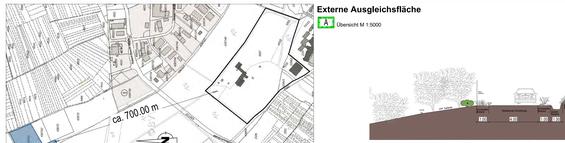
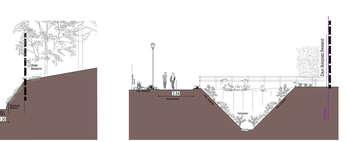
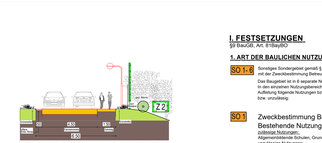


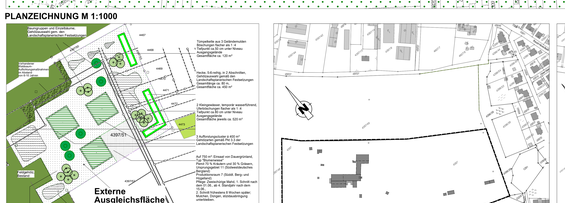




SYSTEMSCHNITT 1-1 Wirtschaftsweg Bestand M 1:100

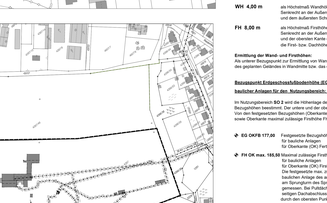
SYSTEMSCHNITT 2-2 Hartgraben Bestand M 1:100

SCHNITT 3-3 Erschließungsstraße M 1:100

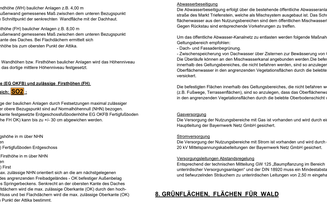


Externe Ausgleichsfläche A M 1:1000

Übersicht Lageplan + Geltungsbereich M 1:2500

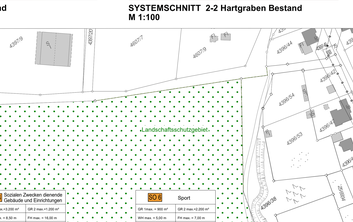


Übersicht M 1:2500



Übersicht Lageplan + bestehende Leitungsführungen M 1:2500

PLANZEICHNUNG M 1:1000



I. FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB, AVL BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO 1.0 Sonstige Sondergebiet gemäß §11 BauNVO
hier: Zweckbestimmung Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit
Das Baugebiet ist in 4 separate Nutzungsbereiche aufgeteilt
In Abhängigkeit der Nutzungsbereichen sind entsprechend nachfolgender Ausführung folgende Nutzungen bzw. Zweckbestimmungen zulässig.
bzw. unzulässig:

SO 1 Zweckbestimmung Bildung
Bestehende Nutzung: Grundschule
zulässige Nutzungen:
Allgemeinbildende Schulen, Grundschule
unzulässige Nutzungen:
alle sonstigen Nutzungen

SO 2 Zweckbestimmung Betreuung
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
zulässige Nutzungen:
Kindergärten, Kinderkrippen, Tagesstätte für Kinder, Kinderhorte, Eltern-Kind-Gruppen, Sozialpädagogische Lernwerkstätten, Jugendhäuser, Fürsorgeeinrichtungen, Tagesstätte für ältere Menschen, Altenheime, Altenwohnheime, Altenpflegeheime (Wohn- und Pflegeeinrichtungen), Einrichtungen für Behinderte
unzulässige Nutzungen:
Sporthallen / Gloxsaxen, Konzerthallen, Discotheken, Vergnügungsstätten, Kirchliche Nutzungen, Kontaktladen für Drogenabhängige, Obdachlosenunterkünfte, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber, Bordelle und bordellähnliche Kultureller Zwecke jeglicher Art, Schulen jeglicher Art, sowie gesundheitliche, sportliche und gewerbliche Zwecke jeder Art

