

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Sondergebiet „Sportanlage Hochfeld/Kiesling / Satzung)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i.V. mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 2 + 3 BauNVO)

1.1 Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB öffentliche Grünflächen (Sportplatz/Tennis), gemäß § 11 BauNVO Sonstige Sondergebiet (SO Sport), festgesetzt.

1.1.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen (Sportplatz/Tennis)

1.1.1.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB wird die Zweckbestimmung und Art der Nutzung wie folgt festgesetzt:

Öffentliche Grünfläche SPORTPLATZ

Es sind nur Anlagen für sportliche Zwecke, Freizeitanlagen gem. Plandarstellung zulässig.

Öffentliche Grünfläche TENNISPLÄTZE

Es sind nur Tennisplätze bzw. innerhalb des ausgewiesenen Baufensters ein Clubhaus mit Nebenanlagen gem. Plandarstellung zulässig.

Bewertungsflächen sind nur nutzungsbedingt für Sportler und deren Gäste zulässig.

1.1.2 Festsetzung für sonstige Sondergebiete

1.1.2.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und Art der Nutzung wie folgt festgesetzt:

SONDERGEBIET SPORT

Hier sind ausschließlich eine 2-Feld-Sporthalle, Umkleiden sowie Club- und Vereinsräume einschl. der nutzungsbedingten Nebenanlagen nach Planeinschrieb zulässig.

Bewertungsflächen sind nur nutzungsbedingt für Sportler und deren Gäste zulässig.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf eine Bedienstetenwohnung begrenzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundfläche (GR) sowie durch die überbaubaren Flächen und die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.2 Innerhalb öffentlichen Grünflächen (Tennisplätze) ist über dem zulässigen Vollgeschoss durch Dachausbau nur ein weiteres Geschoss (Nichtvollgeschoss) zulässig.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO, als maximale Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe festgesetzt und gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch Planeinschrieb vorgegeben. Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, talseitigen Geländes. Den Traufpunkt bildet der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachaußenhaut.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Im Plangebiet sind gem. § 22 Abs. 1 BauNVO offene und abweichende Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vor- oder Zurücktretten von eingeschossigen Gebäudeteilen bis max. 1,50 m (Wintergärten, Treppenhausvorbauten etc. im Anschluss an die Hauptgebäude) ist bis zu max. 5,00 m der Länge, soweit nicht andere Regelungen im Wege stehen, zulässig. (§ 23 Abs. 2 + 3 BauNVO).
- 4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten festgesetzt.
- 4.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der nutzungsbedingten Fahrwege, Stellplätze, Garagen, Carports, Rampen und Terrassen, zu begrünen.
- 4.5 Die nicht von Gebäuden, Sportanlagen einschl. ihrer Besucherflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zuwege zu begrünen.
- 4.6 Grundstückszufahrten richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiedrich.

5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Auf den privaten Grundstücksfreiflächen muss die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag erfolgen. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.
- 5.2 In allen Gebieten ist die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Lichtquellen zu bestücken.
- 5.3 **AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN**
- 5.3.1 **Ausgleichsfläche I (Kirschenäcker)**

Für diese Flächen wird ein Pflegeplan aufgestellt. Die dort dargelegten Maßnahmen sind als Pflegemaßnahmen verbindlich umzusetzen.

Streuobstwiese

Auf der Streuobstwiese sind die durch Sukzessionsentwicklung angesiedelten Gehölze zu roden, insbesondere sind die Brombeerhecken zu entfernen. Alle Obstbäume und einzelne Eichen, Eschen, Eßkastanien und Walnußbäume sollen belassen werden. Die teils abgängigen Obstbäume sollen als stehendes Totholz

ebenfalls erhalten werden. Lücken im Obstbaumbestand sind durch Pflanzungen von hochstämmigen Arten zu schließen. Die Flächen sollen je nach Aufwuchsmenge 1-2 mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll nicht vor Ende Juni liegen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngemaßnahmen und der Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sind nicht zulässig. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

Vorhandene Kopfweiden im Ostteil der Fläche sind zu erhalten und regelmäßig zu pflegen.

