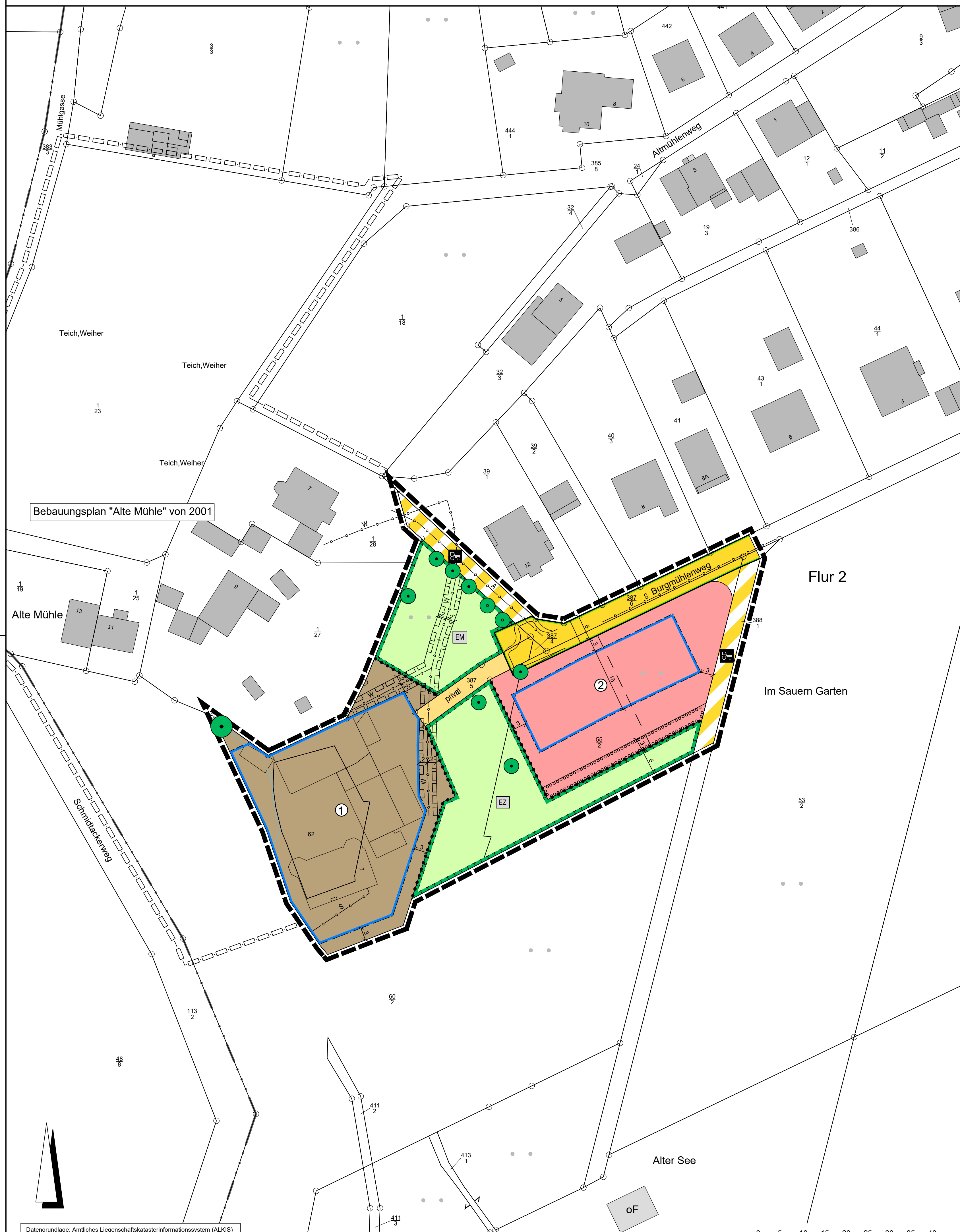


Stadt Allendorf (Lumda), Stadtteil Nordeck

Bebauungsplan "Alte Mühle" - 1. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 0).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 0).
Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802).
Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), verfangend durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücknummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Nutzung als Höchstmaß in ü über Bezugspunkt, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E/D Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
privat
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Landwirtschaftlicher Weg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Vorh. Mischwasserkanal DN 300 (nicht eingemessen)
Vorh. Wasserleitung
Vorh. Stromleitung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Extensivgrünland für Maclinea nausibous
Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Zaunweidenhabitats
Anpflanzung von Laubbäumen
Erhalt von Laubbäumen / Obstbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans "Alte Mühle" von 2001
ehemaliger Mühlgraben teilweise verorrnt (nicht eingemessen)

