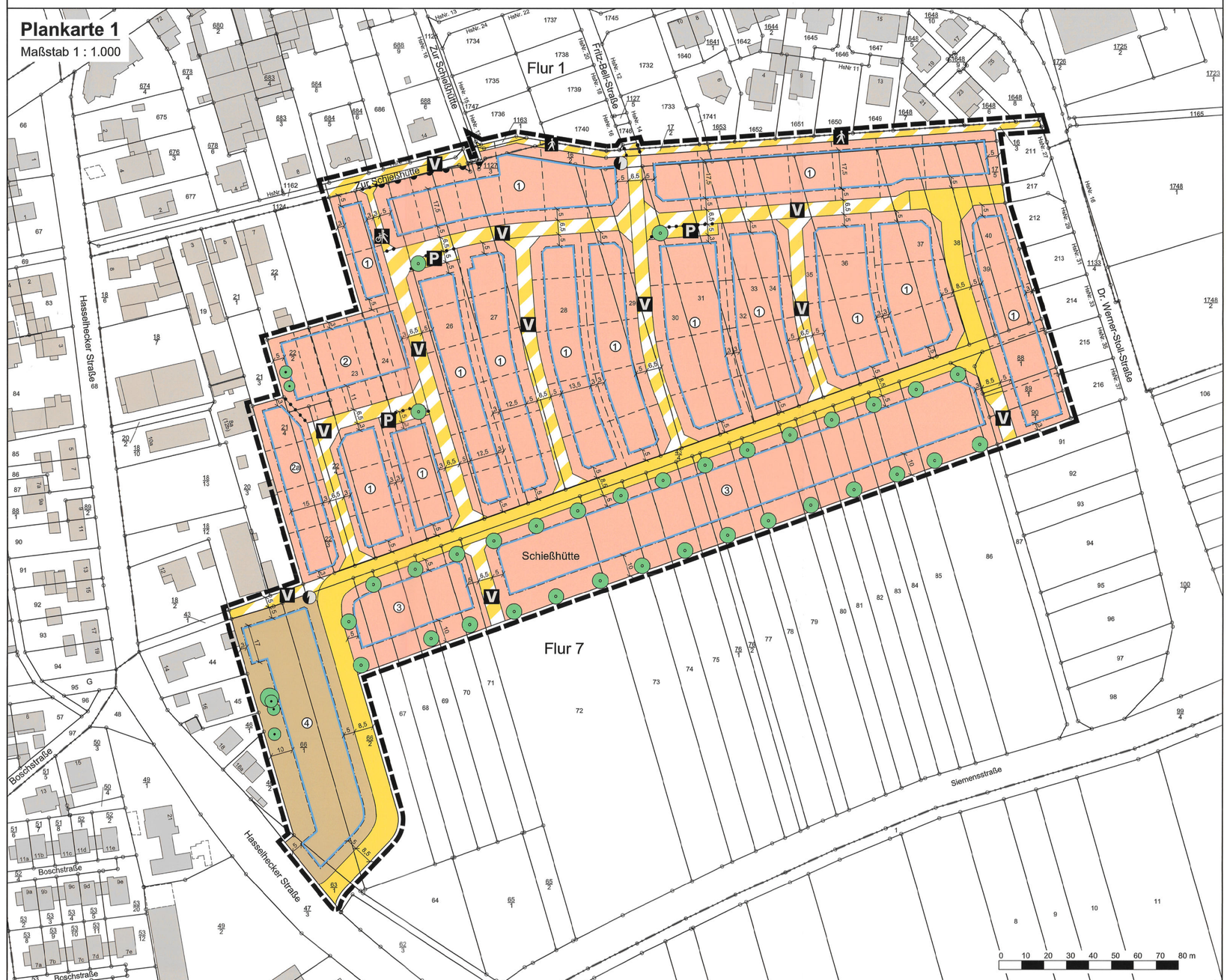
Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen

Bebauungsplan Nr. 14a "Schießhütte II" 2. Bauabschnitt

1. Änderung

Plankarte 1

Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 2

Maßstab 1 : 1.000

Z:\DATA\Ober-Mörlen-2006\0909\BU80007\AutoCAD\5_BP_Schießhütte_II_2.BA_1Ä.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573),

Hinweis:

