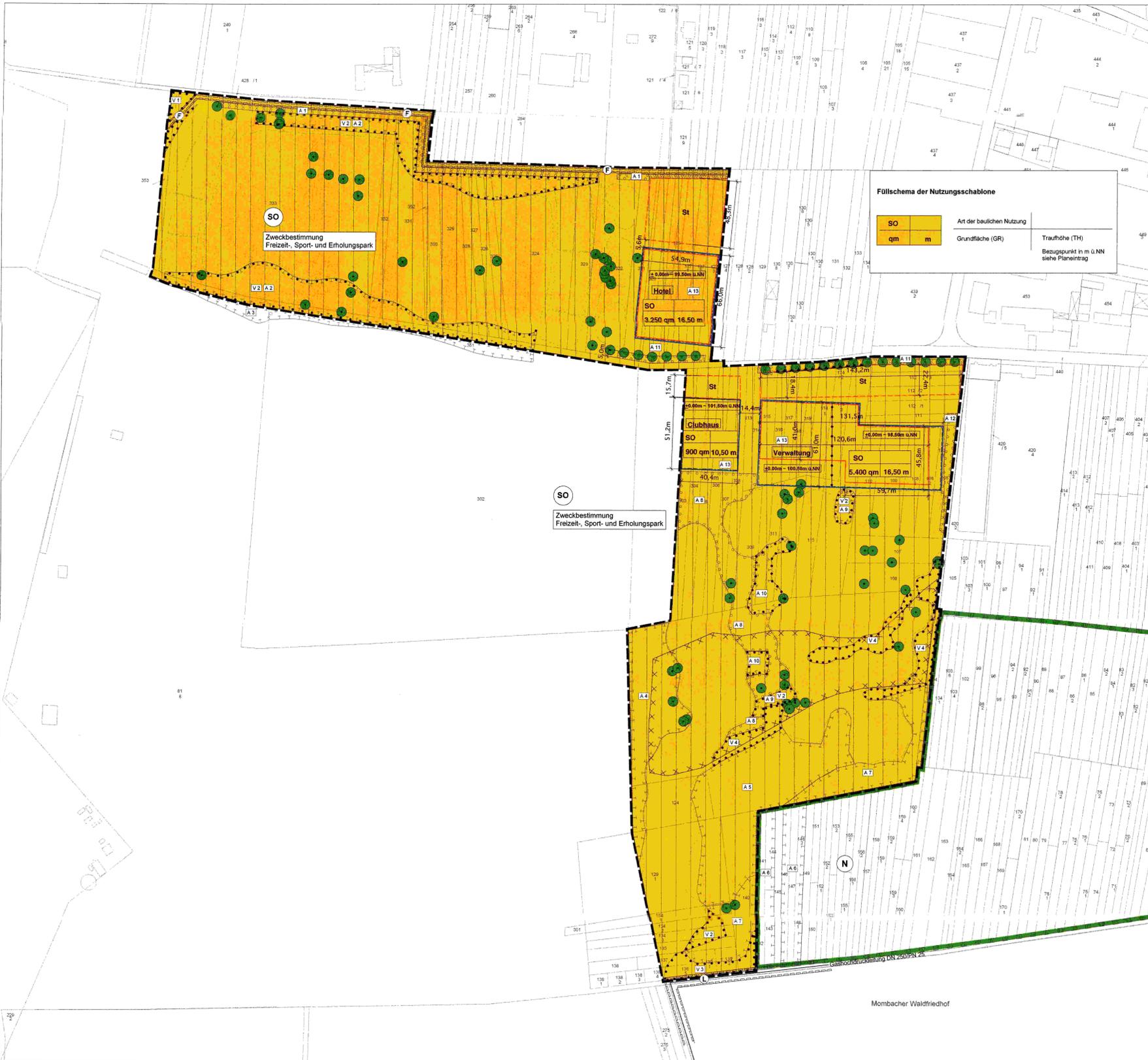


Bebauungsplan "Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg, Teil 1" Gemeinde Budenheim



Füllschema der Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung
qm	Grundfläche (GR)
m	Traufhöhe (TH)

Bezugspunkt in m ü.N.N. siehe Planeintrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2009 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1990 (BGBl. I S. 469)

Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleistungs- und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56)

Landesbauordnung (LBO) Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. März 2002 (GVBl. S. 57)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. März 2002 (GVBl. S. 57)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 26. März 2002 (BGBl. I 2002 S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005 S. 387)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2009 (BGBl. I S. 3316)

In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) und der Planzeichnungsverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 werden festgesetzt:

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

SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Freizeit-, Sport- und Erholungspark

Zulässig sind:
- Teile eines 18-Loch-Meisterschaftsplatzes (z. B. Driving Range und Kurzbahnanlage)
- Clubhaus
- Verwaltung
- Hotel
- Stellplatzanlagen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Festgesetzt werden die Grundfläche der baulichen Anlagen sowie die maximal zulässige Traufhöhe (siehe Planeintrag).

