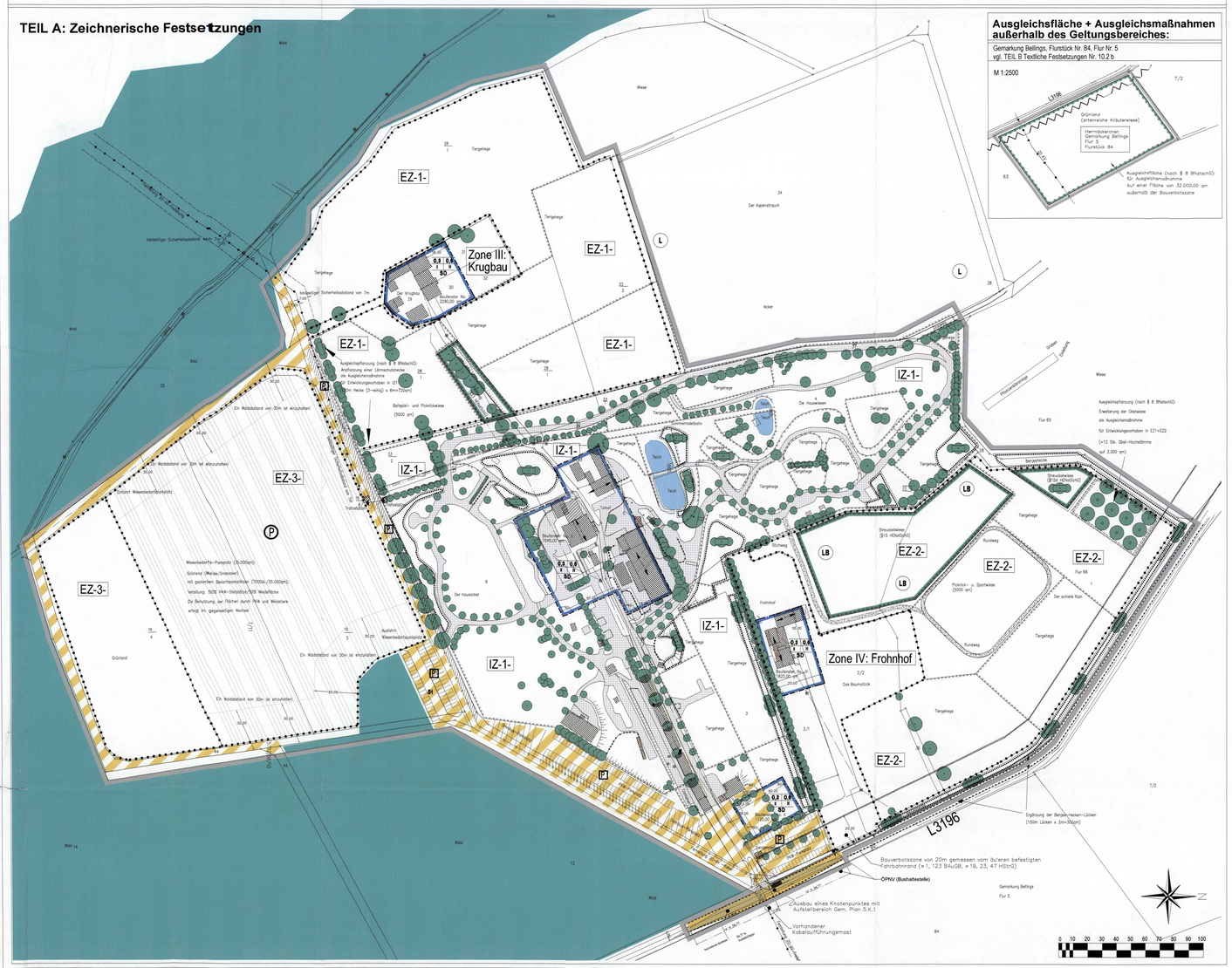
Bebauungsplan Nr. 14 "Freizeit- und Erlebnispark Steinau a.d. Straße"

TEIL A: Zeichnerische Festsetzungen



Legende

Grenzen

- Sondergebiet "Erlebnispark für Freizeit und Erholung" (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 1.1)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungs-Zonen des Erlebnisparks
- 40 / 25 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