Der Bebauungsplan "Schießhütte II" 2. Bauabschnitt wurde von der Gemeindevertretung am 14.12.2020 als Satzung beschlossen und am 19.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung umfasst ausschließlich die Ausweisung des Fußwegs von der Dr.-Werner-Stoll-Straße bis an die Straße "Zur Schießhütte" (im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Fußweg nur als "unbefestigter Fußweg" von Dr.Werner-Stoll-Straße" bis zur Fritz-Beil-Straße" enthalten), das Einfügen des Teilbaugebietes lfd. Nr. 2a mit erweiterter überbaubarer Grundstücksfläche (im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Teilbaugebiet der lfd. Nr. 2 zugeordnet) und die Anpflanzung von Obstbäumen östlich entlang des Regenrückhaltebeckens in Plankarte 2 (im rechtskräftigen Bebauungsplan ist hier die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 7 — Flurnummer
- 26 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OKGeb. — Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Meter über Ergeschossrohboden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Rad- und Fußweg (einschl. Durchgang für Pferde zur Koppel)
- Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- RRB — Abwasser (naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken)
- Trafostation

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche (Usa), Bachverlauf nicht eingemessen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Streuobstwiese
- Entwicklungsziel: Blühstreifen
- Entwicklungsziel: Naturnaher Fließgewässerabschnitt
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Anpflanzung von Obstbäumen
- Erhalt von Laubbäumen
- Anpflanzung von Laubsträuchern

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; hier:
- D — Hüftersheimer Mühle

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.	Haustyp	Bauweise
①	WA	0,3	0,6	II	9,5 m	ED	o
②	WA	0,4	0,8	II	9,5 m	EDH	o
②a	WA	0,4	0,8	II	9,5 m	ED	o
③	WA	0,4	1,2	III	13 m	EDH	o
④	MI	0,6	1,2	II	13 m	-	o

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO: Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für soziale Zwecke.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO: Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Gartenbaubetriebe und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen (einschließlich Tiefgaragen) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen (einschließlich Tiefgaragen) und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung gewahrt werden.

1.2 Mischgebiet

1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO: Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.3 Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

1.3.1 Innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 1 ist je 300 m², innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 2 je 250 m² und innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 3 je 75 m² volle Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

1.3.2 Innerhalb der Teilbaugebiete lfd. Nr. 1 und 2 sind, unabhängig von der Grundstücksgröße, je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Doppelhäuser auf einem Grundstück gelten als ein Wohngebäude.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.4.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragen) und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.4.2 Entwicklungsziel: Naturnahes Regenrückhaltebecken
Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Flächen zur Regenrückhaltung sind als unbefestigtes Becken anzulegen und durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Saatgut als Extensivgrünland zu entwickeln.
Maßnahmenempfehlungen: Alle Flächen sind anschließend zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.5.1 Entwicklungsziel: Naturnaher Fließgewässerabschnitt
Maßnahmenempfehlung: Zur Strukturverbesserung des Fließgewässers Usa sind an geeigneten Stellen aufwertende Maßnahmen, wie die Schaffung von Flach- und Steilufern, die Anlage von Inselbereichen sowie die Einbringung von Strömungslenkern, umzusetzen. Durch geeignete Maßnahmen sind im Bereich südlich der Usa strukturreiche Gehölz- und Hochstaudensäume zu entwickeln. Die Gehölzflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die im östlichen Bereich parallel zur Usa vorhandenen Gehölze sind auf einer Länge von ca. 40 m (ab der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Richtung Westen) zu erhalten. Vorhandene bzw. entstehende Grünlandbereiche sind zu extensivieren. Das Schnittgut ist abzutransportieren, der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Die Anlage eines Weges zur gezielten Besucherlenkung ist zulässig.

1.5.2 Entwicklungsziel: Streuobstwiese
Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen sind 30 hochstämmige Obstbäume in gleichmäßigen Abständen (mind. 10 m) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. In den ersten fünf Jahren sind die Bäume jährlich einem Pflegeschnitt zu unterziehen. Nachfolgend ist ein Pflegeschnitt mindestens alle drei bis fünf Jahre durchzuführen.Ausfälle sind zu ersetzen.Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Für die Neuanlage des Grünlandes ist regionaltypisches Saatgut oder das Heumulchsaatverfahren zu verwenden. Das Grünland ist extensiv in Form einer einbis zweischürigen Mahd zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, der Einsatz von Düngemitteln und chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig. Falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

1.5.2 Entwicklungsziel: Blühstreifen
Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Fläche ist durch eine Aussaat (vor dem 31. März, ggf. jährlich) einer für Feldvögel geeigneten, regionaltypischen Saatgutmischung ein Blühstreifen anzulegen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

1.6 Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

1.6.1 Die Dachflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind dauerhaft zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 0,3 m betragen.

1.6.2 Sonstige Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

1.6.3 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

2.1.1 Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten außer Treppenhäusern um mind. 1,0 m zurück zu setzen.

2.1.2 Zur Dacheindeckung von Dächern mit mehr als 10° Neigung sind ausschließlich Dachsteine oder Dachziegel in roten Farbtönen sowie in Anthrazit, matt und nicht reflektierend, zulässig.

