

Bebauungsplan Nr. 119

„Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Grundflächen - GR (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Es gilt die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) nach Planeintrag innerhalb der gesamten überbaubaren Grundstücksflächen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.2.1 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe OK max. ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

1.2.2 Maximale Gebäudehöhe – OK

Die maximale Gebäudehöhe/Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Oberkante (OK) in Meter, bezogen auf Normalhöhennull (NHN), innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je nach Planeintrag festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe OK ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Wand (Attika).

Technische Aufbauten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe OK um maximal 2,00 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen. Technische Aufbauten sind auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig. Die Flächen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen; diese sind grundsätzlich auf der Dachfläche zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Flächen für Stellplätze (St)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür festgesetzten Fläche (St) zulässig.

4. Flächen für Sport- und Spielanlagen – Zweckbestimmung Sportanlage

(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Zulässig sind:

Sporthalle sowie sonstige, dem Nutzungszweck -Sportanlage- zuzuordnende Anlagen.

5. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Vom Philipp-August-Schleißner-Weg ist maximal eine Ein- und Ausfahrt von bis zu 6,00 m Durchfahrtsbreite in dem hierfür zeichnerisch festgelegten Bereich zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer und Überdachungen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Vegetationsschicht bei der Sporthalle muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen, bei sonstigen Dachflächen muss die Vegetationsschicht mindestens 8 cm dick sein. Technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen sowie Dachöffnungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

7. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

8. Flächen zum Erhalt von Bäumen / Erhalt von Einzelbäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen sind mindestens 28 vorhandene, einheimische und standortgerechte Bäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge mit Unterschreitung der Mindestbaumanzahl sind durch Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Bäume gemäß Auswahlliste in folgenden Qualitäten zu ersetzen: Mindeststammumfang 18-20 cm, mindestens dreimal verpflanzt. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36 m³/Baum umfassen. Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass jeder betroffene Baum hierdurch keine Schädigung erleidet. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

8.2 Erhalt von Einzelbäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgang durch Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Bäume gemäß Auswahlliste in folgenden Qualitäten zu ersetzen: Mindeststammumfang 20-25 cm, mindestens dreimal verpflanzt. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36 m³/Baum umfassen. Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass jeder betroffene Baum hierdurch keine Schädigung erleidet. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dachgestaltung

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1. Das Sporthallendach ist als Flachdach mit einer Dachneigung von höchstens 5 Grad herzustellen.

1.2. Technische Aufbauten auf den Gebäuden sind einzuhausen.

C STELLPLÄTZE

(§91 Abs. 1 Nr4 HBO)

Abweichend von der Anlage zur Stellplatzsatzung der Stadt Hanau bemisst sich für die nachfolgend aufgeführten Verkehrsquellen die Anzahl der gemäß § 2 Absatz 1 der Stellplatzsatzung herzustellenden PKW-Stellplätze folgendermaßen:

	PKW
Sportstätten	
Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 75 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 20 Besucher/ -innenplätze
Tanz-, Ballett, Fitness- und Sportschulen	1 Stpl. je 30 qm Sportfläche
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1. Stellplatz je angefangene 25 qm Bewirtungsfläche

Abweichend von § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung kann die raumgliedernde Bepflanzung bei Stellplatzflächen mit mehr als 1.000 m² befestigter Fläche zwischen den Stellplatzgruppen entfallen. Die Anzahl der herzustellenden Bäume bleibt unberührt.

D VERMERKE
(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 S. 1 WHG

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich liegen teilweise innerhalb eines gemäß aktuellem Risikomanagementplan ermittelten Hochwasserrisikogebiets nach § 73 Abs. 1 S. 1 WHG.

E HINWEISE

1. Hinweis auf die Einsichtnahme von DIN-Normen

Die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegenden DIN-Normen können bei der plangebenden Stadt Hanau im Stadtplanungsamt, Hessen-Homburg-Platz 7 in 63452 Hanau, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens aber eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderlich werden.

3. Besonderer Artenschutz

Beim Bau der Sporthalle sollten künstliche Nisthilfen für die in Hessen im Rückgang befindliche Gebäudebrüter, wie Haussperling und Mauersegler eingeplant werden. Der Einbau solcher Elemente trägt dazu bei, die Biodiversität in Hanau zu erhalten bzw. zu fördern und ist als aktiver Naturschutz mit Maßnahmen zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustandes von Arten anzusehen. Der Einbau von wartungsfreien Quartieren kann auch helfen, die Situation für Fledermäuse zu verbessern. Diese sollten unmittelbar unterhalb der Dächer in den Wänden platziert werden. Für diese Artengruppe ist auch die Anbringung von Aufputz-Quartieren möglich.

Für die spätere Beleuchtung des Gebietes sollte ein Konzept erstellt werden, in dem die Anwesenheit von Fledermäusen und anderen nachtaktiven Tieren berücksichtigt wird.

Es sind nach dem jeweiligen Stand der Technik geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden (z. B. Vogelschutzstreifen).

4. Bodenveränderungen/Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5. Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren,

erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5. **Altstandorte**

Der Geltungsbereich ist in der Altflächendatei des Landes Hessen als Altablagerung erfasst (ALTIS-Nr. 435.014.014-001.446, „Auffüllungen TGH Sportanlage“). Aus der geotechnischen Erkundung lässt sich kein Altlastenverdacht ableiten. Werden bei Erdbauarbeiten Anhaltspunkte, die auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, festgestellt, so ist gemäß § 4 Abs. 1 und 2 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.

Aufgrund der vorliegenden Auffüllungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdbauarbeiten Materialien angetroffen werden, die nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen sind. Das „Merkblatt Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

6. **Immissionsschutz**

Bei der Errichtung der Sporthalle ist im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte nach § 2 Abs. 2 der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) an den umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzungen, insbesondere den Wohnhäusern 'Am Tümpelgarten 25' und 'Am Tümpelgarten 27a-d', eingehalten werden.

Bei der Errichtung der Pkw-Stellplätze ist im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte nach § 2 Abs. 2 der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) an den umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzungen, insbesondere den Wohnhäusern 'Am Tümpelgarten 25' und 'Am Tümpelgarten 27a-d', eingehalten werden. Werden die Immissionsrichtwerte an den umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzungen nicht eingehalten, sind innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen 15.6 'Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)' nach der Anlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) festgesetzten Fläche bauliche Maßnahmen zu errichten, die einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen sicherstellen. Als geeignete Maßnahmen sind Überdachungen der Stellplätze und die Errichtung eines Schallschirms östlich der Stellplätze zu errichten. Die Fahrgassen des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen.

7. **Freiflächengestaltung**

Zum Erhalt des biotischen Potenzials ist das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter, Splitt und vergleichbarem steinartigen Schüttgut zur Gestaltung der gärtnerisch genutzten Freiflächen zu vermeiden.

F **PFLANZLISTE Planung (Beispiele)**

Geeignete Bäume zur Bepflanzung:

Festgesetzte Einzelbäume zur Erhaltung

Aesculus hippocastanum (Gewöhnliche Rosskastanie)

Flächen zur Erhaltung von Bäumen

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Ulmus x hollandica (Holländische Ulme)