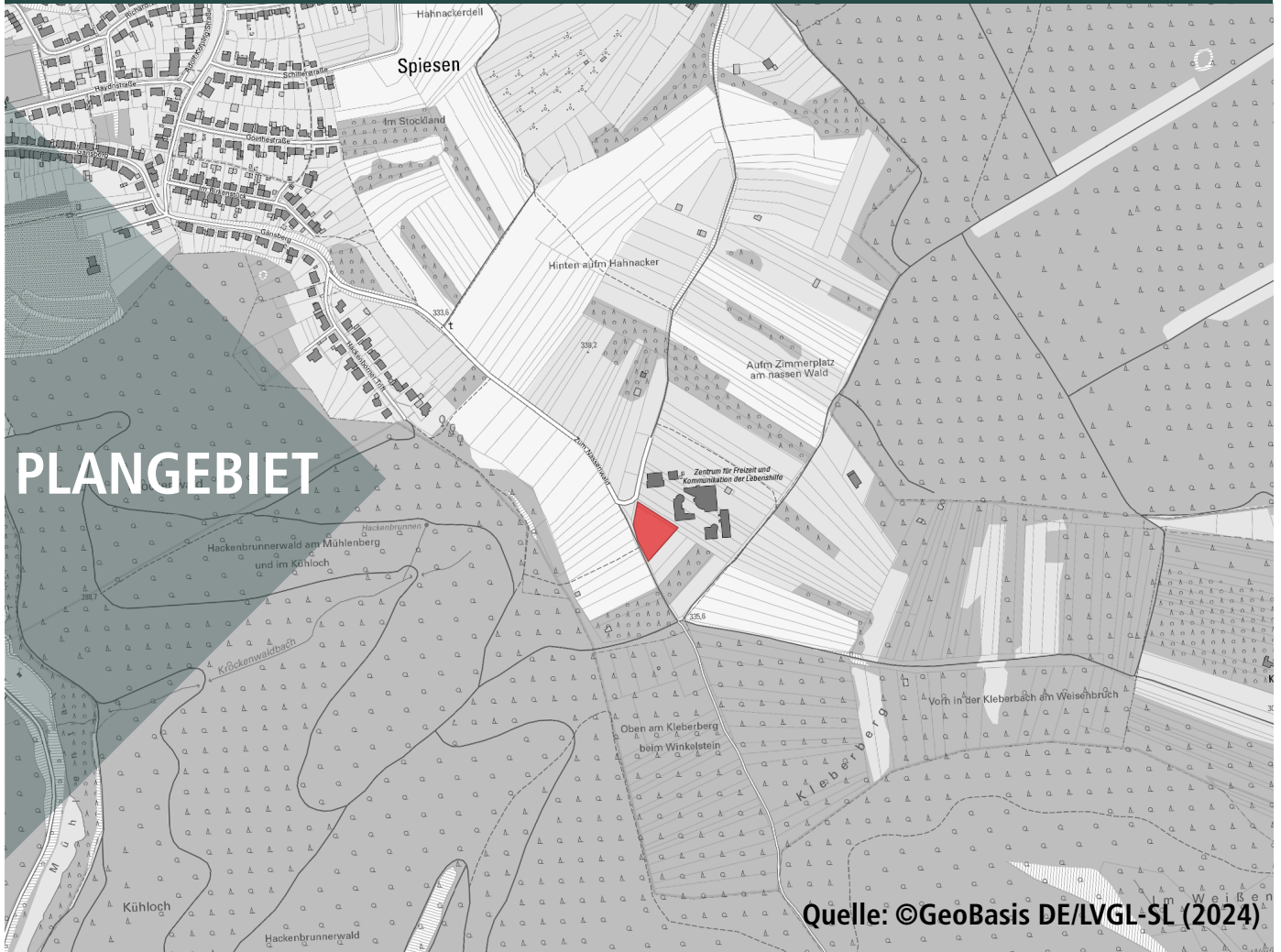


Teil B: Textteil

Erweiterung Bebauungsplan Auf'm Zimmerplatz Am Nassenwald, Bebauungsplan in der Gemeinde Spiesen-Elversberg, Ortsteil Spiesen



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Spiesen-Elversberg
Hauptstraße 116
66583 Spiesen-Elversberg

Stand der Planung: 26.09.2024

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Spiesen-Elversberg, den ____.

