

Anlage 2

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Bebauungsplan Nr. 131 A

„Sportzentrum Bürgel“

1. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans Nr. 131

Textliche Festsetzungen

Stand: Entwurf 12.10.2009

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 ABS. 1 BAUGB)

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

Sonstiges Sondergebiet `Sport` (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Sporthallen,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Eine Schank- und Speisewirtschaft,
- Ein Laden für Sportartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m².

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

2.1 Gebäudehöhe (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Gebäudehöhe „GH1“ max. 109,50m üNN

Gebäudehöhe „GH2“ max. 108,50m üNN

Oberer Bezugspunkt ist der höchstliegende Gebäudepunkt/Gebäudekante/Dachoberkante. Untergeordnete, technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

2.2 Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 19 Abs. 2 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6.

2.3 Überschreitung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

3 BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO).

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Fläche „St 1“

Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen „St 1“ und innerhalb der unmittelbar angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Grenze zwischen „St 1“ und „St 2“ zulässig.

4.2 Fläche „St 2“

Behelfsstellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche „St 2“ zulässig.

4.3 Flächen „St 1“ und „St 2“

Innerhalb der Flächen „St 1“ und „St 2“ sind auch Wege und Vorplatzflächen zu Eingängen von Sporthalle und Gastronomie zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen einen Abstand von min. 3 m einhalten.

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

6.1 Regenwassersammelanlagen/Versickerung

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken entweder direkt zu versickern oder in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Tennisplatzbewässerung) zu verwenden.

Das anfallende Überlaufwasser von Rückhalteanlagen und Zisternen ist vor Ort dezentral zu versickern.

Die Versickerungsanlagen können durch einen Notüberlauf über das bestehende Pumpwerk der Tennishalle an die Kanalisation in der Rumpfenheimer Straße angeschlossen werden.

6.2 Behelfsparkplatz, Festsetzung „St 2“

Die Fläche „St 2“ (siehe Textfestsetzung Pkt. 9.5) ist als Rasenfläche herzustellen und zu erhalten.

Ausgenommen sind gem. Textfestsetzung Pkt. 4.3 zulässige Wege und Vorplatzflächen

Eine Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig.

6.3 Parkplatz, Festsetzung „St 1“

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig, maximal mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Auf den Parkplatzflächen „St 1“ und „St 2“ sind insgesamt mind. 25 hochstämmige Laubbäume der Art *Carpinus betulus* (Hainbuche) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen mindestens dreimal verpflanzt sein und einen Stammumfang von 16 cm, gemessen in 1m Höhe, aufweisen. Die Bäume sind in der Anwuchsphase mit Vierböcken und einem Verdunstungsschutz zu sichern. Die Baumscheiben sind vor dem Befahren zu schützen.

7 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Sträucher (Laubgehölze) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pro 10 qm Pflanzfläche sind 5 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher müssen mindestens zweimal verpflanzt sein und eine Höhe von 100 cm aufweisen.

Auf der Fläche sind zusätzlich zwei Bäume der Art *Carpinus betulus* (Hainbuche) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen mindestens dreimal verpflanzt sein und einen Stammumfang von 16 cm, gemessen in 1m Höhe, aufweisen.

Die Bäume sind in der Anwuchsphase mit Vierböcken und einem Verdunstungsschutz zu sichern. Die gesamte Pflanzfläche ist in der Anwuchsphase zu mulchen.

Die Nutzung der Grünfläche als Lagerfläche ist nicht zulässig.

7.2 Auf den umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind die festgesetzten Bäume sowie der Gehölzstreifen entlang der Wohnbebauung dauerhaft zu erhalten.

Die Nutzung der Grünfläche als Lagerfläche ist nicht zulässig.

8 Nutzung erneuerbarer Energien (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie und/oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen.

9 Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Folgende bauliche, räumliche und sonstige Schallschutzanforderungen sind zu beachten:

9.1 Gastronomiegebäude

- Der Zugang von außen zum Gastronomiebereich ist als Schallschleuse (Anlage mit 2 Türen) in einem Abstand von ca. 2 bis 3 m auszuführen, wobei beide Türen mit automatischen Schließern zu versehen sind.
- Die Außenfassaden des Gastronomiegebäudes müssen ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res} \geq 40$ dB und das Dach $R'_{w,res} \geq 35$ dB aufweisen.

- Die Fenster sind mit speziellen abschließbaren Beschlägen auszurüsten, damit nur autorisierte Personen diese öffnen können. Es ist sicherzustellen, dass insbesondere zur Nachtzeit alle Fenster geschlossen sind. Zur Tageszeit dürfen sie nur geöffnet werden, wenn es unbedingt erforderlich ist (z. B. Stoßlüften, wenn es ruhig im Gebäude ist).
- Die über die haustechnischen Anlagen (z. B. erforderliche, auch für heiße Sommertage ausreichend dimensionierte Be- und Entlüftungsanlage des Restaurants etc.) abgestrahlten Geräusche müssen in der Gesamtheit eine Schallleistung von $LW \leq 65$ dB(A) aufweisen. Ferner dürfen die über diese Anlagen abgestrahlten Geräusche keinen Tonzuschlag gemäß TA Lärm rechtfertigen (für beide Bedingungen ist ein Garantienachweis des jeweiligen Lieferanten erforderlich).