Art und Maß baulicher Nutzungen

- Baugrenze für Umstrukturierungen (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 2.1, 2.2, A), B), C), E)
- Planung: Tahoi/ Umbau/Anbau (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 2.1, 2.2)
- Bauverbotszone (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 2.5)

Verkehrsflächen / Infrastruktur

- Öffentliche und hobläffentl. Verkehrsflächen (BauGB §9 (1) 11) Landesstraße
- Verkehrsflächen (BauGB §9 (1) 11). Erschließungsflächen, Flächen zum Parken
- Erschließungswege (BauGB §9 (1) 11) (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 4.1, 4.4, 2.1b, 2.2.5, 2.3, 6.1, B), E)
- Planung: Stich- und Rundweg in Größtiefe EZ2 (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 4.1, 6.3)
- P — Parkplätze (BauGB §9 (1) 4) (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 4.2)
- P — Bestarfsparkplätze (im Wechsel mit Grünlandnutzung) (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 4.3, E)
- Einfahrtsbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Private Grünflächen für Freizeit+Erholung

- EZ-1 — Intensiv-Zone -1- für Freizeit und Erholung (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 6.1, B), C), H) (= Park-Rendezvoiß: Grünflächen mit dichter Durchwegung und Parkplatz, Fahrgeschäfte größere Spielkreisfunktionen, zahlreiche geschützte und ungeschützte Sitz- und Grillmöglichkeiten, Ausstellungsanlagen für Kleinfiere, hohe Besucherfrequenz)
- EZ-1 — Extensiv-Zone -1- für Freizeit und Erholung (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 6.2, D), G) (= Park-Rendezvoiß: Pufferzone; Grünflächen/Tiergehege mit Bewegung und Sitzgelegenheiten, geringere Besucherfrequenz)
- EZ-2 — Extensiv-Zone -2- für Freizeit und Erholung (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 6.3, D), G) (= Park-Rendezvoiß: Pufferzone; Grünflächen/Tiergehege mit Bewegung, eingeschränkter Durchwegung, Picknickwiese, Sitz- und Grillmöglichkeiten, geringere Besucherfrequenz)
- EZ-3 — Extensiv-Zone -3- für Freizeit und Erholung (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 6.4, D), G) (= Park-Rendezvoiß: Pufferzone; Grünflächen/Tiergehege mit Bewegung, Grünflächen mit Bewegung und sporadischer Nutzung als Wiesenbeobachtungsfläche im gegenseitigen Rechen)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Bindung der Erhaltung von Gehölzgruppen (BauGB §9 (1) 25b) (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 8.1)
- Bindung der Erhaltung von linienförmigen Gehölzstrukturen (BauGB §9 (1) 25b) (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 8.1)
- Bindung der Erhaltung von Einzelbäumen (BauGB §9 (1) 25b) (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 8.1)
- Bindung der Erhaltung von Gehölzflächen (BauGB §9 (1) 25b) (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 8.1)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landsch: (BauGB §9 (1) 20)

Schutzobjekt nach Hessischem Naturschutzg.

- GB — Geschützter Landschaftsbestandteil (nach §23 HENatSG)

Ausgleichsflächen/Ausgleichsmaßnahmen

- 1. Anpflanzung von Einzelbäumen (BauGB § 9 (1) 25a)
- 2. Anpflanzung von Sträuchern (BauGB § 9 (1) 25a)

Sonstige Flächen

- Gebäudebestand
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Wasserflächen (BauGB § 9 (1) 16), Bestand (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 7)
- Wadflächen (BauGB § 9 (1) 18b), Bestand
- Grünländflächen (Weise, Weide, Tiergehege), Bestand

Nutzungsschablone

A	B	C
D	E	F
G	H	

- A: Art der Nutzung
- B: Zahl der Vollgeschosse
- C: Grundflächenzahl (GRZ)
- D: Bauweise
- E: Geschoßflächenzahl (GFZ)
- F: Dachform
- G: Zahl der Wohnungen
- H: Besondere Festsetzungen

GRZ — Grundflächenzahl
GFZ — Geschoßflächenzahl

Sonstige Symbole

- Baum Wachsdrendt/Holz, Höhe bis 2m
- Bestand: Niederspannungskabel
- Bestand: Telekommunikationsleitungen
- Bestand: Trafostationen
- Bestand: Niederspannungskabel, Nieder. Telekommunikation
- Bestand: Einfriedung überdacht Einfriedung unterdacht (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 3)

Hinweise

- Landschaftsschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vom Landschaftsschutzgebiet "Vogelsberg-Hessischer Spessart" umgeben. Belange des Landschaftsbildes und der naturnahumlichen Funktionen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Planes besonders zu beachten.

