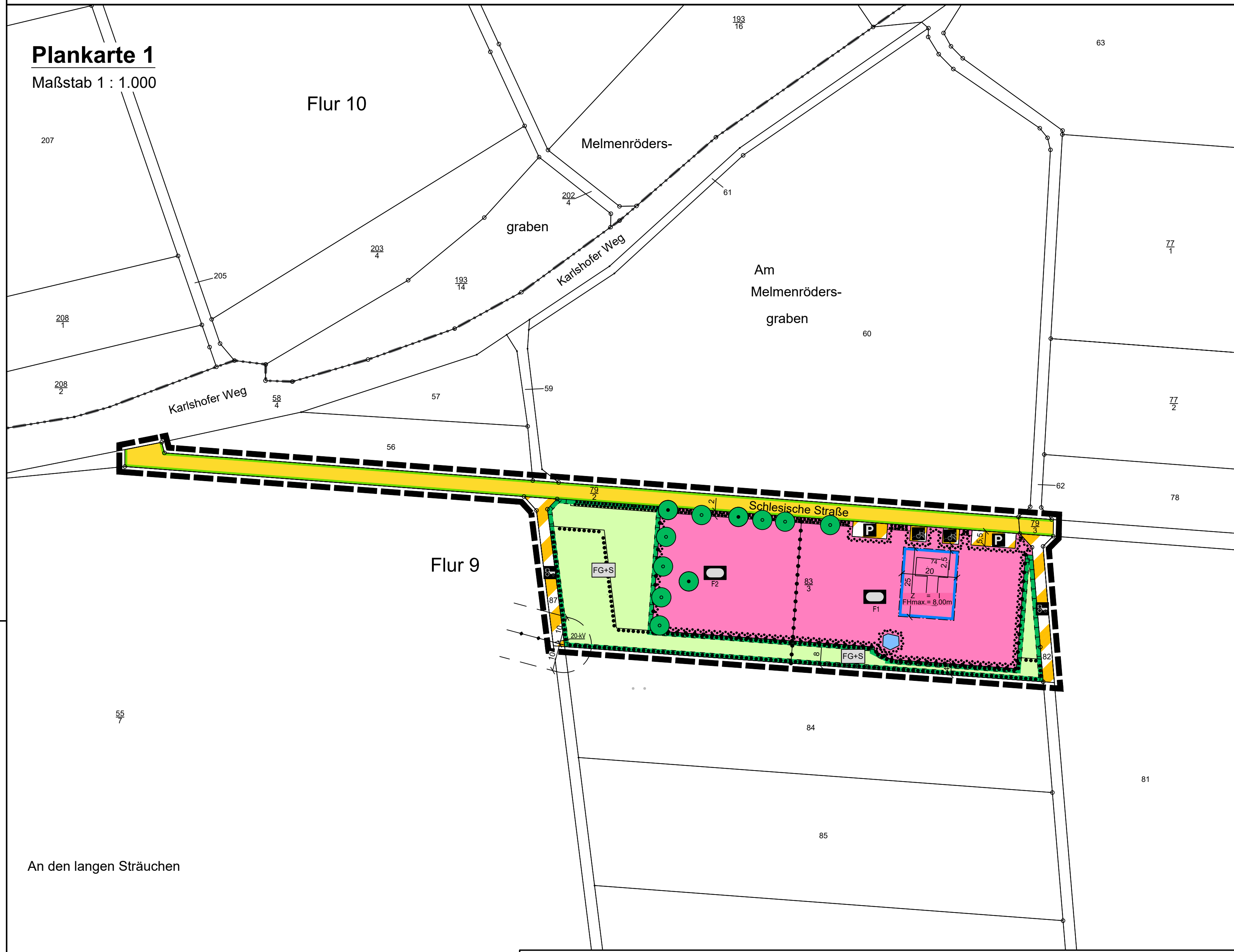


Stadt Schlitz, Stadtteil Schlitz

Bebauungsplan "Tennisanlage Melmenrödersgraben"