SO 3 Zweckbestimmung Freizeit
Bestehende Nutzung: Freibad mit Liegewiese
zulässige Nutzungen:
Dem Bereich eines Freibades dienende Gebäude und Bauwerke, Sprungtürme und -bretter, Sprungtürmen und dürchen Spielerrichtungen, Plätzenbelegungen als Verkehrs- und Liegeflächen oder Liegen Terrassen
unzulässige Nutzungen für das Freibad: alle sonstigen Nutzungen
zulässige Nutzungen für Freizeitanlage:
Liegeflächen für Schwimmbadbesucher auf natürlichen Freiflächen, Spielplatzeinrichtungen, Sandflächen für Beachvolleyball, Fußballfeld, Bocciafläche
unzulässige Nutzungen für die Freizeitanlage:
Liegeflächen für Schwimmbadbesucher auf künstlichen Freiflächen, Spielplatzeinrichtungen, Sandflächen für Beachvolleyball, Fußballfeld, Bocciafläche
unzulässige Nutzungen für die Liegen Terrassen:
Liegeflächen für Schwimmbadbesucher auf künstlichen Freiflächen für Beachvolleyball, Fußballfeld, Bocciafläche Fläche Fläche Fläche Fläche
als Liegeflächen oder Terrassen sowie alle sonstigen Nutzungen

SO 4 Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Bestehende / geplante Nutzungen:
- Bestehende Schulturnhalle
- Zukünftige Nutzung für derzeit stillgelegtes Hallenbad
- Vereinsräume
- Sonstige Nutzungen:
Grundschule, Fördersuhle, Berufsfachschule, Berufsbildig, Bürgerhaus / Gemeindezentrum / Konferenz, Bibliotheken / Lesesaal, Kunsthallen / Museen / Ausstellung / Galerie, Schauspielhäuser / Theater / Freilichtbühne, Proberäume für Musik / Schauspiel / bildende Künste, Discotheken, Tanzlokal, Kneipe, Kneipen / Kneipen, Spielhallen, Kirchen / Kirchliche Einrichtungen / Kirchliche Nutzungen / Kirchliche Anlagen, Medizinische Bäder und Sauenanlagen, Bürnnutzung, Grüßhäuser, Lagerhallen, Gastronomie, Hoteleria / Beherbergung aller Art, Restaurants, Kaffeerestaurants, Hoteleria / Gastrobetriebe, Sportanlagen / Sportplätze / Sportanlagen, Sportplätze mit Mehrzweckbeutzung, Mehrzweckhallen, Gerätesnnhallen, Sportplätze / Sportanlagen, Sportplätze / Sportanlagen, Sportplätze / Sportanlagen, Tennis-, Squash-, Badmintonanlage, Soccer-Anlagen, Kieberbahn, Kindergärten, Kinderkrippen, Tagesstätte für Kinder, Kinderhorte, Eltern-Kind-Gruppe, Altenheime / Altenwohnheime / Altenheim / Altenpflegeheim, Fürsorgeeinrichtungen, Tagespflege für ältere Menschen, Altenheime / Altenpflegeheim, Seniorenpflegeheime (Wohn- und Pflegeeinrichtungen), Einrichtungen für Behinderte, Feuerwehrhaus, Rathaus
unzulässige Nutzungen:
Sporthallen / Gloxsaxen, Vergnügungsstätten, Kirchliche Nutzungen, Kontaktladen für Drogenabhängige, Obdachlosenunterkünfte, Schlafstätten für Nichtbesuchsfähig, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber

SO 5 Zweckbestimmung Sport
Bestehende Nutzung:
Tennisplatz und Vereinsgebäude Tennisverein
zulässige Nutzungen: Für den Betrieb eines Tennisvereins dienende Gebäude, Bauwerke und Flächen
Dem Betrieb eines Tennisvereins dienende Gebäude, Bauwerke und Flächen, Sportanlagen, Nutzungs- und KFZ-Stellflächen ex ausschließlich für den Vereinsbetrieb erforderlichen Umfang
unzulässige Nutzungen: alle sonstigen Nutzungen