Für die einzelnen Bauelemente werden NN-Höhen festgesetzt, entsprechend gelten die bestehenden NN-Höhen als Bezugspunkte.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Flächen für Mobenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 14

St Stellplatzanlagen
Die Stellplatzanlagen sind wasserdrucklos zu befestigen oder das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral im Planungsgebiet zurückzuführen und zu versickern.

Bereiche für Tiefgarage

Bauliche und technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von mindestens 2 m über dem Parkplatzniveau zu errichten. Sie ist bei einem Durchgangsschalldämmmaß ≥ 25 dB beidseitig schallsorbierend auszuführen.

Die Umgebungen der örtlichen Abschlagbereiche der Driving Range sind für beide Ebenen zu überdachen. Die Bauteile müssen ein Durchgangsschalldämmmaß ≥ 25 dB aufweisen. Innen sind die Bauteile so auszuführen, dass ein Absorptionsgrad $\geq 0,6$ im Frequenzbereich von 250 bis 2000 Hz erzielt wird.

Die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens sind zu berücksichtigen.

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungszeichen zugunsten der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geleiten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (übergeordnete Fuß- und Radwegverbindung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 8 BauGB)
- Geplante Golfnutzung (Abgrenzung von Driving Range, Kurzbahn und Bahn 1) gemäß Planung von Städler Golf Courses (Stand 07.06.2006)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb des Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005 Nr. 20) sowie aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 20 und Nr. 25 a und 25 b BauGB wird festgesetzt:

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

A Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Maßnahmen-Nr. gemäß Umweltbericht

z.B. A1 Ausgleichsmaßnahmen
z.B. V1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die im Umweltbericht beschriebenen Kompensationsmaßnahmen werden Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Maßnahmen A1 und A2 werden dem Bebauungsplan als planerische Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

Das auf den Dachflächen und Stellplatzanlagen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral im Planungsgebiet zurückzuführen und zu versickern.

Aus Gründen des Artenschutzes (hohe Individuenverluste von Nachfaltern - Schwärmer, Eidechler, Spämer etc.) sind für die Beleuchtungsanlage der Driving Range nur Planflächenstrahler (asymmetrische Reflektoren) mit vorgebauten UV-Filtern zu verwenden. Für die Beleuchtung der Strassen und Wege sind zusätzlich Naturlamp-Niederdrucklampen (Energieabstrahlung nur im Bereich von 590 nm, allenfalls Naturlamp-Hochdrucklampen (Energieabstrahlung im "gelben Bereich" von ca. 570 - 630 nm) zu verwenden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Gestaltung der Grundstücksrandflächen:
Mindestens 20 % der Baugrundstücke sind als extensive Wiesenflächen oder Pflanzflächen herzustellen und zu unterhalten. Je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum anzupflanzen.

Begrünung der Stellplatzanlagen:
Stellplätze sind mit einem Baum je 4 Stellplätze zu begrünen. Die Bäume sind mit einem Durchmesser von mindestens 2 m sind vor Betrieben zu schützen.

Dachbegrünung:
Flachdächer und fach geneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 20 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung, Schichtaufbau mind. 8 cm mit Sedum-Sprossensaat oder Gras-Krautgesellschaften zu begrünen.

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Gehölze und sonstige Vegetationsflächen sind zu erhalten.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die zeichnerisch gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

An den zeichnerisch gekennzeichneten Standorten ist ein Baum gemäß beiliegender Artenempfehlungsliste anzupflanzen.

Die im Plan zur Erhaltung und Anpflanzung (gemäß beiliegender Artenempfehlungsliste) festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzqualitäten:
Bäume in öffentlichen Straßenraum und auf privaten Grundstücken sind mit einem Stammumfang von mindestens 16/18cm zu pflanzen. Solitär sind mind. 3xv. 150 - 175 cm Höhe, Heister mind. 2xv., mind. 125 - 150 cm Höhe sowie Sträucher mind. 2xv. 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen. Obstbäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der LBO Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387) wird festgesetzt:

Dachformen:
Zulässig sind flache und fach geneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 20 Grad.

Werbeanlagen:
Werbeanlagen mit blinkender oder bewegter Leucht-/Reflexionswirkung, wie z.B. Skybeamer, werden ausgeschlossen.

Abstellflächen für Müll- und Wertstofftonnen:
Die Abstellflächen für Müll- und Wertstofftonnen sind zur Verbesserung des Ortsbildes durch Sichtschutzmaße baulich abzuschirmen oder mit Hecken einzuräumen. Sichtschutzmaße können mit Rankpflanzen gemäß Planliste begrünt werden.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Grenze des Naturschutzgebietes 3.183 "Mainzer Sand Teil II"

IV HINWEISE

Altablagerungen:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die als nicht altlastenverdächtig eingestufte Altablagerungsstelle Budenheim, Kalksteingrube, Reg.-Nr. 3390009-235. Es handelt sich um Altablagerungen aus Erdtausch/Schuttmaterial. Falls ein Eingriff in die als Altablagerung karierte Fläche erfolgt, sollen vorab Baggerschürfe vorgenommen werden.