Nutzungstabellone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.	Haustyp
①	MD	0,8	1,2	II	-	-
②	WA	0,3	0,5	II	8,5 m	ED

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Alte Mühle“ - 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Mühle“ von 2001 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO gilt für das Dorfgebiet mit den RZ. Nr. 1: Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) sind unzulässig.
1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet mit der RZ. Nr. 2: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verarbeitungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der RZ. Nr. 2: Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK Geb.) wird auf 8,5 Meter über dem unteren Bezugspunkt Oberkante Edgeschloss Rollfußboden (OK EG RFB) festgesetzt.

1.1.4 Geschossfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Innenscheidungsmauern mitzurechnen.
Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO gilt: Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
1.2.1 Fläche mit dem Entwicklungsziel: Extensivgrünland für Maclinea nausibous
Maßnahmen: Maclinea-freundliche Bewirtschaftung durch zweimalige Mähd mit Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm) oder Schaf- oder Ziegenbeweidung. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Erster Schnitt/Weidengang vor dem 15. Juni und zweiter Schnitt/Weidengang ab 15. September.
Bewirtschaftungsempfehlung: Zur Förderung der Habitatvoraussetzungen sollen Wiesen- oder Heudurch oder Saatgut mit Anteilen des Großen Wiesenknopfs verwendet werden.

1.2.2 Fläche mit dem Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Zaunweidenhabitats
Maßnahmen: Anlage von einer Sandlinie auf einer Fläche von 15 m². Hierzu ist vorhanden Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Anlage von einem Totholzhaufen auf einer Fläche von 15 m². Anlage von 2 Steinhaufen auf einer Fläche von jeweils 15 m². Eine Versäuerung des Ausgleichshabits ist zu vermeiden. Das Ausgleichshabitat ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.
Bewirtschaftungsempfehlung: Maclinea-freundliche Bewirtschaftung durch zweimalige Mähd mit Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm) oder Schaf- oder Ziegenbeweidung. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Erster Schnitt/Weidengang vor dem 15. Juni und zweiter Schnitt/Weidengang ab 15. September.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff im Bereich des Allg. Wohngebietes und der geplanten Erschließungsstraßen eine Maßnahme zugeordnet:
Das entstehende Defizit von 15.135 Biotopwertpunkten wird zur Satzung über einen Städtebaulichen Vertrag zugeordnet.

1.3.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt (Eingriffsminimierung):
Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Bsp: Kiesbelag mit Schottersteinen, Kies-, Röhrensteinpflaster, weigegläubtes Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster), soweit kein Schadensföhrtrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit wird gemäß Plankarte ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der vorhandenen Wasserleitung zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) und Baumplantzungen freizuhalten.

1.5 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)
1.5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Je 4m² gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
1.5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist dieser gleichartig zu ersetzen. Mindest-Stammumfang von 14-16 cm. Eine Verschiebung der Baumbestandorte um bis zu 2 m ist zulässig.
1.5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Laubbäum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Eine Verschiebung der Baumbestandorte um bis zu 5 m ist zulässig.

1.5.4 Alte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standorttypischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Artenauswahl aufgeführten Arten.

2 Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)
2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
2.1.1 Zulässig sind Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdächer (auch Krüppelwalmdach). Zudem sind Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig, insofern diese dauerhaft extensiv begrünt werden. Bei Nebengebäuden sind abweichende Dachformen zulässig: Nebengebäude, Garagen und Carports mit Flachdächern bis zu einer Neigung von 5° sind ebenfalls extensiv zu begrünen.
2.1.2 Für die Dachendeckung der Hauptgebäude sind nicht spegelfolien- oder reflektierende Materialien in dunklen (entwässert schwarz, grau, rotbraun) und roten Farbönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind dabei ausdrücklich zulässig.
2.1.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)
2.2.1 Bei Neuanlage sind offene Einfriedungen als Laubhecke, Holzlaten in senkrechter Ausrichtung oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit standorttypischen Laubsträuchern oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
2.2.2 Mauern, Beton- und Mauersockel sind bei Neuanlage unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
2.2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
2.3.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind bei Neuanlage als Garten, Planzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche. Pro Grundstück gilt es insgesamt mindestens 1 Laubbäum (2-Drünnung) oder 1 Obstbaum zu pflanzen (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anreicherung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten aller Bauengärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.
2.3.2 Stein-, Kies-, Splitt- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m³ sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)
Im Allgemeinen Wohngebiet mit der RZ. Nr. 2 gilt: Anfallendes Niederschlagswasser nicht begründeter Dachflächen ist in eine Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Stellplatzsatzung
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Allendorf (Lumda).