SO 6 Zweckbestimmung Sport
Bestehende Nutzung:
Sportanlagen und Vereinsgebäude Ballsport und Leichtathletik
zulässige Nutzungen: Außensportanlagen als Rasenflächen für Ballsport jeglicher Art, leichtgewichtige Kraftmaschinen für Leichtathletik wie Laufbahnen, Weit- und Hochsprungplätze, Wiehwerfanlagen, Allwetterplatzanlagen, BMX-Strecke, für den Betrieb eines Sportvereins dienende Gebäude, Bauwerke und Flächen, Sportanlagen und Infrastrukturgebäude und -bauwerke, leichtgewichtige Anlagen, Nutzungs- und KFZ-Stellflächen ex ausschließlich für den Vereinsbetrieb erforderlichen Umfang
unzulässige Nutzungen: alle sonstigen Nutzungen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0.4
GR 1 max. 100 m² — Grundflächenzahl als Höchstwert ≤ 0, 0.4
Maximal zulässige Grundfläche für mit baulichen Anlagen überdeckte Flächen und funktionell beteiligte/verwiegelte Flächen ≤ 0, max. 100 m²
GR 2 max. 1.000 m² — Maximal zulässige Grundfläche für baulich verdichtete Flächen, angelegte Flächen ≤ 0, max. 1.000 m²

Die zulässige GRZ, GR 1 und GR 2 darf durch Grundflächen der in der Nutzungsschablone gem. § 19 Abs. 4 Satze 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Zulässige Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) baulicher Anlagen für die Nutzungsbereiche

SO1 siehe **SO2** bis **SO6**

WH 4,00 m als Höchstmaß Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen ≤ 8, 4,00 m
Bezeichnet die an Aufmaßend gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Abschlusspunkt der Wandfläche, Wandfläche mit der Dachhaut.

FH 8,00 m als Höchstmaß Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen ≤ 8, 8,00 m
Bezeichnet ist das Aufmaßend gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der oberen Kante des Daches. Bei Flachdächern ermittelt sich die First- bzw. Dachhöhe bis zum oberen Punkt der Attika.

Ermittlung der Wand- und Firsthöhen:
Als untere Bezugspunkt zur Ermittlung von Wandhöhen bzw. Firsthöhen baulicher Anlagen wird das Höhenniveau des geplanten Geländes in Wandnähe bzw. das dortige mittlere Höhenniveau festgesetzt.

Bezugspunkt Erdgeschossfußbodenhöhe (EG OKFB) und zulässige Firsthöhen (FH)

bezüglich Anlagen für den Nutzungsbereich SO2

Im Nutzungsbereich **SO 2** kann, die Höhenlage der baulichen Anlagen durch Festsetzungen maximal zulässiger Bezugshöhen bestimmt. Der untere und der obere Bezugspunkt wird auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Von den festgesetzten Bezugshöhen (Oberkante festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EG OKFB Fertigfußboden sowie Oberkante maximal zulässige Firsthöhe FH OK) kann bis zu +/- 30 cm abgewichen werden.

- **EG OKFB 177,00** Festgesetzte Bezugshöhe in m über NHN
  für baulichen Anlagen
  für Oberkante (OK) Fertigfußboden Erdgeschoss
- **FH OK max. 185,50** Maximal zulässige Firsthöhe in m über NHN
  für baulichen Anlagen
  für Oberkante (OK) First
  Die festgesetzte max. zulässige NHN orientiert sich an der an nächstgelegenen baulichen Anlage des angrenzenden Fließgewässers - Ort bebaubar Aufbereitung Bezugspunkt Fließgewässer - Ortsmitte Bezugspunkt Fließgewässer - Ortsmitte gemessen. Bei Flächdächern wird die max. zulässige Oberkante (OK) durch den höchsten Dachabschluss und bei Flachdächern wird die max. zulässige Oberkante (OK) durch den obersten Punkt der Attika bestimmt.

maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

A — Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

E — abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise
ohne Grenzabstand

Baugrenze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

3.1 Abstandsflächen:

Es gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB.
Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Vorspringende Bauteile bleiben außer Ansatz, sofern sie insgesamt weniger als ein Drittel der Gesamtlänge der jeweiligen Wandseite ausmachen. Es gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) in der jeweiligen Fassung. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, mindestens 3,00 m.

3.2 Dächer:

DN 0° -45° Dachneigung von 0° bis 45°
alle Dachformen zulässig
die Firsthöhungen sind frei wählbar

Dachflächen
zulässig sind
- Dachdeckung von Gebäuden mit geneigten Dächern mit roten, rot-braunen oder grau Farben sowie Dachbegrünung
- Dachdeckung von Gebäuden mit Flachdächern
- Dachbegrünung bei Dächern mit DN von 0° -10° für bauliche Anlagen, auch für Garagen und Nebengebäude (z.B. Carports, Mülleinstellplätze für Mülltonnen oder Fahrräder) ist eine extensive Dachbegrünung als Augkeln
- Die Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von mindestmächtigen Verhältnisse sowie die Wasserrückhaltefähigkeit
- Die Dachbegrünung ist mit einer Dachdecke der Dachflächen angebrachte Solar- und Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von Energiegewinnung
- Dachaufbauten ab 30° Dachneigung
- Dachgauben ab 30° Dachneigung
- Bedeckung der Dachgeschosse bis zum Ortgang Mindestabstand von 1/6 der Gesamtdachlänge.

nicht zulässig sind:
- nicht reflektierende oder glänzenden Materialien
- Blindgauben sowie Wandscheiben in Fronten von Gauben mit mehr als 50 cm Breite

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBARF FLÄCHEN FÜR SPORTANLAGEN

Flächen für den Gemeinbedarf
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Einrichtungen und Anlagen:

- Schule
- Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sondernutzung: Soziales, gesundheitliches, kulturelles, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Öffentliche Verwaltung, Schule
- Sportplatz
  T+ Zweckbestimmung Sportplatz, Tennis
  A+ Zweckbestimmung Sportplatz, Allwetterplatz
  SP+ Zweckbestimmung Sportplatz, Ballsport und Leichtathletik

Flächen für Sport und Spielanlagen

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
  nicht öffentlich/privatrechtlich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  Stellplatzanlagen und Garagen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  öffentlich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  öffentliche Parkfläche mit integriertem Verkehrsgrünfläche
  (SR1 max. -50% max. 50% - Grünfläche mind. 10%
- Öffentlicher Fußweg

Symbol
von allen Anliegern, Entsorcher, Besuchern, Anliegern
und dergleichen mit jeglichen Fahrzeugen, Lastkraftwagen oder sonstige befindlichen Fahrzeugen
- unbegrenzt gültige Wendeanlagen
- zeitbeschränkte Wiederanlagen sowie bei oder hinterlaufende Wiederanlagen mit Bitte- oder Notwendigkeit

weiter zulässig ist Fahrzeugbewegung:
Bei Fahrzeuggrößen größer 5 m ohne Fahrzeugbewegungen mit Führen oder Fehlenden wird eine Fahrzeugbewegung mit standortgerechten, mehrjährigen und autobewehrten Schrüg-Pflanzungen, gem. den nachfolgenden Pflanzvorgaben empfohlen.
Pflanzvorgaben:
Für die Pflanzung zur Fahrzeugbewegung gelten:
- Pflanzabstand zur Fahrbahnkante: 2m (EC-R2/150), bei Rosen A-Qualität
- Mindestqualität:
  Clematis in Arten/Sorten (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Vitis vinifera (Wein), Parthenocissus quinquefolia und Parthenocissus tricuspidata Veitchii (Wilder Wein), Kletterrosen in Sorten

