

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Gemeinbedarfsfläche für sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6
- 2.2. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,9 festgelegt
- 2.3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll 12 m nicht überschreiten, einzelne Gebäudeteile können diese Höhe überschreiten, soweit sie aus technischen Gründen angezeigt sind. Untergeordnete Bauten oder Gebäudeteile können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 15 m errichtet werden.
- 2.4. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude dürfen länger als 50 m sein und Einzelgebäude können aneinander angrenzen.
- 2.5. Die überbaubare Grundfläche ist durch die Baugrenze festgelegt. Außerhalb der Baugrenze sind die nachfolgend aufgeführten Nebenanlagen zulässig: notwendige Zufahrten, Flächenbefestigungen für Notfallregelungen (Feuerwehreinstellungen, Rettungs- und Fluchtwege, etc.) Ver- und Entsorgungseinrichtungen < 15 m² sowie Behelfs-Stellplätze. Die Anbauverbotszone entlang der B 275 ist von allen baulichen Anlagen freizuhalten.
- 2.6. Der Bau einer Trafostation ist zulässig; der Grenzabstand darf kleiner als 3,00 m betragen.

3 Verkehr

- 3.1. Außerhalb der zeichnerisch festgelegten Ein- und Ausfahrt dürfen keine Zufahrten angelegt werden.
- 3.2. Die Gartenstraße ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf eine Mindestbreite von 5,50 auszubauen.
- 3.3. Die B 275 ist im Bereich der Einmündung der Gartenstraße gemäß den Vorgaben aus dem Schreiben von Hessenmobil vom 1. Juli 2015 (Aktenzeichen 34c2-B275-W018/02-BE6.2 // gem. Anlagenskizzen) herzurichten.
- 3.4. Notwendige Stellplätze sind in einer Mindestbreite von 2,50 m auszuführen.

4 Wasserwirtschaft

- 4.1. Das Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und - soweit es die Bodenverhältnisse zulassen - auf dem Grundstück zu versickern.
- 4.2. Flächen in Außenanlagen sind - mit Ausnahme des Eingangsbereiches, der Behinderteneinrichtungen und der Hauptzufahrtsflächen - mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

5 Bepflanzung

- 5.1. Entlang der B 275 ist eine Pflanzung aus heimisch standortgerechten Arten in Form einer 3-reihigen Hecke anzulegen und zu unterhalten.
- 5.2. Die Freiflächen sind als Wiese anzulegen oder mit heimisch standort-gerechten Gehölzen zu bepflanzen. Präsentationsbereiche und Sichtfelder für den Straßenverkehr sind von dieser Regelegung ausgenommen.

6 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- 6.1. Um die Gefährdung von Brutvögeln zu vermeiden sind Baufeldfreimachungen während der Nistzeit (10. Mrz. bis 31. Aug.) nicht zulässig, es sein denn, es wird ein entsprechender Nachweis erbracht.
- 6.2. Um die Gefährdung von Vögeln zu vermeiden sind spiegelnde Flächen (z.B. Fenster) für Vögel kenntlich. Beleuchtungen auch von Werbeanlagen sollen nur von oben nach unten erfolgen.
- 6.3. Für die mit den bauleitplanerischen Festsetzungen einhergehenden Beeinträchtigungen ist ein Gegenwert in Höhe des Wertpunktesaldos gemäß Kompensationsverordnung Hessen i.d.F. vom 1. September 2005 zu erbringen: 83.011 Wertpunkte.

7 Werbeanlagen

- 7.1. Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 275 unzulässig
- 7.2. Im Bereich der erweiterten Schutzzone bis 40 m Abstand vom Fahrbandrand der B 275 gilt folgendes:
 - Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden
 - Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig
 - Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen
 - Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig
 - Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen (Vermeidung von Fernwirkung auf die freie Strecke der Bundesstraße 275)

8 Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

- 8.1. Die Hinweise zum Denkmalschutz sind zu beachten.

Hinweise

Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (WSG-ID 440-084). Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S.2352) sind zu beachten. Der Geltungsbereich liegt außerdem in Zone I des festgesetzten „Oberhessischen Heilquellenbezirks“ (WSG-ID 440-088). Der Schutzbezirk wurde mit Verordnung vom 07.02.1929 festgesetzt (Regierungsblatt Nr. 33 vom 19.02.1929). Die Auflagen des Heilquellenschutzgebietes sind zu beachten.