Besondere bautechnische Maßnahmen:
Aufgrund der Vernutzung des Geländes ist mit besonderen baulichen Aufwendungen bei der Anlage des Freizeit-, Sport- und Erholungsparks zu rechnen. Je nach Standort der Einzelvorhaben können besondere bautechnische Maßnahmen erforderlich werden. Für alle Einzelvorhaben werden projektspezifische Baugrunderkundungen empfohlen. Dabei wird besonders auf die Vorgaben der DIN 1054, der DIN 4020 und der DIN 4154 hingewiesen.

Planerische naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen:
Zur Kompensation der verbleibenden nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgelegt. Auf einer Gesamtfläche von rund 9,5 ha innerhalb des Naturschutzgebietes "Lennebergwald" werden Maßnahmen zur Stabilisierung und Entwicklung von Kiefernforsten (Dünen-trockenwäldchen) in Kontakt zu Sandrasen, Kalkmagerrasen, trockenwarmen Saumgesellschaften in Übereinstimmung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes "Kalkflugsandflächen Mainz-Ingelheim" durchgeführt. Umfang, Inhalt und Dauer dieser Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die hierfür erforderlichen Kosten sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Kreisverwaltung Mainz-Singen, der Gemeinde Budenheim, dem Zweckverband zur Erhaltung des Lennebergwaldes sowie dem Investor geregelt. Auf einer 8,973 ha großen gemeindeeigenen Fläche in der Gemarkung Heidesheim, Flur 22, Flurstücke 51, 415, 416 und 491 werden Maßnahmen zur Schaffung und zur dauerhaften Pflege von Pionier- und Sandrasen durchgeführt. Die rechtliche Sicherung dieser Kompensationsmaßnahmen erfolgt über eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Budenheim und dem Investor.

Wasserrechtliche Erlaubnis zur bauzeitlichen Grundwassererhaltung:
Sollte im Rahmen der Baugrunderkundungen anstehendes Grundwasser gefunden werden, wird im Rahmen des Baugrubens eine wasserrechtliche Erlaubnis zur bauzeitlichen Grundwassererhaltung bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt.

VERFAHRENSÜBERSICHT

Katastervermerke

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grenzen und die Beziehung der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Azley, den 08. Mai 2008

mit Ausnahme der in der Anlage (2 Seiten) aufgeführten Flurstücke

Aufstellungsbeschluss

Beschluss des Gemeinderats zur Aufstellung des Bebauungsplans am 01.02.2006
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Heimat-Zeitung Budenheim am 05.02.2006

Gemeinde Budenheim
Budenheim, den 08. Mai 2008

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung in der Heimat-Zeitung Budenheim am 23.02.2006
Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 09.03.2006

Gemeinde Budenheim
Budenheim, den 08. Mai 2008

Bürgermeister

Beteiligung der Behörden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB vom 13.03.2006 bis 13.04.2006 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Planentwurf und der Begründung inkl. Umweltbericht gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB vom 20.07.2006 bis 28.08.2006

Gemeinde Budenheim
Budenheim, den 08. Mai 2008

Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Beschluss des Gemeinderates am 12.07.2006
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Heimat-Zeitung Budenheim am 20.07.2006

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 20.07.2006

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung inkl. Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus in der Zeit vom 28.07.2006 bis 28.08.2006

Gemeinde Budenheim
Budenheim, den 08. Mai 2008

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat am 28.09.2007.

Gemeinde Budenheim
Budenheim, den 08. Mai 2008

Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Gemeinde Budenheim
Budenheim, den 08. Mai 2008

Bürgermeister

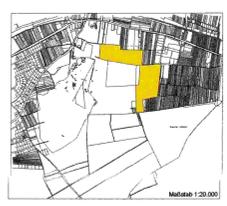
Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Heimatzeitung Budenheim am 29. Mai 2008

Bebauungsplan in-Kraft-getreten am 02. Juni 2008

Gemeinde Budenheim
Budenheim, den 12. Juni 2008

Bürgermeister



1. AUSFERTIGUNG

Gemeinde Budenheim

Projekt: **Bebauungsplan "Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg - Teil 1"**

Vorbereitet: **FSE**

Prüfer: **Satzungsbeschluss vom 28.09.2007**

Rechtsplan gemäß Satzungsbeschluss

Heute: 09.05.2012 14:14 Datum: 11.03.2007
Gezeichnet: 23.09.06 Maßstab: 1:1.000

Verfahren: **PLM + FSE**

Bestand: **KREATIVE ENTWICKLUNG**