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG

Zweckbestimmung Abfall, Container-Stellplatz Entsorgung Recycling

Zweckbestimmung Abfall, Container-Stellplatz Entsorgung Recycling mit Wiese

7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
- mit Schutzcontainerbreich von 1,00 m beiderseits der Leitungsachse
- Abwasser-Hauptleitung
- mit Schutzcontainerbreich von 1,00 m beiderseits der Leitungsachse
- Gas-Hauptleitung
- mit Schutzcontainerbreich von 1,00 m beiderseits der Leitungsachse
- Strom-Hauptleitung
  20 kV Mittelspannungskabelleitungen mit Schutzcontainerbreich von 1,00 m beiderseits der Leitungsachse

Wasser / Abwasser / Energieversorgung / sonstige Versorgungseinrichtungen:
Das Planungsgebiet ist aufgrund der geplanten Nutzungen bereits vollständig erschlossen. Auch die Elektroversorgung wurde in jüngster Zeit vorlegt. Bleibt an und, notwendiger, zusätzlich erforderlichen weiteren Maßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben / Bauanträge zu prüfen.

8. BODENAUSHUB, BODENSCHUTZ

Der anstehende Oberboden muss vollständig abgetragen und bis zur Wiederverwendung gem. DIN 18915 gesichert werden.
Der Oberboden ist ausschließlich zur Verwendung von Bodenaushub zu treffen, z. B.
- Wiederverwendung von Bodenaushub vor Ort im Plangebiet durch Mähhumus wie Anhebung der Erdgeschossfußboden
- fachgerechte Verlegung von Kanälen
- nicht verwertbaren Bodenaushub möglichst hochwertig vor Ort verwerten
- z. B. Auffüllung Geländemulden, Geländeanhebungen

Für demnach überschüssiger Bodenaushub sind regional nach Möglichkeit zunächst vorab zu klären und ggf. Zwischenlagerungen zu treffen.
Oberbodenarbeiten können nur im Zeitraum von April bis September, 01.08./15.03. durchgeführt werden. Falls die Bauarbeiten innerhalb des Brutzeitraumes (Anfang März bis Ende August) stattfinden sollen, ist vorab eine Prüfung der Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Form einer Fachgutachtenbeauftragten durchgeführt.
z. Bauhilfsmaßnahmen vor Anfang März und anschließender Erhalt einer Schwarzrücke bei Baubeginn bzw. Baufortgeführung sowie
b. vorherige Überprüfung der betroffenen Flächen auf möglichte Nestsituationen durch fachkundigen Fachpersonal

9. SCHALLSCHUTZ, LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Der Schallimmissionsschutz im Plangebiet SO 2 ist in den Berechnen mit Überschreitung der zulässigen Grenzwerte durch aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Gebäude- und Fall-Berücksichtigung für geplante Gebäude, z.B. Kindergarten, Kindergärten etc., sicherzustellen. Mögliche Maßnahmen sehe unter III. Hinweise Punkt 3. Schallschutz.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Landschaftsschutzgebiet LSG

III. HINWEISE

1. PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 4397 Flurstücksnummern
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene versiegelte Flächen
- 430.00 Maßangabe in Meter
- Hilfslinie Feuerwehrzufahrt
- Lage Geländeschnitte

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

11. NEBENGEBÄUDE, NEBENANLAGEN

11.1 Nebengebäude, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Als bauliche Nebenanlagen sind nicht zulässig:
Unterganzende Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und der seiner Eigenart nicht widersprechen. Das sind ausschließlich Elektroanlagen, Garten- und Gewächshausanlagen, Lager-/Gerätegebäude, Unterstellhütten.

11.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauGB:
Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind generell nicht zulässig.