- Bodenschutz

Zur Entsatzung der Entdeponien wird empfohlen den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück, etwa zur Geländegestaltung, ohne Beeinträchtigung des großräumigen Geländereliefes und Landschaftsbildes, wiederzuverwenden.

- Nachbarschutz

Werden baulichte Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Das Gleiche gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

- Verfahren

Die Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen bedarf grundsätzlich einer Baugenehmigung. Unter i. e. festgelegten Voraussetzungen finden das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren Anwendung.

- Altlasten

Zur Zeit liegt kein Altlastenverdacht vor. Bei den Erdarbeiten ist auf besondere Auffälligkeiten im Boden oder Grundwasser zu achten. Soweit sich im weiteren Verfahren Erkenntnisse ergeben, die gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen begründen können, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Hanau, Dez. 43.1 gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 Hessisches Altlastengesetz (HAltlastG) mitzuteilen.

- Bodendenkmäler

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

- Die Bepflanzung entlang des Straßenkörpers (Landesstraße 3196)

Die Bepflanzung entlang des Straßenkörpers (Landesstraße 3196) bildet dem Straßenbaulastträger vorbehalten.
Eine Bepflanzung entlang der Landesstraße ist in enger Abstimmung mit der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung zu Lasten der Stadt Steinau a.d. Str. möglich. Aus Verkehrssicherungsgründen ist im Bereich der freien Strecke der L 3196 bei der Anpflanzung von eventuell gepflanzten Bäumen ein Mindestabstand von 4,50 m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.

Hierzu verweisen wir auf den "Gemeinsamen Erlass betreffend Gehölze an bestehenden Straßen des überörtlichen Verkehrs in Hessen" des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung.

Verfahrensvermerke

I. Beschlüsse und öffentliche Bekanntmachungen

a.) Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung zur Erörterung des Bebauungsplanentwurfes wurde am **27.März 2001** durchgeführt.

Die Entwurf des Bebauungsplanes (Planfassung/Begründung) hat in der Zeit **vom 26.April 2001 bis 26.Juni 2001**, im Rathaus der Stadt Steinau an der Straße, Brüder-Grimm-Straße 47,36396 Steinau an der Straße während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben **vom 09.April 2001** beteiligt.

b.) Förmliche Bürgerbeteiligung/ förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Planfassung/Begründung) hat in der Zeit **vom 28. Januar 2002 bis 08 März 2002**, im Rathaus der Stadt Steinau an der Straße, Brüder-Grimm-Straße 47, 36396 Steinau an der Straße während der Dienststunden:

Montag bis Donnerstag	**von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr**
Freitag	**von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr**

öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben **vom 28.Februar 2002** beteiligt.

c.) Erneute Bürgerbeteiligung/ erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Planfassung/Begründung) hat in der Zeit **vom 16. Juni 2002 bis 30 Juli 2002**, im Rathaus der Stadt Steinau an der Straße, Brüder-Grimm-Straße 47, 36396 Steinau an der Straße während der Dienststunden:

Montag bis Donnerstag	**von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr**
Freitag	**von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr**

öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben **vom 25. Juni 2002** beteiligt.

d.) Beantragung der Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde

Für den Bebauungsplan wurde gemäß § 10, Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **04.09.2003** an das Regierungspräsidium Darmstadt als höhere Verwaltungsbehörde die Genehmigung beantragt.

Steinau an der Straße, den 4.3.2003

Walter Strauch
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk

Das Regierungspräsidium Darmstadt als höhere Verwaltungsbehörde im Sinne des BauGB hat mit Verfügung vom 24.2.2003 (Az: 32-61-04/00 - Steinau) unter dem Aktenzeichen 32-34-61-04/00 den Bebauungsplan ohne Nebenbestimmungen/ mit Nebenbestimmungen genehmigt.