Versickerung und Ableitung von Niederschlägen

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Rahmen der Baugrunduntersuchung zu prüfen. Soweit möglich sind Niederschlagswasser im Geltungsbereich zu versickern. Notwendige Einleitungen in die Vorflut bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Denkmalschutz

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
2. Die Denkmalschutzbehörden sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich noch mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine kostenfreie Baubeobachtung seitens der Kreisarchäologie des Wetteraukreises Dr. Jörg Lindenthal stattfinden wird.
3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen dennoch auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

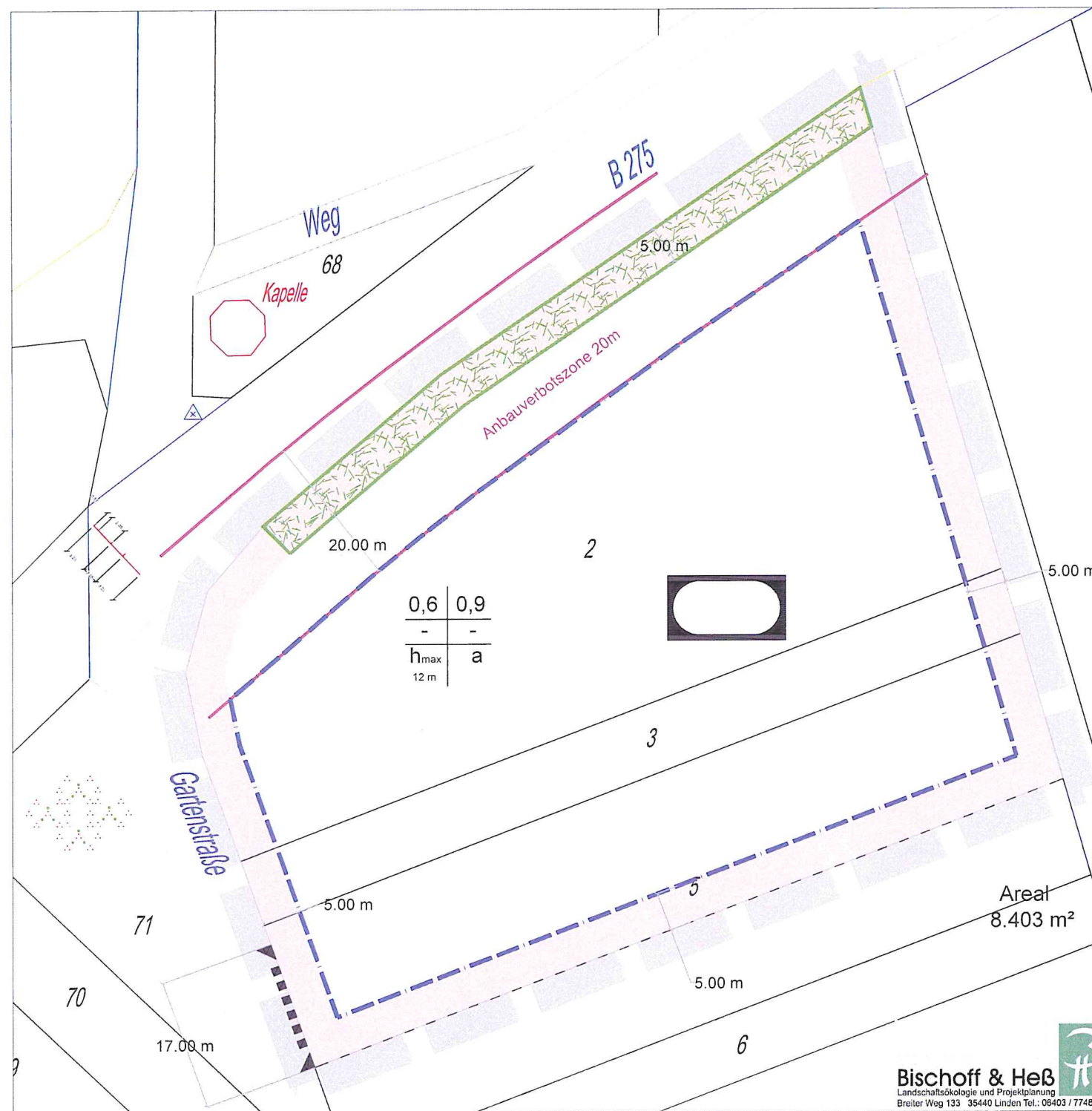
Straßenabwässer

Dem Straßengelände der Bundesstraße 275 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Immissionsschutz

Die Ausweisung des "Sport- und Kulturzentrums" erfolgt in Kenntnis der von der Bundesautobahn A5 und der Bundesstraße 275 ausgehenden Emissionen.

Die Gemeinde Ober-Mörlen hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.



Legende

- Räumlicher Geltungsbereich
- Baugrenze
- Gemeinbedarfsfläche
- Sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Gehölzpflanzung

Eintragung in das Ökoko beim Wetteraukreis am:

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss: 5. November 2014.
- Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB: vom 1. Juni 2015 bis 1. Juli 2015 einschl.
- Offenlegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB: vom 1. März bis zum 31. März 2017 einschl.
- Satzungsbeschluss: 24.10.2017.
- Öffentliche Bekanntmachung und Rechtskraft

Datum 19.01.2018
Unterschrift
Siegel

Gemeinde Ober- Mörlen

Bebauungsplan Nr. 27
Sport- und Kulturhalle

Satzungsexemplar
M 1:500 Stand Dezember 2017