11.3 Nebengebäude, Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gem. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1-3 BauNVO:
Nebengebäude, Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Nebenzweck und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
- Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zur Gewinnung von Elektrizität, Gas, Wärme und Warmwasser sind zulässig und erwünscht.

Dies gilt auch für hermetisch/solche Nebenanlagen besonders solar Anlagen für erneuerbare Energien, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine ausdrückliche Festsetzung erfolgt.

Soweit baulich untergeordnete Anlagen im Sinne des Satzes 2 zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraftwärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach § 6 Abs 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als zulässig im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die einzelne Einzelne eindeutig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

nicht zulässig sind:
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleinhaltung sowie Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht

12. FREIFLÄCHEN

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, wenn eine Zweckbestimmung dies erfordert.
Zur Reduzierung von versiegelten Flächen sollen Verkehrsflächen, Einfahrten, Parkplätze, Lagerplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Geeignete Beläge sind beispielsweise wasserdurchlässige Pflaster, Pflaster mit hohen Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Anfluss/anteil von Notfallbrunnen ist zulässig. Auch die Umkehrung ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Empfehlung bezüglich Vorgarten:
Zur Reduzierung von Kohlenstoffdioxiden durch Vogelschutz wird für Gleitflächen an Fassaden und Turen jeweils 1,5 m² und für Verglasungen von Wintergärten die Anbringung von Vogelschutzfolien an den Glasflächen gem. Berichtl. Verwendung von Vogelschutzglas oder -Gitterstäben" der Landesarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten empfohlen.

13. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Einfriedungen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BuOst. a BauBV (verfahrensfreie Bauvorhaben und Nachbarrechtsgesetz für das Land Bayern) sowie Mauern einschl. Einfriedungen und Gittermauern, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu 2,00 m.

14. FASSADENGESTALTUNG

zulässig sind:
- Putzfassaden und hinterlüftete Vorhangfassaden aller Art und Materialien

nicht zulässig sind:
- Fassaden mit hoher Reflexe und Wandbeleuchtungen an Außenwänden
- stark reflektierende Materialien und Farben
- Werbeanlagen, die in öffentlich Verkehrsnähe hineinragen
- unangemessen große Werbeanlagen
- seitlichzurückte Werbeanlagen sowie bei oder hinterlaufende Werbeanlagen mit Bitte- oder Notwendigkeit

weiter zulässig ist Fassadengestaltung:
Bei Fassadenlängen größer 5 m ohne Fensterunterbrechungen mit Führen oder Fehlenden wird eine Fassadenbegrünung mit standortgerechten, mehrjährigen und autobewehrten Schrüg-Pflanzungen, gem. den nachfolgenden Pflanzvorgaben empfohlen.
Pflanzvorgaben:
Für die Pflanzung zur Fassadenbegrünung gelten:
- Pflanzabstand zur Fahrbahnkante: 2m (EC-R2/150), bei Rosen A-Qualität
- Mindestqualität:
  Clematis in Arten/Sorten (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Vitis vinifera (Wein), Parthenocissus quinquefolia und Parthenocissus tricuspidata Veitchii (Wilder Wein), Kletterrosen in Sorten

15. AUSSENBELEUCHTUNG

Es ist eine bedarfsgerechte sowie umweh-, artenschonende Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten und ist bis max. 70° zulässig. Die zu verwendenden LED-Leuchtmittel sollen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile auf weisen - geeignet sind Farbtemperaturen von 2700 bis maximal bis 3000 K. - Die Höhe des Lichtmastes sollte auf max. 3 m bis der Höhe zu beschränkt werden.

16. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Geländeveränderungen im Geltungsbereich sind als Abweichungen des geplanten Geländeniveaus gegenüber dem natürlichen vorhandenen Gelände ab Gebäude bis zu 2,00 m zulässig.
Geländeveränderungen im Geltungsbereich sind als Auffüllungen des geplanten Geländeniveaus gegenüber dem natürlichen vorhandenen Gelände am Gebäude bis zu 2,00 m zulässig.