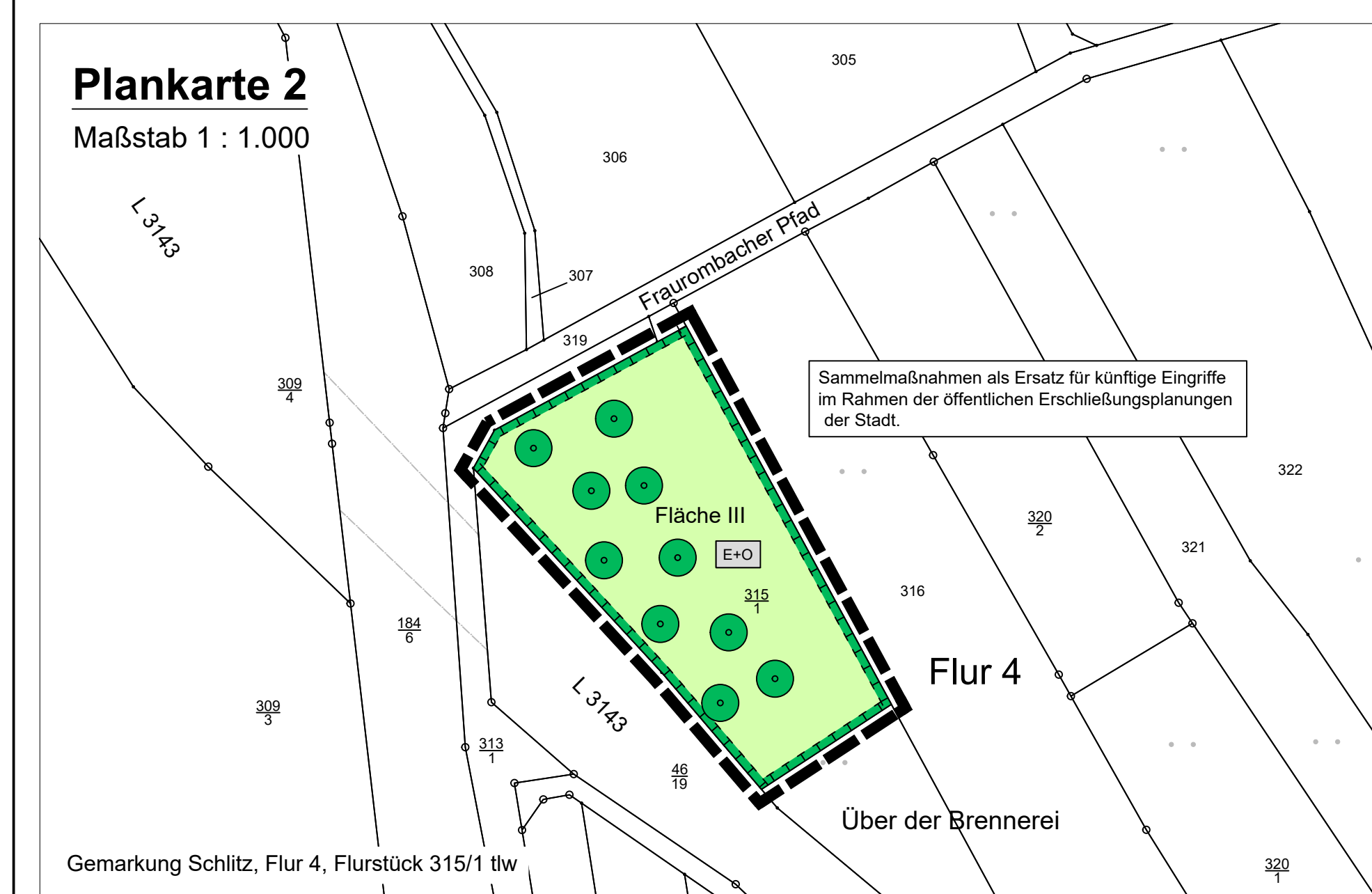
1. Änderung

Plankarte 1
Maßstab 1 : 1.000



An den langen Sträuchern

Plankarte 2
Maßstab 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802).
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.08.2020 (GVBl. S. 378).
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

Zeichenerklärung

Katastramtliche Darstellung

Flurgrenze
 Flurnummer
 Flurstücksnummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
 FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen; Zweckbestimmung:
 Sportanlagen (Feld 1 / Feld 2)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 Öffentliche Parkfläche
 Abstellen von Fahrrädern
 Landwirtschaftlicher Weg

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

20 kV-Freileitung (nicht eingemessen) mit Schutzstreifen

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

Wasserflächen (Retentionsmulde)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Entwicklungsziel: Feldgehölz mit vorgelagerter Sukzession
 Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Obstbaumpflanzung
 Anpflanzung von Hochstammobstbäumen
 Erhalt von Laubbäumen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tennisanlage Melmenrödersgraben“ werden durch die 1. Änderung aufgehoben (gemäß § 1 Abs. 8 BauGB).