9.2 3-Feld-Sporthalle

In der geplanten 3-Feld- Sporthalle sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Zugänge sind als Schallschleusen auszuführen, wobei beide Türen mit automatischen Schließern zu versehen sind.
- Die Außenbauteile der 3-Feld-Sporthalle müssen sowohl im Fassaden-, als auch im Dachbereich ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 35$ dB aufweisen.
- Zu öffnende Elemente in der 3-Feld-Sporthalle sind mit speziellen abschließbaren Beschlägen auszustatten, damit nur autorisierte Personen diese öffnen können. Hierdurch ist sicherzustellen, dass insbesondere bei Nutzungen zur Nachtzeit (Großveranstaltungen) alle zu öffnenden Elemente geschlossen sind.
- Aufgrund dessen, dass die zu öffnenden Bauteile geschlossen zu halten sind, ist die Halle mit einer Be- und Entlüftungsanlage zu versehen, die auch an heißen Sommertagen einen ausreichenden Luftaustausch gewährleistet.
- In der Summe aller über die haustechnischen Anlagen abgestrahlten Geräusche muss die Gesamtschallleistung $LW \leq 70$ dB(A) betragen.
- Für den Bereich der geplanten Kegelbahn müssen die Außenbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w} \geq 55$ dB(A) aufweisen. Es sind keine zu öffnenden Elemente vorzusehen. Zudem ist eine saubere körperschallentkoppelte Ausführung der Bahnen und der Kegelspiele zu den angrenzenden Bauteilen, wie Unterbeton, Wände, Estrich etc. auszuführen, um Schallübertragungen in angrenzende Nutzungen zu vermeiden.

9.3 2-Feld-Sporthalle

In Bezug auf die mögliche 2-Feld-Sporthalle im westlichen Plangebietsbereich sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Zugänge sind als Schallschleusen auszuführen, wobei beide Türen mit automatischen Schließern zu versehen sind.

- Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Dach) muss $R'_{w,res} \geq 40$ dB betragen.
- Zu öffnende Elemente in der 2-Feld-Sporthalle sind mit speziellen abschließbaren Beschlägen auszustatten, damit nur autorisierte Personen diese öffnen können. Hierdurch ist sicherzustellen, dass insbesondere bei Nutzungen zur Nachtzeit (Großveranstaltungen) alle zu öffnenden Elemente geschlossen sind.
- Ein- und Auslässe von erforderlichen haustechnischen Anlagen (z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Heizanlagen etc.) sind an der Gebäudeostseite anzuordnen. Die Gesamtschalleistung der Anlagen, die nachts betrieben werden, muss $LW \leq 60$ dB(A) betragen. Ferner dürfen die abgestrahlten Geräusche keinen Tonzuschlag gemäß TA Lärm rechtfertigen.