17. BODENAUSHUB, BODENSCHUTZ

Der anstehende Oberboden muss vollständig abgetragen und bis zur Wiederverwendung gem. DIN 18915 gesichert werden.
Der Oberboden ist ausschließlich zur Verwendung von Bodenaushub zu treffen, z. B.
- Wiederverwendung von Bodenaushub vor Ort im Plangebiet durch Mähhumus wie Anhebung der Erdgeschossfußboden
- fachgerechte Verlegung von Kanälen
- nicht verwertbaren Bodenaushub möglichst hochwertig vor Ort verwerten
- z. B. Auffüllung Geländemulden, Geländeanhebungen

Für demnach überschüssiger Bodenaushub sind regional nach Möglichkeit zunächst vorab zu klären und ggf. Zwischenlagerungen zu treffen.
Oberbodenarbeiten können nur im Zeitraum von April bis September, 01.08./15.03. durchgeführt werden. Falls die Bauarbeiten innerhalb des Brutzeitraumes (Anfang März bis Ende August) stattfinden sollen, ist vorab eine Prüfung der Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Form einer Fachgutachtenbeauftragten durchgeführt.
z. Bauhilfsmaßnahmen vor Anfang März und anschließender Erhalt einer Schwarzrücke bei Baubeginn bzw. Baufortgeführung sowie
b. vorherige Überprüfung der betroffenen Flächen auf möglichte Nestsituationen durch fachkundigen Fachpersonal

18. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Abstandsflächen
- Abweichungen von den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO)
- Dachgestaltung
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- Gestaltung der Einfriedungen
- Gestaltung der Stellplätze
- Gestaltung der Fassaden
- Gestaltung der Werbeanlagen
- Gestaltung der Außenbeleuchtung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO
hier: Zweckbestimmung Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit
Das Baugebiet ist in 4 separate Nutzungsbereiche aufgeteilt
In Abhängigkeit der Nutzungsbereichen sind entsprechend nachfolgender Ausführung folgende Nutzungen bzw. Zweckbestimmungen zulässig, bzw. unzulässig:

SO 1 Zweckbestimmung Bildung
Bestehende Nutzung: Grundschule
zulässige Nutzungen:
Allgemeinbildende Schulen, Grundschule
unzulässige Nutzungen:
alle sonstigen Nutzungen

SO 2 Zweckbestimmung Betreuung
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
zulässige Nutzungen:
Kindergärten, Kinderkrippen, Tagesstätte für Kinder, Kinderhorte, Eltern-Kind-Gruppen, Sozialpädagogische Lernwerkstätten, Jugendhäuser, Fürsorgeeinrichtungen, Tagesstätte für ältere Menschen, Altenheime, Altenwohnheime, Altenpflegeheime (Wohn- und Pflegeeinrichtungen), Einrichtungen für Behinderte
unzulässige Nutzungen:
Sporthallen / Gloxsaxen, Konzerthallen, Discotheken, Vergnügungsstätten, Kirchliche Nutzungen, Kontaktladen für Drogenabhängige, Obdachlosenunterkünfte, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber, Bordelle und bordellähnliche Kultureller Zwecke jeglicher Art, Schulen jeglicher Art, sowie gesundheitliche, sportliche und gewerbliche Zwecke jeder Art

SO 3 Zweckbestimmung Freizeit
Bestehende Nutzung: Freibad mit Liegewiese
zulässige Nutzungen:
Dem Bereich eines Freibades dienende Gebäude und Bauwerke, Sprungtürme und -bretter, Sprungtürmen und dürchen Spielerrichtungen, Plätzenbelegungen als Verkehrs- und Liegeflächen oder Liegen Terrassen
unzulässige Nutzungen für das Freibad: alle sonstigen Nutzungen
zulässige Nutzungen für Freizeitanlage:
Liegeflächen für Schwimmbadbesucher auf natürlichen Freiflächen, Spielplatzeinrichtungen, Sandflächen für Beachvolleyball, Fußballfeld, Bocciafläche
unzulässige Nutzungen für die Freizeitanlage:
Liegeflächen für Schwimmbadbesucher auf künstlichen Freiflächen für Beachvolleyball, Fußballfeld, Bocciafläche Fläche Fläche Fläche Fläche
als Liegeflächen oder Terrassen sowie alle sonstigen Nutzungen