Darmstadt, den 3.4.2003

Siegel **Im Auftrag**
Friedrich

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Steinau an der Straße, den 08.04.2003

Walter Strauch
Bürgermeister

Inkraftsetzungsvermerk

Die Erteilung der Genehmigung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 11.04.2003 gemäß § 10, Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 7, Abs. 1 HGO in Verbindung mit der Hauptsatzung der Stadt Steinau an der Straße ortsüblich in den Kinzigtal-Nachrichten vom 11.04.2003 Nr. 15/2003 bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Sprechstunden bei der Stadt Steinau an der Straße,

Montag, Mittwoch, Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Brüder-Grimm-Straße 47, 36396 Steinau an der Straße, von jedermann eingesehen werden und über den Planinhalt Auskunft verlangt werden kann.

In der Bekanntmachung wurde gemäß § 215, Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen.

Die mit der Erteilung der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen wurden beachtet.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 11.04.2003 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Steinau an der Straße, den 14.04.2003

Siegel **Walter Strauch**
Bürgermeister

Katasteramtlicher Vermerk

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Schlüchtern, den 17.02.2003

Der Landrat des Main-Kinzig-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag: Müller-

Artenliste für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen

LAUBBÄUME

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Buche (Fagus sylvatica)
Feldahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Esche (Fraxinus excelsior)	Traubeneiche (Quercus petrea)
Traubenkirsche (Prunus padus)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus communis)	Winterlinde (Tilia cordata)
Elsbeere (Sorbus torminalis)	

STRÄUCHER, GEHÖLZE

Berberitze (Berberis vulgaris)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Feldrose (Rosa arvensis)	Haselnuß (Corylus avellana)
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hundsrose (Rosa canina)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Wild Brombeere (Rubus fruticosus)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)	Schneeball (Viburnum opulus)

Die Liste kann um weitere Arten der potentiellen natürlichen Vegetation ergänzt werden.
Als Richtwert für die Pflanzdichte gilt: je 1,5 qm / 1 Stück, Pflanze
Die Pflanzqualität beträgt:Mt 2xv 100/150

KLETTERPFLANZEN
- Arten für den Halbschatten:

Efeu (Hedera helix)	Geißblatt (Lonicera in Arten)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)	Wilder Wein (Parthenocissus i.S.)

- Arten für sonnige Standorte:

Echter Wein (Vitis vinifera)	Hopfen (Humulus lupulus)
Waldrebe (Clematis in Wildarten)	
Wilder Wein (Parthenocissus in Arten)	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund von § 87 Hessische Bauordnung i.d.F. vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 34) werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

A) Gebäude - Dachform, Dachneigung, Dachweiser
Die Gebäude- Neu- und Umbauten innerhalb der Baugrenzen in IZ1 sind mit Satteldach oder Walmdach, Neigung 20-50 Grad zu bauen. Ausführung der Bebauung in gebrochenen Farbtönen; grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.
Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten (Mulden-Rigolen-Systeme; alternativ: Verwendung von Zisternen für Brauchwasser und Versickerung) für anfallendes Wasser von Dachflächen.

B) Nebenanlagen
Ausführung von Wegen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise, Entwässerung von abflußfähigen Oberflächenwasser in die angrenzende Vegetationsfläche. Nebenanlagen sind auch in Form von Gebäuden und Dachplätzen mit Schutzdächern zulässig. Überbauung durch Nebenanlagen: Zulässige Tiefbiete bis 3m, bezogen auf das vorhandene Gelände; Ausführung mit Satteldach - alternativ Flachdach mit Dachbegrünung - Neigung 20-50 Grad; Verzicht auf Dachentwässerung; grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

C) Begrünung baulicher Anlagen
Bauliche Anlagen sind gemäß Anlertelle fachgerecht zu begrünen. Fahrgeschäfte und größere Spielgeräte sind durch Bepflanzungen gemäß Anlertelle in die Grünflächen einzubinden, so daß keine nachteilige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht. Je angefangene 10m Gebäudeumfang sind 2 Kletterpflanzen oder Spalierobst zu setzen. Bei oberirdischen Garagen sind alle freistehenden Wandflächen dauerhaft zu berasen.

