

GEMEINDE HARRISLEE BEBAUUNGSPLAN NR. 58 „NEUES SCHWIMMBAD“

Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ (Schwimmbad) dient der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Schwimmbads.

Zulässig sind Badebecken für den Schwimmbadbetrieb sowie sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienenden Anlagen und Einrichtungen wie z.B. Sanitäreinrichtungen, Umkleiden, Anlagen für die Schwimmbadtechnik, Erschließungswege, sonstige gepflasterte Flächen einschließlich Aufstellflächen für die Anlieferung oder die Ver- und Entsorgung sowie in die Anlage des Schwimmbads integrierte ergänzende Nutzungen wie eine Saunaanlage und ein gastronomischer Betrieb.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

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

Im Plangeltungsbereich ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

Dachaufbauten aller Art mit einem Anteil an den Dachflächen von maximal 25 % dürfen maximal 3,0 Meter über die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen hinausragen.

2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird Normalhöhen-null (üNHN) in Metern bestimmt.

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ (Schwimmbad) wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäude mit über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche für Stellplätze / Nebenanlagen zulässig. Außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche sind, mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen keine Nebenanlagen zulässig.

5 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind keine baulichen Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu herzustellen.

7 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen dieser Bäume sind anhand der Vorgaben der DIN 18920, der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und der ZTV-Baumpflege zu vermeiden. Im Schutz- / Wurzelbereich von zur Erhaltung festgesetzten Bäumen (Kronenbereich + 1,50 m) sind erstmalige Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Einfriedungen sind in den Schutzbereichen der zum Erhalt festgesetzten Bäume wurzelschonend auszuführen (gem. Vorgaben der DIN 18920).

Bei Abgang der Bäume muss eine Neupflanzung erfolgen. Es ist je entfallendem Baum ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, 3 mal verpflanzt als Ersatz zu pflanzen.

8 Begrünung von Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich neu geplanter Stellplatzanlagen ist je angefangene acht Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum - als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mB, mindestens 10-12 cm Stammumfang - zu pflanzen. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 12 m³ groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

Es sind Bäume aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

Acer platanoides - 'Allershausen', Spitzahorn

Alnus x spaethii - Purpurerle

Hippophae salicifolia „Robert“ - Weidenblättriger Sanddorn

Gleditsia triacanthos „Skyline“ - Gleditschie

Liquidambar styraciflua - Amberbaum

Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Pyramiden-Hainbuche

Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Traubenkirsche
Quercus cerris - Zerreiche
Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schmalkronige Mehlbeere

9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9.1 Dachbegrünung

Im gesamten Plangeltungsbereich sind mindestens 75% der Flachdächer bzw. flachgeneigten (0° bis 25°) Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm ist vorzusehen.

9.2 Versickerung

Kfz-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, davon ausgenommen sind Behindertenstellplätze.

9.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Farbtemperatur ≤ 3000 K mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung der freien Landschaft sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Die Dauer der Beleuchtung ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.

Bauzeitenregelungen

... wird im weiteren Verfahren geprüft / ergänzt

CEF-/ FCS-Maßnahmen

... wird im weiteren Verfahren geprüft / ergänzt