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

1.1.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:

Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind die dem Nutzungszweck zugeordneten Nebenanlagen wie u.a. Sportfelder, Spielgeräte, Ballfangzäune, Freisitze, Mobilbar, Getränkehitte, untergeordnete Wege sowie Parkflächen zulässig.

Innerhalb der Felder 1 und 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Beachvolleyballfeld,
- Soccerbox-feld,
- Calisthenic Park,
- Mehrzweckgebäude,
- Pumptrack,
- Schulgarten,
- Grill- / Lagerfeuerplatz.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Im Bereich der ausgewiesenen Baugrenze für das Mehrzweckgebäude (ehemaliges Vereinsheim) ist ein Vollgeschoss zulässig.

1.2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im Bereich der ausgewiesenen Baugrenze 8 m über dem tiefsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche.

1.2.3 Die unter 1.1.1 aufgeführten baulichen Anlagen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

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

Gehwege, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind im Bereich der Flächen für Sport- und Spielanlagen in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen, z. B. mit Schottersteinen, Kies, Rasengittersteinen oder versickerungsfähigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

1.4.1 Entwicklungsziel: Retentionsmulde:

Maßnahmenempfehlungen (keine Festsetzung): Die Retentionsmulde ist naturnah zu gestalten. Die Flächen zur Versickerung sind als unbefestigtes Becken anzulegen und in die bestehende und zum Erhalt festgesetzte Bepflanzung zu integrieren.

1.4.2 Fläche mit der Zweckbestimmung Feldgehölz mit vorgelagerter Sukzessionsfläche:

Pflege und Erhalt des Gehölzstreifens laut Plankarte, bestehend aus einheimischen standortgerechten Laubbäumen (20%), Pionierbäumen (20%) und Laubsträuchern (60%). Die Sträucherarten sind in Gruppen zu 10-15 Individuen zu pflanzen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m. Je 150 m² ein Pionierbaum, je 200 m² Grundfläche ein Laubbaum. Außerdem Erhalt der vorgelagerten Sukzessionsfläche, Mahd alle 2 Jahre (Anfang September), Entbuschung der Fläche alle 5 Jahre.

1.5 Vorkerungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.5.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten müssen für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warme weiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

1.6 Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

1.6.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

1.6.2 Entlang der Parzelle 79/2 sowie entlang der westlichen Grenze des Feldes 2 sind standortgerechte einheimische Obstbäume laut Plankarte zu pflanzen (siehe Artenliste unter 4.5). Die Standorte sind um bis zu 5 m verschiebbar.

1.6.3 Außenwände und Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzuzüchten, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird.

1.6.4 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen 10% oder geringer beträgt, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst dauerhaft einzuzüchten (siehe Artenauswahl 4.5).

1.6.5 Grundsätzlich sind für die Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksflächen standortgerechte, heimische sowie kulturhistorisch bedeutsame Laubgehölze zu wählen. Ergänzt werden können im Einzelfall eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Flieder-Syringa vulgaris). Koniferen sind unzulässig.

1.7 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Fläche III - Flur 4, Flurstück 315/1 tlw.: Entwicklungsziel Schaffung von Extensivgrünland mit Obstbaumpflanzung.

Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Obstbäumen laut Plankarte, Umwandlung der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland, 2x Mahd/Jahr (Mitte Juni und Anfang September), Düngung ist unzulässig, das Mahdgut ist abzuführen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 und Abs. 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

2.1.2 Zur Dachbedeckung sind rote oder dunkle Farbtope zu verwenden.

2.2 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Einfriedungen zum Außenbereich hin sind aus Holz oder mit Drahtgeflecht, und dann in Verbindung mit Einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen herzustellen. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens ein Freiraum von 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche einzuhalten.

2.2.2 Mauersockel sind unzulässig.

2.2.3 Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölz einzuzüchten.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

100 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, davon sind mind. 40% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m², Artenliste siehe unter 4.5. Die gem. Ziffer 1.6.2 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden oder dem ausgewiesenen Versickerungsbecken zu zuführen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 8 HDSchG).

4.2 Altlasten

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die Behörden zu informieren.

4.3 Artenschutz

4.3.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brut- und Setzzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

4.3.2 Beleuchtungsanlagen der Gebäude, Spiel- und Freizeitanlagen sowie Werbeanlagen sind so zu platzieren und zu gestalten, dass es zu keiner dauerhaften nächtlichen Anstrahlung der Gehölzstrukturen und des Streubestandes kommt. Weitere Hinweise für die Ausführung siehe Begründung.