D) Grün und Tierschutzhecken
Tierschutz und Grünhütten bis zu einer Traufhöhe von max. 2,5m bezogen auf gewachsenes Gelände; Ausführung mit Satteldach; Dachneigung 20-50 Grad, Material Holz; landschaftsgerechte Farbgebung in Erdtönen; grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig; Eingrünung mit Gehölzpflanzungen von mind. 2 Seiten zur offenen Landschaft.

E) Stellplätze, Zufahrten
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen auszuführen und in die Vegetationsschicht zu entsiedeln. Im Bereich der Wiesenbeobachtungsplätze sind keine Befestigungen zulässig.

F) Freiflächen
Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Fahrgeschäfte-, Spiel-, Bewegungs- und Lagerflächen benötigt werden, dürfen nicht bebeligt werden.

G) Einfriedungen
Im gemischten Gefängnisbereich sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2m zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen mit einer Höhe von einer Länge von 5m.

H) Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei Umbau und Neubau von Spielgeräten und Fahrgeschäften nur in angemessener funktional bedingter Höhe bis 4m zulässig. Stützmauern dürfen zu terrassieren.

TEIL B: Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs.2 BauNVO)

1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird innerhalb der jeweiligen Grenzen als Sondergebiet "Erlebnispark für Freizeit und Erholung" festgesetzt.
a) Der Bebauungsplan gilt für die Flurstücke 1, 2, 19/5, 19/6, 29/1, 29, 30, 31, 32, 33, 33, 36, 40, 44, 53/41, 3,4,5,6,7,8, 32/1, 32/2, 35/5, 50/07, 51/07, 52/07, 54/41 und 104 in Flur 65 und 28 in Flur 66, die Flurstücke 83, 84 in der Flur 5, Gemarkung Bellig.

1.2 Im einzelnen gelten die Nutzungsgrenzen nach Planzeichenverordnung.

1.3 In den Flächen der Baufenster No. I, II, III und IV sind ausnahmsweise zulässig :
No. I: Werkstattnutzung
No. II: Gastronomie, Unterstellmöglichkeiten für Maschinen, die im Erlebnispark genützt werden, Werkstätten, Unterstellmöglichkeiten und Ausstellungsanlagen für Kleintiere, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
No. III: Landwirtschaftliche Nutzung, Unterstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Maschinen, Werkstätten, Unterstellmöglichkeiten für Tiere, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
No. IV: Spielewegnutzung, Landwirtschaftliche Nutzung, Unterstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Maschinen, Werkstätten, Unterstellmöglichkeiten für Tiere, Wohnungen und die Feuerwirtschung eines Einkehrhauses für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