Zur Optimierung der Brut- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Vögel (insbesondere Steinkautz) und Fledermäuse sollten mehrere Bruthöhlen bzw. Fledermauskästen angebracht werden.

Für Zauneidechsen sollen mehrere Holzstapel aus Rundhölzern in der Größe von 1 x 2 m Fläche und 0,8 – 1,0 m Höhe in besonnten Bereichen am Rande der Streuobstwiese aufgeschichtet werden. Zur Förderung der Äskulapnatter, der Ringelnatter und der Blindschleiche sollen am Ostrand der Streuobstwiese 2 – 3 Eiablagehaufen Größe 2 x 2 m , 1,2 m hoch mit Rundhölzern lückig umgrenzt, aufgefüllt mit Grünschnitt, Gehölzschnitt und Pferdemist bis ca. 1,5 m Höhe) angelegt werden.

Extensivgrünland

Die vorhandene grasbewachsenen Fläche westlich der Obstwiese soll durch Extensivierung der Pflege und Einbringen von Kräutern im Heudruschverfahren in ein artenreiches Extensivgrünland umgewandelt werden. Der Schwerpunkt soll auf spätsommer- und herbstblühende Arten gelegt werden. Diese Flächen sollen zur Ausmagerung beim ersten Schnitt Mitte – Ende Juni gemäht werden. Der zweite Schnitt soll nicht vor Mitte Oktober erfolgen. Langfristig soll nur ein Schnitt ab Mitte Oktober durchgeführt werden. Die Schnitthöhe muß mindestens 7 cm betragen. Das Mähgut ist abzufahren. Teilbereiche in den Randlagen sollen nur in 2 – 3-jährigem Rhythmus gemäht werden. Düngemaßnahmen und der Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sind nicht zulässig.

5.3.2 Ausgleichsfläche II (Am Hahnwald)

Wegebegleitpflanzung am Hahnwald

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Artenverwendungsliste so zu bepflanzen, dass eine lockere Wegebegleitpflanzung entsteht. Der Bedeckungsgrad soll insgesamt 50 % betragen (1 Baum entspricht 20 qm, 1 Strauch 2 qm). Keine Art darf zu mehr als 10 % der Gesamtzahl verwendet werden. Die gehölzfreien Bereiche sind als Extensivgrünland/Altgrasstreifen (max. 1 Mahd pro 2 Jahre, keine Düngemaßnahmen und kein Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln) zu pflegen.

5.4. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Plan dargestellten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsfläche I und II, Gemarkung Kiedrich, Flur 23, Flurstück 10/3 teilw. und Flur 24, Flurstücke 2, 3 und 12/1, jew. Teilw.) und die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen zuzuordnen.

6. **FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

6.1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind so mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, daß ein Be-

deckungsgrad von mindestens 85 % entsteht. Keine Art darf zu mehr als 10 % der Gesamtzahl verwendet werden.

- 6.2. Es sind mindestens 20 % der Fassade zu begrünen; in Bereichen geschlossener Wandteile mit mehr als 80 qm Fassadenfläche sind mindestens 30 % mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
- 6.3. Stützmauern ab 1,50 m Höhe sind mit Rank- und Kletterpflanzen dicht zu begrünen oder in höhere Gehölzpflanzungen zu integrieren.
- 6.4. Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen, zu erhalten und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen.
- 6.5. Dachflächen sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen.
- 6.6. Im Plan zeichnerisch festgesetzte Bäume müssen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von 14 – 16 cm Stammumfang, Bäume im Bereich des Sondergebietes 16 – 18 cm aufweisen.
- 6.7. Pflanzgruben für Bäume auf befestigten Flächen müssen eine Mindestgröße von 4,0 qm/ Baum haben
- 6.8. Die besonders gekennzeichneten Bäume südlich des Klosterweges und nördlich des Holzweges (Winterlinde - *Tilia cordata* in Sorten) sind hinsichtlich der zu pflanzenden Sorte an die jeweils gegenüberliegenden Baumpflanzungen der Maßnahmen aus dem Wege- und Gewässerplan (Flurbereinigung) anzupassen und vor der Pflanzung mit dem Amt für Bodenmanagement abzustimmen.

7. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 In Höhe der benachbarten WA-Fläche sind aus der Nutzung der Sporteinrichtungen die Immissionsrichtwerte von
tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A)
und tags während der Ruhezeiten 50 dB(A)
sicherzustellen.
- 7.2 Beim Einsatz von Lautsprecheranlagen (Stadionlautsprecher) während der Ruhezeitenabschnitte ergibt sich ein Regelungsbedarf über die maximal zulässige Schallleistung/Konzeption der Anlage (zentral/dezentral). Dieser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- 7.3 Die Planung für die Lichtanlage ist so auszulegen, dass die Lichtimmissionen folgende Anforderungen nicht überschreiten:

Die von den Lichtanlagen ohne Hintergrundbeleuchtung hervorgerufene Vertikalbeleuchtungsstärke E_F in lx darf in der Fensterebene der nächstgelegenen Wohnhäuser in den zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die nachfolgenden Werte nicht überschreiten:

Tabelle: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke E_F in der Fensterebene

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach § BauNVO) [2]	Beleuchtungsstärke E_F in lx	
	6.00 Uhr – 22.00 Uhr	22.00 Uhr – 6.00 Uhr
1 Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten ³	1	1
2 Reine Wohngebiete (§ 3) Allgemeine Wohngebiete (§ 4) Besondere Wohngebiete (§ 4a) Kleinsiedlungsgebiete (§ 2) Erholungsgebiete (§ 10)	3	1
3 Dorfgebiete (§ 5) Mischgebiete (§ 7)	5	1
4 Kerngebiete (§ 7) Gewerbegebiete (§ 8) Industriegebiete (§ 9)	15	5

Bei Terrassen und Balkonen sind die Anforderungen im Bereich der stärksten Aufhellung zu messen, soweit in diesem Bereich eine Wohnnutzung als allgemein üblich anzusehen ist.

Für die Messung und Beurteilung der Lichtemissionen ist auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 10. Mai 2000 zurückzugreifen.

Die Blendwirkung von Flutlichtanlagen ist durch technische Maßnahmen soweit zu reduzieren, dass die Anforderungen an die mittlere tolerable Leuchtdichte L_{max} nach diesen Hinweisen eingehalten werden.

Zum Schutz von Insekten und Vögeln ist der Anhang „Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere und Vorschläge zu deren Minderung“ dieser Veröffentlichung zu beachten.

- 7.4 Im Rahmen der technischen Planung (Ausführungsplanung) für die Flutlichtanlage ist unter Berücksichtigung der zum Einsatz kommenden Leuchten sowie der sich aus der Aufstellung ergebenden Raumwinkel die Blendwirkung für das Verkehrsaufkommen der K638 zu beurteilen. Werden Blendzahlen < 5 hierbei erreicht, sind Entblendungsmaßnahmen (Blenden, Lamellen etc.) an der Flutlichtanlage vorzusehen.

Maßnahmen zur Vermeidung der direkten Einsicht auf die Strahlungsquelle:

Geeigneter Standort und Lichtpunkthöhe.
Geeigneter Neigungswinkel der Leuchten.
Abschirmblenden.

Die hierzu zu fertigenden Planunterlagen sind dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Wiesbaden zur Zustimmung vorzulegen.

8. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS GEMÄSS § 42 ABSATZ 3 HWG

- 8.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung) zu verwenden oder über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegenen Zisternen zu leiten.

- 8.2 Das Fassungsvermögen der Zisternen muss 25,0 l/ qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung) ist zulässig und erwünscht.
- 8.3 Der Überlauf der Rückhalteanlagen (Zisternen) ist in die Kanalisation bzw. das Grabensystem abzuleiten. Die Zisternen sind nach Regenereignissen zur Herstellung eines wirksamen Puffervolumens zeitversetzt, zumindest 50%, zu entleeren.
- 8.4 Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Rückhalteanlagen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dach-, Fußwege- und Terrassenflächen zugeführt werden.