9.4 Ausnahmeregelung

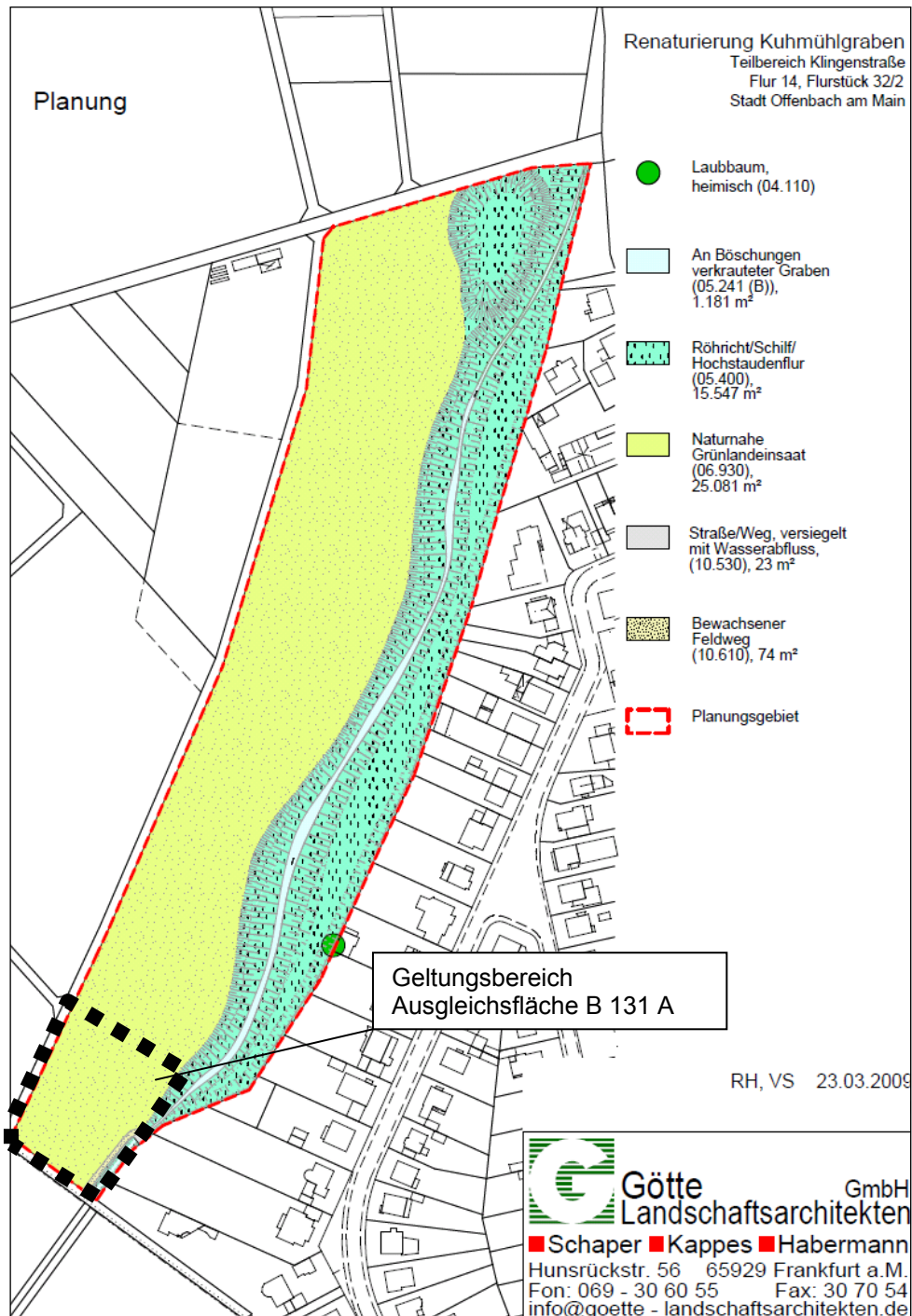
Von den Festsetzungen unter Pkt. 9.1 bis 9.3 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch andere, geeignete Maßnahmen die maßgeblichen Immissionswerte für das angrenzende Wohngebiet eingehalten werden.

9.5 Behelfstellplätze

Die Behelfstellplätze „St 2“ müssen einen Abstand von mindestens 30 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden einhalten. Die Nutzung ist auf max. 4 Großveranstaltungen im Jahr beschränkt. Eine dauerhafte Nutzung als Stellplätze ist nicht zulässig.

10 Externe Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im nachfolgenden Plan durch Geltungsbereich definierte Ausgleichsfläche in Offenbach, Gemarkung Rumpenheim, Flur 14, Teilfläche des Flurstücks Nr. 32/2, wird dem Bebauungsplan 131 A zugeordnet. Auf der heutigen, intensiv genutzten Ackerfläche ist auf der Grundlage der Planungen der Landschaftsarchitekten Götte GmbH `Renaturierung Kuhmühlgraben, Teilbereich Klingenstr  e` vom 09.03. und 23.03.2009 eine naturnahe Wiese auf einer anteiligen Fläche von 2.438 qm zu entwickeln.



B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. §81 HBO)

11 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Dachformen/Dachneigung

Es sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 20° zulässig.

D. HINWEISE

1 Hinweis zu Überschwemmungsflächen

Die Planfläche liegt in einem vom RP Darmstadt ermittelten und im RegFNP künftig als "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" ausgewiesenen Bereich. Für das Gebiet bestehen nicht die Restriktionen eines wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen (beispielsweise über das 200-jährige Hochwasser hinausgehende Ereignisse oder Versagen einer Schutzeinrichtung) sind jedoch nicht auszuschließen, deshalb sollten bautechnische Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr ergriffen werden. Die Ausweisung der Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz basiert u.a. auf der Hochwassergefahrenkarte für Rhein und Main.

2 Altlasten

Aufgrund des erhöhten Cadmium-Gehaltes im Eluatfiltrat des Bodens ist der Aushubboden in die Zuordnungsklasse Z 2 einzustufen. Der Aushubboden ist in die Abfallschlüsselnummer 170504 einzustufen. Im Zuge der Baumaßnahme sind die schädlichen Bodenveränderungen ordnungsgemäß in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abtl. Umwelt, Frankfurt zu entsorgen.

3 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4 Farbgestaltung

Bei der Freiflächen- und Gebäudegestaltung sollen vorzugsweise helle Baustoffe und Materialien verwendet werden, um das Aufheizen des Umfeldes möglichst gering zu halten.

5 Zeitliche Nutzungseinschränkungen

Die Außenbewirtschaftung der Gastronomie und die üblichen sportlichen Nutzungen in der 3-Feld-Halle und der 2-Feld-Halle sollen ausschließlich zur Tageszeit bis spätestens 22.00 Uhr stattfinden.