4.3.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Empfohlen werden daher vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, nicht höher als 3000 K; keine UV-Anteile. Möglichst niedrige, planzeigend zu konkretisierende Lichtpunkthöhen. Max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung; max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch bedarfsorientierte Steuerung soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

4.4 Abstandsregelung zu landwirtschaftlicher Nutzung

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Errichtung von Zäunen entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen oder -wegen wird auf die Einhaltung von Pflanzabständen gemäß Hess. Nachbargesetz und das Schwengeleicht (0,5 m Grenzabstand zum Außenbereich) hingewiesen.

4.5 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

- Acer campestre – Feldahorn
- Acer platanoides – Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus – Bergahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Fraxinus excelsior – Esche
- Fagus sylvatica – Rotbuche
- Prunus avium – Wildkirsche
- Prunus padus – Traubenkirsche
- Quercus petraea – Traubeneiche
- Quercus robur – Stieleiche
- Salix caprea – Salweide
- Salix fragilis – Bruchweide
- Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
- Sorbus aucuparia – Vogelbeere
- Tilia cordata – Winterlinde
- Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

- Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
- Buxus sempervirens – Buchsbaum
- Cornus sanguinea – Roter Hartweigel
- Corylus avellana – Hasel
- Crataegus monogyna u. laevigata – Weißdorn
- Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
- Frangula alnus – Faulbaum
- Genista tinctoria – Färbeginstert
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
- Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

- Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
- Calluna vulgaris – Heidekraut
- Chaenomeles div. spec. – Zierquirl
- Cornus florida – Blumenhartweigel
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Deutzia div. spec. – Deutzie
- Forsythia intermedia – Forsythie
- Hamamelis mollis – Zaubernuss
- Hydrangea macrophylla – Hortensie

- Obstbäume:
- Malus domestica – Apfel
- Prunus avium – Kulturkirsche
- Prunus cerasus – Sauerkirsche
- Prunus div. spec. – Kirsche, Pfäume
- Pyrus communis – Birne
- Pyrus pyrastris – Wildbirne

- Malus sylvestris – Wildapfel
- Prunus spinosa – Schlehe
- Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
- Rubus fruticosus agg. – Brombeere
- Ribes div. spec. – Beerenträucher
- Rosa canina – Hundrose
- Salix caprea – Salweide
- Salix purpurea – Purpurweide
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

- Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
- Lonicera nigra – Heckenkirsche
- Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
- Magnolia div. spec. – Magnolie
- Malus div. spec. – Zierapfel
- Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
- Rosa div. spec. – Rosen
- Spiraea div. spec. – Spiere
- Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

- Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
- Clematis vitalba – Wald-Rebe
- Hedera helix – Efeu
- Humulus lupulus – Hopfen
- Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

- Lonicera caprifolium – Geißblatt
- Lonicera spec. – Heckenkirsche
- Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
- Poligonum aubertii – Kletterich
- Wisteria sinensis – Blauregen

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 02.05.2022

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.05.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.07.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 01.08.2022
02.09.2022

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Schlitzer Boten.

Ausfertigerungsvermerk:

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

Schlitz, den _____

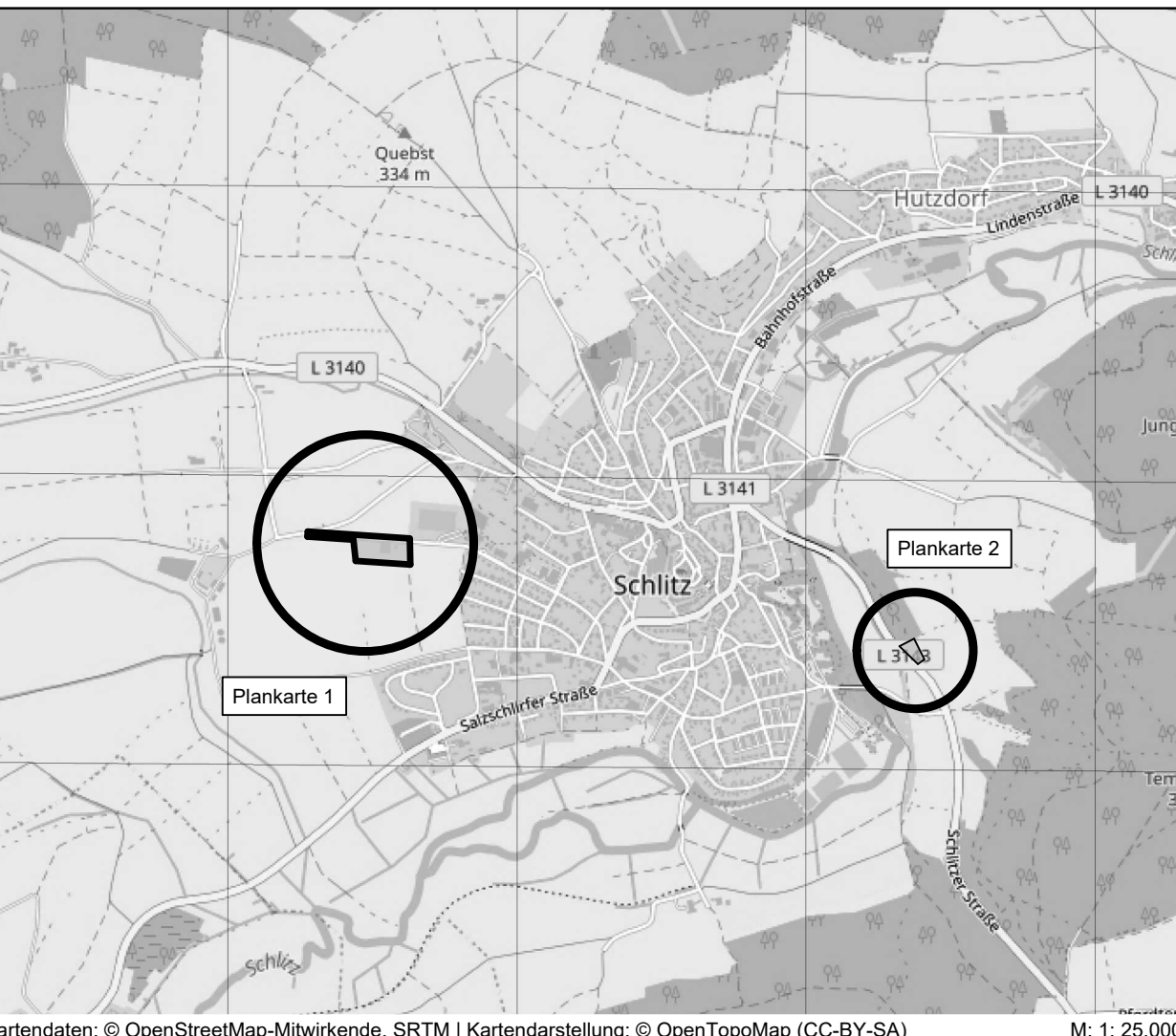
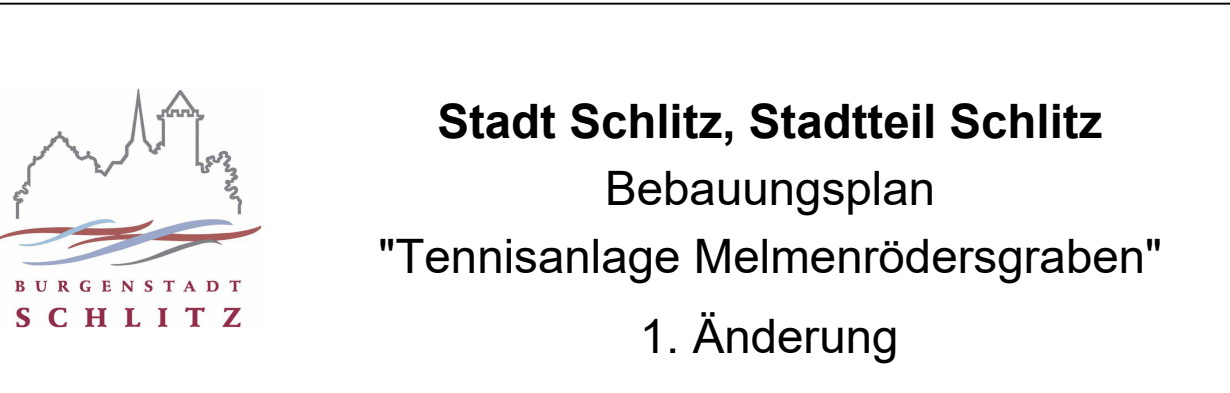
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Schlitz, den _____

Bürgermeister



PLANUNGSBÜRO FISCHER
 Raump lanung | Stadtplanung | Umw eltp lanung
 Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung	
Stand:	18.05.2022
	05.07.2022
	21.07.2022
	10.10.2022
Projektleitung:	Wolf / Spory
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	22-2706