2.1 Folgende Ergänzungen des bestehenden Bestandes sind in der Intensivzone "IZ1" und in Zone III und Zone IV zulässig:
a) Innerhalb der dargestellten Baugrenzen und Umbauten und Ergänzungen von Bestandsgebäuden im Gebäude-Ensemble für Gastronomie- Spiel- und Wohnnutzung und für Ausstellungsanlagen für Kleintiere zulässig bzw. für die unter 1.3 für die einzelnen Baufenster jeweils angegebene Art der Nutzung zulässig.
(Wohnnutzung ist nur für Betriebsangehörige zulässig, Wohnnutzung für Ferienwohnungen ist nicht zulässig)
b) Die Errichtung von Nebenanlägen ist innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig, soweit sie für den Betrieb des Erlebnisparkes notwendig sind.
2.2 Innerhalb der Baugrenze in Kehrzone "IZ1" und den Zonen III und IV sind die zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximalen Überbauung bestimmt.
2.2.1 Die eingezeichnete zulässige, minimal überbaubare Grundfläche innerhalb der Baugrenze in der Zone IZ1 und den Zonen III und IV ausschließlich des Bestandes an Gebäuden beträgt 0.3 der Fläche (die Berechnungsfläche der Grund- und Geschoßflächenzahl bezieht sich auf die Fläche innerhalb der dargestellten Baugrenzlinien).
2.2.2 Es sind nur Gebäudegruppen zulässig. Der Erlebnisbe-Charakter ist zu wahren.
2.2.3 Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend.
2.2.4 Unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1.5m ausgeführt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
2.2.5 Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.
2.3 Außerhalb der Baugrenze in Kehrzone "IZ1" sind Nebenanlagen bis max. 1.500qm zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Traufhöhe von 3m zulässig.
2.4 Die zulässige Gebäudehöhe wird zwingend festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
2.4.1 Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die mittlere natürliche Geländeoberfläche.
2.4.2 Die zulässige Gebäudehöhe wird als Traufhöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die hangseitige Traufhöhe von 7m ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
2.4.3 Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Antennen, werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht eingerechnet.
2.4.4 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 1.5 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
2.5 Entlang der L 3196 ist im entsprechend gekennzeichneten Bereich die Bauverbotszone von 20m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. Innerhalb dieser sind nicht bauliche Nebenanlagen (z.B.: Tierschutzhütten, Grillhütten, etc.) zulässig (§§ 1, 123 BauGB, §§ 19, 23, 47 HStrG).
3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
An-, Um- und Neubauten von Gebäuden und Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen sind aus Gestaltungs- und Funktionsgründen in geschlossener oder offener Bauweise zulässig.
Die Anlage einer Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze in Form von Gebäuden in offener Bauweise.
4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
4.1 Fußgängerbereiche
4.2 Flächen für das Parken von Fahrzeugen
4.3 Besonders Flächen für das Parken von Kfz; Wiesenbeobachtungsplätze mit Zufahrt
4.4 Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind zugelassen. Herstellung der Fußgängerbereiche mit wasserdurchlässigen oder Kiesdecke; Ausführung anderer befestigter Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise; Oberflächenabfluß ist in den eingrenzenden Vegetationsflächen zu versickern.
4.5 Entlang der L 3196 ist mit Ausnahme des Erschließungsanschlußbereiches zum Erlebnispark bzw. zum Frohnhof ein Zufahrtsverbot. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß Planch- festgesetzt.
5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9 Abs.1 Nr. 13 BauGB) ist zugelassen.
6 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Freizeitnutzung (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
Unterteilung der Erlebnispark-Flächen in vier Zonen unterschiedlich intensiver Freizeitnutzung:
6.1 Grünflächen-Intensiv-Zone "IZ1":
a) Art der Nutzung außerhalb der Baugrenze: Das flexible Ergänzen, Aufstellen und Verändern von Spielgeräten, Fahrgeschäften, Wegen, Grillhütten, Tierschutzhütten, Tiergehegen, Ausstellungsanlagen für Vögel und Kleintiere sowie Wiederbauten ist zulässig. Großflächige Fläcnenverwendungen sind nicht zulässig.
