

26.November 2015

# STADT WEITERSTADT

1. Änderung  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 30 (3) BauGB

'Steinbrücker Hof'

Textliche Festsetzungen

Entwurf

**PLANUNGSTEAM**

Dipl.Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A  
64293 Darmstadt  
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0  
Fax 06151 - 539309-28  
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Steinbrücker Hof“ der Stadt Weiterstadt, Stt. Weiterstadt gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 30 (3) BauGB.**

### **1.0 Zulässige Nutzung**

Allgemein zulässig ist:

1. Die ganzjährige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb gemäß § 35 (1) 1 BauGB (Aussiedlerhof),
2. die Nutzung als „temporärer Freizeitpark“ gemäß § 2 (8) Ziffer 15 HBO („Spargelfest“). Diese Nutzung ist auf den Zeitraum zwischen dem 01.04. und dem 30.06. eines jeden Jahres beschränkt.

### **2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. Die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes richtet sich nach § 35 BauGB.
2. Im Rahmen des „temporären Freizeitparks“ – „Spargelfest“ sind folgende bauliche Anlagen allgemein zulässig:
  - Errichtung eines Festzeltes mit einer maximalen Grundfläche von 800 qm,
  - Errichtung eines Zeltes für die Essensausgabe mit einer maximalen Grundfläche von 80 qm,
  - Errichtung einer mobilen WC-Anlage,
  - Anlage eines Biergartens mit maximal 650 Sitzplätzen,
  - Anlage eines Kinderspielplatzes, mit Spiel- und Klettergeräten, wie
    - Hüpfburgen,
    - Balancierparcours,
    - 'Slackline',
    - 'Spielschiffe'
    - Abenteuerrutsche,
    - Amphitheater mit Sonnensegel,
  - Anlage bzw. Neuordnung von Tiergehegen („Streichelzoo“),
  - Anlage von ca. 580 Pkw-Stellplätzen, wovon mindestens 3% behindertengerecht auszubilden sind,
  - Anlage von mindestens 40 Stellplätzen für Fahr- und Motorräder,
  - Errichtung von Werbeanlagen.

Sonstige bauliche Vorhaben oder Nutzungen sind gemäß § 31 (2) BauGB gesondert genehmigungspflichtig.

### 3.0 Lage der baulichen Anlagen

1. Die Errichtung baulicher Anlagen im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes nach § 35 BauGB sind auf dem gesamten Betriebsgelände zulässig.

Gebäude müssen zum Fahrbahnrand der B 42 einen Mindestabstand von 20 m einhalten. Dieser Mindestabstand ist auch für die temporären Nutzungen „Spielplatz und Biergarten“ verbindlich.

2. Die Lage der zu errichtenden baulichen Anlagen im Rahmen des „temporären Freizeitparks – Spargelfest“ sind dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zu entnehmen, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Dabei können die Standorte gegenüber der Plandarstellung geringfügig verändert gewählt werden. Die Bereiche sind zudem im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das Festzelt muss einen Mindestabstand von 42 m zum südlichen Fahrbahnrand der B 42 aufweisen.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) FStrG geltenden 20 m Bauverbotszone zur B 42 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

### 4.0 Immissionsschutz

1. Gemäß den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm kommt diese für nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen nicht zur Anwendung.

Da sich durch die Bebauungsaufstellung keine Änderungen hinsichtlich der ganzjährigen landwirtschaftlichen Nutzung auf dem „Steinbrücker Hof“ ergeben, kann darauf verzichtet werden, die Fläche mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln zu belegen.

2. Für den Zeitraum der Nutzung als „temporärer Freizeitpark – Spargelfest“ gelten hinsichtlich der Geräuschemissionen folgende Bestimmungen:

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist gemäß TA Lärm sichergestellt, wenn nach Errichtung der Anlage gemäß Plan im Mindestabstand von 42 m zur Bundesstraße B 42 und bei Betrieb des Festzeltes und des Freisitzes die Immissionsrichtwerte

- für allgemeine Wohngebiete am nächstgelegenen Wohnhaus, Rheinstraße 11 außen von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) sowie
- an den nächstgelegenen außen liegenden Grundstücken (Außerhalb 50, Im Rödling) die Immissionsrichtwerte für Misch- / Dorfgebiete außen von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)

nicht überschritten werden.

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr ist Tageszeit. Maßgebend für die Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende

Anlage relevant beiträgt. Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für folgende Zeiten ist in allgemeinen Wohngebieten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung durch einen Zuschlag in Höhe von 6 dB(A) zu berücksichtigen:

- an Werktagen 6.00 – 7.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen 6.00 – 9.00 Uhr, 13.00 – 15.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr.

Die Zelt- und Freiflächenbewirtschaftung ist abends auf die Zeit bis 21.00 Uhr zu begrenzen. Bis spätestens 22.00 Uhr hat der letzte Besucher mit seinem Fahrzeug den Parkplatz zu verlassen.

Verkehrsrgeräusche auf dem Betriebsgelände und dem zusätzlichen Parkplatz, einschließlich an- und abfahrender Verkehr, sind als anlagenbezogene Geräusche zu werten und entsprechend zu berücksichtigen.

## 5.0 Verkehrliche Erschließung

1. Die Zu- und Abfahrt des landwirtschaftlichen Verkehrs im Rahmen der ganzjährigen Betriebsbewirtschaftung erfolgt über die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege sowie den Anschluss an die B 42 im Kreuzungsbereich der „Heinrichstraße“.
2. Die verkehrliche Erschließung für den Besucherverkehr zu und von dem „Spargelfest“ hat ausschließlich über die Kreuzung B 42 und der Straße „Im Rödling“ zu erfolgen. Aus diesem Grund ist für diesen Zeitraum auf den umliegenden Wirtschaftswegen ein Einbahnstraßensystem einzurichten. Dieses ist im Bebauungsplan dargestellt.

Eine Zu- und Abfahrt des Besucherverkehrs über den Kreuzungsbereich B 42 / „Heinrichstraße“ ist nicht zulässig.

Hingegen ist die Zufahrt der Feuerwehr über diesen Kreuzungspunkt zu gewährleisten.

## 6.0 Sonstige Bestimmungen

1. Die Zulässigkeit sonstiger Vorhaben im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes richtet sich nach § 35 BauGB. Damit evtl. verbundene sonstige Bestimmungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
2. Für die zeitlich begrenzte Nutzung „temporärer Freizeitpark – Spargelfest“ gelten folgende sonstige Bestimmungen:

Abfall:

Es sind eine geruchsarme Abfalllagerung und eine geregelte geordnete Abfallentsorgung zu gewährleisten.

Stellplätze:

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Besucherstellplätze sind bis zum Beginn der Nutzung der Anlagen zu schaffen, laufend zu unterhalten und dürfen einer anderweitigen Nutzung nicht zugeführt werden.

3. Die Stellplätze sind mit Intensivrasen dauerhaft zu begrünen und mit Bäumen zu überstellen.

## **7.0 Hinweise**

1. Hinsichtlich evt. geplanter Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen der e-netz Südhessen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5m zu Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind deshalb vorher abzustimmen.
2. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist folgender Hinweis auf § 20 HDSchG zu beachten:

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