2.1.3 Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen. Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

2.1.4 Luft-Wärmepumpen sind in das Gebäude zu integrieren.

2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

2.3.1 Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

2.3.2 Für Baugrundstücke, deren Straßenbegrenzungslinie ≥ 10 m beträgt, gilt: Die Baugrundstücke sind auf 40 % der gesamten Länge, die sie unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen grenzen, auf eine Tiefe von 3,0 m gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Gestaltungsvorschrift gilt nicht für Teilbaugebiet lfd. Nr. 3.

2.3.3 Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden. Sie sind zulässig als Natursteinmauern, als mit Natursteinverkleidete Mauern und als Gabionenwände mit Steinfüllung.

2.3.4 Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und zu mind. 30 % Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten zu bepflanzen. Es gelten die Artenlisten 2.3.5. Je Baum können 25 m² und je Strauch 1 m² angerechnet werden.

2.3.5 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):
Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm
Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

2.3.5.1 Bäume 1. Ordnung und Bäume 2. Ordnung:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Salweide	- Salix caprea
Spitzahorn	- Acer platanoides
Stieleiche	- Quercus robur
Traubeneiche	- Quercus petraea
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus pyraster

2.3.5.2 Sträucher und Kletterpflanzen:

Efeu	- Hedera helix
Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris
Hainbuche	- Carpinus betulus
Hasel	- Corylus avellana
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Hundsrose	- Rosa canina
Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Trompetenblume	- Campsis radicans
Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Weißdorn	- Crataegus monogyna/laevigata
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

2.3.5.3 blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:

Blauregen	- Wisteria sinensis
Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Buchsbaum	- Buxus sempervirens
Deutzie	- Deutzia hybrida
Falscher Jasmin	- Philadelphus
Hortensie	- Hydrangea macrophylla
Kornelkirsche	- Cornus mas
Mispel	- Mespilus germanica
Rosen	- Rosa div. spec
Sommerspiere	- Spiraea bumalda
Weigelie	- Weigela florida
Zaubernuss	- Hamamelis mollis

2.3.5.4 Obstbäume:

Clapps Liebling	- Birne
Frühe von Trevoux	- Birne
Graue französische Renette	- Apfel
Gravensteiner	- Apfel
Gute Graue	- Birne
Jakob Lebel	- Apfel
Kaiser Wilhelm	- Apfel
Rheinischer Bohnapfel	- Apfel
Riesenboiken	- Apfel
Rote Sternrenette	- Apfel
Roter Boskoop	- Apfel
Roter Herbstkalvill	- Apfel
Roter Trierer Weinapfel	- Apfel
Schöner von Nordhausen	- Apfel
Winterglockenapfel	- Apfel
Winterrambour	- Apfel
Große schwarze Knorpelkirsche	- Kirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche	- Kirsche

3 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen.

4 Hinweise

4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ober-Mörlen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.3 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.4 Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.5 Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz-GEG) vom 08.08.2020, BGBl. I Nr. 37 Seite 1728 ist in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

4.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

4.6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

b. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

c. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

d. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

e. Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Die Bauarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

4.6.2 Es gilt, dass wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch das Anbringen von geeigneten Vogel- bzw. Fledermauskästen im Verhältnis 1: 3 in oder an Fassaden auszugleichen sind.

4.6.3 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

4.6.4 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf- Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von rund 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

4.7 Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes" (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929) sowie in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes "Bad Nauheim" (StAnz. 48/1984). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Gpf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Wasserbehörde.

4.8 Immissionsschutz: Für die östlichen Gebäudeseiten werden gpf. passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Hierzu wurde ein Immissionsschutzgutachten (Immissionsberechnung Nr. 4351) erstellt, das Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Auf die Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen. Zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse sind mit den jeweiligen Bauantragsunterlagen Immissionsgutachten vorzulegen.

4.9 Der Kampfmittelräumdienst teilt in seiner Stellungnahme vom 03.11.2020 (Az.: I 18 KMRD - 6b 06/05 - O 2033-2020) mit, dass für Plankarte 1 kein begründeter Verdacht auf Bombenblindgängern besteht. Plankarte 2 liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Hier sind vor bodeneingreifende Maßnahmen Sondierungen auf Kampfmittel erforderlich.

Verfahrensvermerke:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.05.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 02.12.2021

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Ober-Mörler Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung vom 14.12.2020 (rechtskräftiger Bebauungsplan) und vom 02.12.2021 (1. Änderung) übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ober-Mörlen, den 09.03.2022

K. Paulus

Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.04.2022

Ober-Mörlen, den 24.01.2023

K. Paulus

Bürgermeisterin

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg, Tel. 0641/98441-122 Fax. 0641/98441-155

Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen
Bebauungsplan Nr. 14a "Schießhütte II" 2. Bauabschnitt
1. Änderung
Satzung

Stand: 17.05.2021, 12.07.2021
Bearbeiter: Fischer
CAD: Voth
Maßstab: 1 : 1.000