b) Maß der Nutzung außerhalb der Baugrenze: Maximaler Ausbau der befestigten Wegeflächen mit Flächenversiegelung: 2.000qm. Fahrgeschäfte und Spielgeräte können bis zu einer Maximalhöhe von 10m errichtet werden. Kein Spielgerät darf die Baumhöhe der Waldkante überschreiten. Die weitläufige Landschaftsfeld darf nicht maßgeblich beeinträchtigt werden. Grundfläche je Tierschutz- oder Grillhütte max. 10qm, Traufhöhe max. 2,5m bezogen auf gewachsenes Gelände; Ausführung mit Satteldach - alternativ Flachdach mit Dachbegrünung, Dachneigung 20-50 Grad.
6.2 Grünflächen-Zone IV - Frohnhof
Die Grünflächen-Zone IV - Frohnhof entspricht in Art und Maß der Nutzung der Grünflächen-Intensiv-Zone "IZ1".
Zusätzlich ist eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.
6.3 Grünflächen-Erweiterungs-Zone "EZ1":
a) Art der Nutzung: Weiderotzung; das Aufstellen von Tierschutzhütten ist zulässig. Pickniick- & Ballspielwiese
b) Maß der Nutzung: Pickniick- & Ballspielwiese max. 0,5 Hektar. Maximal überbaubare Grundfläche für Tierschutz: 20qm, Grundfläche je Tierschutzhütte max. 10qm, Grundfläche je Grillhütte max. 8qm, Traufhöhe max. 2,5m bezogen auf gewachsenes Gelände; Ausführung mit Satteldach - alternativ Flachdach mit Dachbegrünung, Dachneigung 20-50 Grad.
6.4 Grünflächen-Zone III - Krugbau
Die Grünflächen-Zone III - Krugbau entspricht in Art und Maß der Nutzung der Grünflächen-Erweiterungs-Zone "EZ1". Zusätzlich ist eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.
6.3 Grünflächen-Erweiterungs-Zone "EZ2":
a) Art der Nutzung: Nutzung als Picknickwiese, Weiderotzung. Das Aufstellen von Tierschutzhütten, Grillhütten und die Anlage eines wasserdurchlässigen Rund- und Stichweges ist zulässig. Der Wegeaufbau kann beim Ausbau aus gestalterischen und funktionellen Gründen in Abweichung von der Plandarstellung ausgeführt werden. Eine Beeinträchtigung des Baumbestandes und Zerstreuwicklung der Streuobstwiese ist dabei nicht zulässig.
b) Maß der Nutzung: Pickniick- & Ballspielwiese max. 0,5 Hektar. Maximal überbaubare Grundfläche für Tierschutz: 30qm. Maximal überbaubare Grundfläche für Grillen: 40qm. Grundfläche je Tierschutzhütte max. 10qm, Grundfläche je Grillhütte max. 8qm, Traufhöhe max. 2,5m bezogen auf gewachsenes Gelände; Ausführung mit Satteldach - alternativ Flachdach mit Dachbegrünung, Dachneigung 20-50 Grad. Maximaler Ausbau befestigter Wegeflächen mit Flächenversiegelung 900qm.
6.2 Grünflächen-Zone IV - Frohnhof
Die Grünflächen-Zone IV - Frohnhof entspricht in Art und Maß der Nutzung der Grünflächen-Intensiv-Zone "IZ1".
Zusätzlich ist eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.
6.3 Grünflächen-Erweiterungs-Zone "EZ1":
a) Art der Nutzung: Weiderotzung; das Aufstellen von Tierschutzhütten ist zulässig. Pickniick- & Ballspielwiese
b) Maß der Nutzung: Pickniick- & Ballspielwiese max. 0,5 Hektar. Maximal überbaubare Grundfläche für Tierschutz: 20qm, Grundfläche je Tierschutzhütte max. 10qm, Grundfläche je Grillhütte max. 8qm, Traufhöhe max. 2,5m bezogen auf gewachsenes Gelände; Ausführung mit Satteldach - alternativ Flachdach mit Dachbegrünung, Dachneigung 20-50 Grad.
6.4 Grünflächen-Erweiterungs-Zone "EZ3":
a) Art der Nutzung: Weiderotzung; Nutzung als temporäer Wiesenbeobachtungsplatz im Wechsel mit Weiderotzung ist zulässig. Flächige Versiegelungen sind nicht zulässig. Das Aufstellen von Tierschutzhütten ist zulässig.
b) Maß der Nutzung: Maximal überbaubare Grundfläche für Tierschutz: 20qm. Zulässige Wiesenbeobachtungsplatzfläche: 3,5 Hektar; Nutzung an 30 Tagen im Jahr im Wechsel mit Beweidung. Grundfläche für Tierschutzhütte: max. 10qm, Traufhöhe max. 2,5m bezogen auf gewachsenes Gelände; Ausführung mit Satteldach - alternativ Flachdach mit Dachbegrünung, Dachneigung 20-50 Grad.
7 Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) sind zulässig.
8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Grünflächen mit zusätzlich anfallenden Wasser von Oberflächen ist, zum Zweck der Verminderung des Wasserabflusses, in die Vorfluter oder in die Kanalisation sowie zur Anreicherung des Grundwassers - auf dem Grundstück durch die Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten (Mulden-Rigolen-Systeme; alternativ: Verwendung von Zisternen für Brauchwasser und Versickerung) zur Versickerung zu bringen.
(Bei zukünftigen Bauvorhaben sind konkretere Angaben zum Umgang mit Wasser in diesem Fall anzusagenden abzuführenden bzw. zu versickernden Oberflächenwassern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen.)
Für die Lagerung von Stallmist und tierischen Exkrementen sind ausreichend bemessene mit dicht Dungstätten (wasserdichter Boden) und Anschluß an ausreichend bemessene und dichte Behälter erforderlich (§ 52 HBO).
9 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
9.1 Die im Plan gekennzeichneten Einzelbä