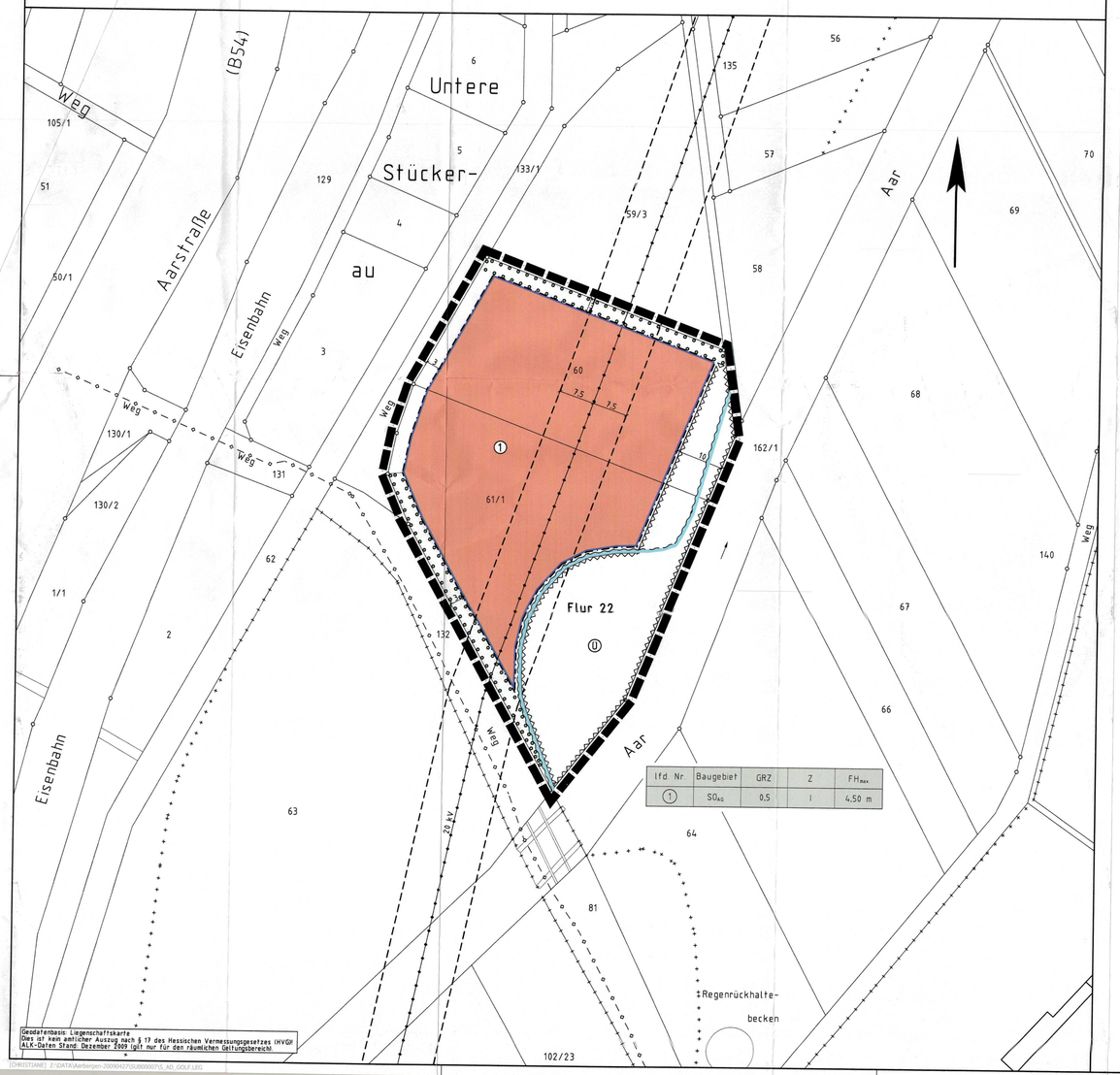
Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Rückershausen

Bebauungsplan

"Adventure-Golfplatz"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	FH_{max}
1	SO_{AG}	0,5	I	4,50 m

[CHRISTIANE] Z:\DATA\Aarbergen-20090427\SU8000007\S_AD_GOLF.LEG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 22 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 57/2 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 SO_{AG} Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO, Zweckbestimmung: Adventure-Golfplatz

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GRZ Grundflächenzahl

1.2.2.2 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.2.3 $FH_{max.}$ Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über OK natürlichem Geländeanschnitt, siehe auch textliche Festsetzung 2.2

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 Baugrenze

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

1.2.4.1 Ü Überschwemmungsgebiet der Aar

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

1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen , siehe auch textliche Festsetzung 2.3.4

1.2.6 Sonstige Planzeichen

1.2.6.1 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Überschwemmungsgebiet und Uferrandstreifen

1.2.6.2 20 kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen (nicht eingemessen), vgl. 4.3

1.2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen BauGB/BauNVO

2.1 Gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauNVO gilt für das sonstige Sondergebiet - Zweckbestimmung Adventure-Golfplatz:

Zulässig sind
1. Ein Gebäude für die Anmeldung und Unterbringung der Gerätschaften sowie Sanitäreinrichtungen mit einer Grundfläche von max. 100 qm (einschl. Terrasse).
2. Technische Einrichtungen für den Betrieb des Adventure-Golfplatzes
3. Spielbahnen aus naturidentischen Rasen (Kunstrasen) mit Hindernissen.
4. Insgesamt max. 3 Spielfeldern für Boccia und Badminton.
5. Die dem Nutzungszweck zugeordneten Nebenanlagen.