Der Bürgermeister

Erweiterung Bebauungsplan
Auf'm Zimmerplatz / Am Nassenwald

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen

Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70

email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

Teil B: Textteil

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
1.1 Sonstiges Sondergebiet - „Rehabilitations- und Kommunikationszentrum“	zulässig sind: gem. § 11 Abs. 2 BauNVO - dem Centrum für Freizeit und Kommunikation zugeordnete Stellplätze	§ 11 BauNVO
2. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	Im Bereich der Stellplatzfläche St 1 sind dauerhaft in Nutzung befindliche Stellplätze zulässig. Im Bereich der Stellplatzfläche St 2 sind nur temporäre Stellplätze zulässig. Diese dürfen nur vorübergehend z.B. bei größeren Veranstaltungen o.ä. im Centrum für Freizeit und Kommunikation genutzt werden. Eine Vollversiegelung der Stellplatzflächen St 1 und St 2 ist unzulässig. Die Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
3. Private Grünfläche	Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Fußweg zur Verbindung der Stellplatzfläche mit dem bestehenden CFK Gelände zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	<p>Fläche für Stellplätze St 1: Der Stellplatz ist als Schotterrasenfläche auszubilden. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Der Stellplatz kann so ausgestaltet sein, dass er funktional klar als Parkplatz nutzbar ist, gleichzeitig ist die optische Gestaltung so zu wählen, dass eine Integration in die naturnahe Umgebung erreicht wird. Einfassungen oder abgrenzende Strukturen sind herzustellen, sodass ein unbefugtes Befahren der Stellplatzfläche St 2 vermieden wird.</p> <p>Fläche für Stellplätze St 2: Der Stellplatz ist ebenfalls als Schotterrasenfläche auszubilden, die sich durch die nur temporäre Nutzung als mäßig artenreiche Wiese entwickeln kann.. Eine fließende Einbindung in die umliegende Vegetation ist anzustreben. Auf die Vorgabe von Einfassungen oder abgrenzende Strukturen wird verzichtet, um eine offene und landschaftsnahe Gestaltung zu gewährleisten.</p> <p>Ausnahmen von den Festsetzungen zu den Stellplätzen St 1 und St 2 sind zulässig, sofern die Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes eine entsprechende Ausgestaltung nicht zulässt. Ausnahmen sind aus Gründen der barrierefreien Gestaltung möglich.</p> <p>Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<p>Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaumhochstamm (3xv, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Es sind ausschließlich klimaresiliente Arten/Sorten gem. der GALK-Artenliste (www.straßenbaumliste.galk.de) zu verwenden. Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Die Eingrünung der Stellplätze kann auch ausschließlich randlich erfolgen.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6. Externe Kompensation	<p>Die Kostenübernahme, das Flächeneigentum bzw. die dingliche Berechtigung, sowie der Vollzug des Ausgleichs wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB zwischen dem späteren Bauantragssteller und der Plangeberin durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das entstehende ökologische Defizit von 13.880 ökologischen Werteinheiten durch eine Ökokontomaßnahme, die sich auf der Gemarkung Spiesen Elversberg befindet kompensiert wird. Die Maßnahme wird im weiteren Verfahren konkretisiert.</p>	§ 9 Abs. 1a BauGB
7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	<p>Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans „Aufm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.</p>	§ 9 Abs. 7 BauGB
8. Nachrichtliche Übernahme	<ul style="list-style-type: none"> - Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Spiesermühltal“ sowie innerhalb eines Vorranggebietes Grundwasserschutz. - Es ist sicherzustellen, dass das Grundwasser weder durch die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Baumaßnahmen noch durch die spätere Nutzung qualitativ oder quantitativ beeinträchtigt wird. - Des Weiteren wird auf folgende Aspekte hingewiesen: - Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden sind nicht erlaubnisfähig. Die Erlaubnisfähigkeit von Erdwärmekollektoren ist im Einzelfall zu prüfen. - Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält. - Der Planbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-L_4_07_01 „Bäckerwäldchen, Kleberbach, Mühlental (Spiesen-Elversberg)“. Ein Verfahren. zur Ausgliederung wird beantragt. 	§ 9 Abs. 6 BauGB
9. Hinweise		
9.1.	<p>Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Erweiterung des Bebauungsplanes „Aufm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ dar. - Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Aufm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ aus dem Jahr 2003 durch die getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzung des Bebauungsplanes „Aufm Zimmerplatz / Am Nassenwald“ bleiben von der Erweiterung unberührt. 	
9.2.	<p>Denkmalschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) und § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen. 	

<p>9.3.</p>	<p>Starkregen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. 	
<p>9.4.</p>	<p>Artenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen. 	
<p>9.5.</p>	<p>Normen, Richtlinien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Einsicht in die Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Gemeinde Spiesen-Elversberg möglich. 	