SO 4 Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Bestehende / geplante Nutzungen:
- Bestehende Schulturnhalle
- Zukünftige Nutzung für derzeit stillgelegtes Hallenbad
- Vereinsräume
- Sonstige Nutzungen:
Grundschule, Fördersuhle, Berufsfachschule, Berufsbildig, Bürgerhaus / Gemeindezentrum / Konferenz, Bibliotheken / Lesesaal, Kunsthallen / Museen / Ausstellung / Galerie, Schauspielhäuser / Theater / Freilichtbühne, Proberäume für Musik / Schauspiel / bildende Künste, Discotheken, Tanzlokal, Kneipe, Kneipen / Kneipen, Spielhallen, Kirchen / Kirchliche Einrichtungen / Kirchliche Nutzungen / Kirchliche Anlagen, Medizinische Bäder und Sauenanlagen, Bürnnutzung, Grüßhäuser, Lagerhallen, Gastronomie, Hoteleria / Beherbergung aller Art, Restaurants, Kaffeerestaurants, Hoteleria / Gastrobetriebe, Sportanlagen / Sportplätze / Sportanlagen, Sportplätze mit Mehrzweckbeutzung, Mehrzweckhallen, Gerätesnnhallen, Sportplätze / Sportanlagen, Sportplätze / Sportanlagen, Sportplätze / Sportanlagen, Tennis-, Squash-, Badmintonanlage, Soccer-Anlagen, Kieberbahn, Kindergärten, Kinderkrippen, Tagesstätte für Kinder, Kinderhorte, Eltern-Kind-Gruppe, Altenheime / Altenwohnheime / Altenheim / Altenpflegeheim, Fürsorgeeinrichtungen, Tagespflege für ältere Menschen, Altenheime / Altenpflegeheim, Seniorenpflegeheime (Wohn- und Pflegeeinrichtungen), Einrichtungen für Behinderte, Feuerwehrhaus, Rathaus
unzulässige Nutzungen:
Sporthallen / Gloxsaxen, Vergnügungsstätten, Kirchliche Nutzungen, Kontaktladen für Drogenabhängige, Obdachlosenunterkünfte, Schlafstätten für Nichtbesuchsfähig, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber

SO 5 Zweckbestimmung Sport
Bestehende Nutzung:
Tennisplatz und Vereinsgebäude Tennisverein
zulässige Nutzungen: Für den Betrieb eines Tennisvereins dienende Gebäude, Bauwerke und Flächen
Dem Betrieb eines Tennisvereins dienende Gebäude, Bauwerke und Flächen, Sportanlagen, Nutzungs- und KFZ-Stellflächen ex ausschließlich für den Vereinsbetrieb erforderlichen Umfang
unzulässige Nutzungen: alle sonstigen Nutzungen

SO 6 Zweckbestimmung Sport
Bestehende Nutzung:
Sportanlagen und Vereinsgebäude Ballsport und Leichtathletik
zulässige Nutzungen: Außensportanlagen als Rasenflächen für Ballsport jeglicher Art, leichtgewichtige Kraftmaschinen für Leichtathletik wie Laufbahnen, Weit- und Hochsprungplätze, Wiehwerfanlagen, Allwetterplatzanlagen, BMX-Strecke, für den Betrieb eines Sportvereins dienende Gebäude, Bauwerke und Flächen, Sportanlagen und Infrastrukturgebäude und -bauwerke, leichtgewichtige Anlagen, Nutzungs- und KFZ-Stellflächen ex ausschließlich für den Vereinsbetrieb