2.2 Gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO gilt für das Sondergebiet:
Die Firsthöhe des Gebäudes darf max. 4,5 m über dem natürlichen Geländeanschnitt betragen.

2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB:

2.3.1 Gehwege sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. mit Rindenmulch oder vgl. organischem Material, Kies, etc.).

2.3.2 Die AdventurGolf-Bahnen sind in wasserdurchlässiger Weise mit Kunstrasen zu befestigen. Ergänzende Hindernisse aus anderen Materialien oder Befestigungsarten sind zulässig (z.B. Sand, Steine, künstliche Hindernisse aus Stein, Metall, Holz, etc.).

2.3.3 Die außerhalb des Überschwemmungsgebietes gelegenen und nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu mind. 30 % mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zur Artenverwendung siehe Artenliste 1 und 2. Die nach der Festsetzung 2.3.4 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

2.3.4 Anpflanzung von Laubsträuchern und –bäumen: Geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern der Artenliste 2 und zu 1/3 aus Bäumen der Artenliste 1 (Mindestqualität: Str., v. 100-150 bzw. Hei, 2 x v., 150-175). Es gilt: 1 Strauch / m², 1 Baum / 5 m².

Artenliste 1 (Bäume):			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium	- Wildkirsche
Acer campestre	- Feldahorn	Prunus div. spec.	- Zierkirsche, -pflaume
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Crataegus 'Paul Scarlet'	- Rotdorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aria / intermedia	- Mehlbeere
Malus div. spec.	- Zierapfel	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Artenliste 2 (Sträucher):			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Crataegus laevigata			
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr.1 HBO:
Das Gebäude ist aus Stein oder Holz zu errichten und mit Naturmaterialien zu gestalten. Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 3°- 20°.

3.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

3.2.1 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für die Errichtung von Zaunelementen sowie Gebäudefundamente sind zulässig.

3.2.2 Zulässig sind offene Einfriedungen i.V.m standortgerechten Laubsträuchern bis zu einer Höhe von 1,5 m. Ein Bodenmindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

4 Hinweise

4.1 Der Planbereich liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Aar. Gem. § 78 Abs. 1 WHG gilt:

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,
2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,
3. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
4. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
5. die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 und 75 Abs. 2 entgegenstehen,
8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
9. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

4.2 Gemäß § 23 HWG gilt:

(1) Der Gewässerrandstreifen erstreckt sich nur auf Flächen im Außenbereich und ist 10 m breit. Durch Rechtsverordnung kann die Breite des Gewässerrandstreifens einzelner Gewässer insgesamt oder für bestimmte Abschnitte abweichend von Satz 1 festgelegt werden, soweit dies zur Sicherung des Wasserabflusses oder zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers erforderlich oder ausreichend ist. § 38 Abs. 3 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes findet keine Anwendung; im Übrigen bleibt § 38 Abs. 1, 2, 4 und 5 des Wasserhaushaltsgesetzes unberührt.
(2) In Gewässerrandstreifen dürfen durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften.
(3) Die Ausweisung neuer Baugebiete in Gewässerrandstreifen kann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn
1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind,
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei einem Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, keine baulichen Schäden zu erwarten sind, und
10. die Gewässereigenschaft nicht nachteilig beeinflusst wird.

Bedarf der Bauleitplan auch einer Genehmigung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs, entscheidet die hierfür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde.

4.3 Innerhalb des Schutzstreifens der kV-Leitung sind neu zu errichtende Gebäude unzulässig. Bäume und Sträucher dürfen die Leitung nicht gefährden. Bodenniveauveränderungen sind unzulässig.

4.4 Artenschutzrechtlicher Hinweis
Im Bereich der direkt angrenzenden Brücke ist ein Halbhöhlen-Nistkasten für die Wasseramsel fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 07.10.2010

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.11.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.11.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.11.2010
bis einschließlich 03.12.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 28.07.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.08.2011
bis einschließlich 09.09.2011

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 06.10.2011

Die Bekanntmachungen erfolgten im Aar-Bote.

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

Aarbergen, den 30. JAN. 2012

Bürgermeister

DER GEMEINDEVORSTAND
der Gemeinde
65326 AARBERGEN

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 01. FEB. 2012

Aarbergen, den 01. FEB. 2012

Bürgermeister

DER GEMEINDEVORSTAND
der Gemeinde
65326 AARBERGEN

-153-

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 – 35440 Linden – Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Rückershausen
Bebauungsplan "Adventure-Golfplatz"
Satzung

Stand:	04.10.10 / 22.10.10
	19.04.2011
	21.07.2011
	12.09.2011
Bearbeitet:	Späth
C.A.D.	Beil, Roelling
Maßstab:	1 : 500