4.2 Denkmalschutz
Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Schichten, Stiegenabrisse, Skeletreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4.3 Gebäudeenergiegesetz und Erdwärmeeutzung
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung. Die Nutzung der Solarenergie ist dabei ausdrücklich zulässig.

Im Hinblick auf die Standortbeurteilung zur Erdwärmeeutzung befindet sich das Planungsareal in einem wasserwirtschaftlich und hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Ein entsprechender Hinweis sollte in die textlichen Regelungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

4.4 Maßnahmen für den Brandschutz
Wird seitens der Kommune nicht bestätigt, dass ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) selbst oder über das Fahrzeugkonzept vorgehalten wird, gilt: Bei Gebäuden über 8 m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erreicht werden.

4.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise (allgemein)
4.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuhehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig sind, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutnester, Nistkästen, Aushöhlen der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde.

4.5.2 Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde.

4.5.3 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Gehölzschnittarbeiten und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- c) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinterte Arten zu überprüfen.
- d) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstunnenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

4.5.4 Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.5.5 Zur Vermeidung von Beemtrachtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchttrögel (z. B. LED-Technik oder Naturluminaire/Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

4.5.6 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glasarten oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

4.1 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise (spezifisch)
4.1.1 Fledermäuse
4.1.1.1 Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde.
4.1.1.2 Höhenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde.

4.1.1.3 Werden im Rahmen der Kontrolle der Baumhöhlen oder der Gebäude Hinweise auf aktuelle oder frühere Quartiere festgestellt, sind diese durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen auszugleichen. Hierbei ist jedes festgestellte Quartier im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die Typen der Fledermauskästen sind dem jeweilig wegfallenden Quartiertyp anzupassen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
4.1.2 Zaunweidenhecke
4.1.2.1 Tiefbauarbeiten sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökol. Baubegleitung).
4.1.2.2 Sicherung des Baufortes zur Verhinderung einer Einwanderung von Zaunweidenhecken durch eine temporäre und überklebungsichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

4.1.3 Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
Flächen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs, die beansprucht werden, sind zur Vermeidung der Elablage von Maclinea nausibous von 15. Juni bis 31. Juli wöchentlich zu mähen. Tiefbauarbeiten sind in diesen Bereichen nach erfolgreicher Vergrünung ab 01. August möglich.
4.1.4 Hausrotschwanz
Für Eingriffe (bspw. Abriss, Teilabriss) in bestehende Gebäude gilt: Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 14 ff. BNatSchG) ist die Schaffung von Ersatzlebensraum und die Anbringung von 3 geeigneten Nistkästen für den Hausrotschwanz zu beachten.

4.2 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung
Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).
4.3 Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen 1 und 2 Mainz der Zweckverbandes Lohr-Staufenberg. Das WSG wurde mit der Verordnung des Regierungspräsidenten Gießen vom 23.04.1991 (St. Anz. 2291 S.1380) festgesetzt. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

4.4 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenerkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus anaultrimedia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):
Anemolchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartweige
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhutchen
Fraxinus excelsior - Esche
Geum sp. - Waldreue
Lonicera sylvatica - Heckenkirsche
Lonicera caerulea - Heckenkirsche

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):
Anemolchier div. spec. - Felsenbirne
Calluna vulgaris - Heidekraut
Chaenomeles div. spec. - Zierquitten
Cornus florida - Blumenhortweige
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia div. spec. - Deutzie
Forsythia viridissima - Forsythie
Hamamelis mollis - Zauberröschen
Hydrangea macrophylla - Hortensie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Clematis viticella - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Artenliste 5 (Gräser und Kleingräser):
Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Lonicera nigra - Heckenkirsche
Lonicera perelydium - Weidenblättrig
Magnolia div. spec. - Magnolie
Malus div. spec. - Zierapfel
Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Rosa div. spec. - Rose
Spiraea div. spec. - Spiree
Weigela div. spec. - Weigelia

Artenliste 6 (Blühenpflanzen):
Lonicera spec. - Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Polygonum subseriale - Knotenholz
Wisteria sinensis - Blauregen

Verfahrensverfahren:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HGO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgen im _____

Ausfertigerbeschluss:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Allendorf (Lumda), den _____

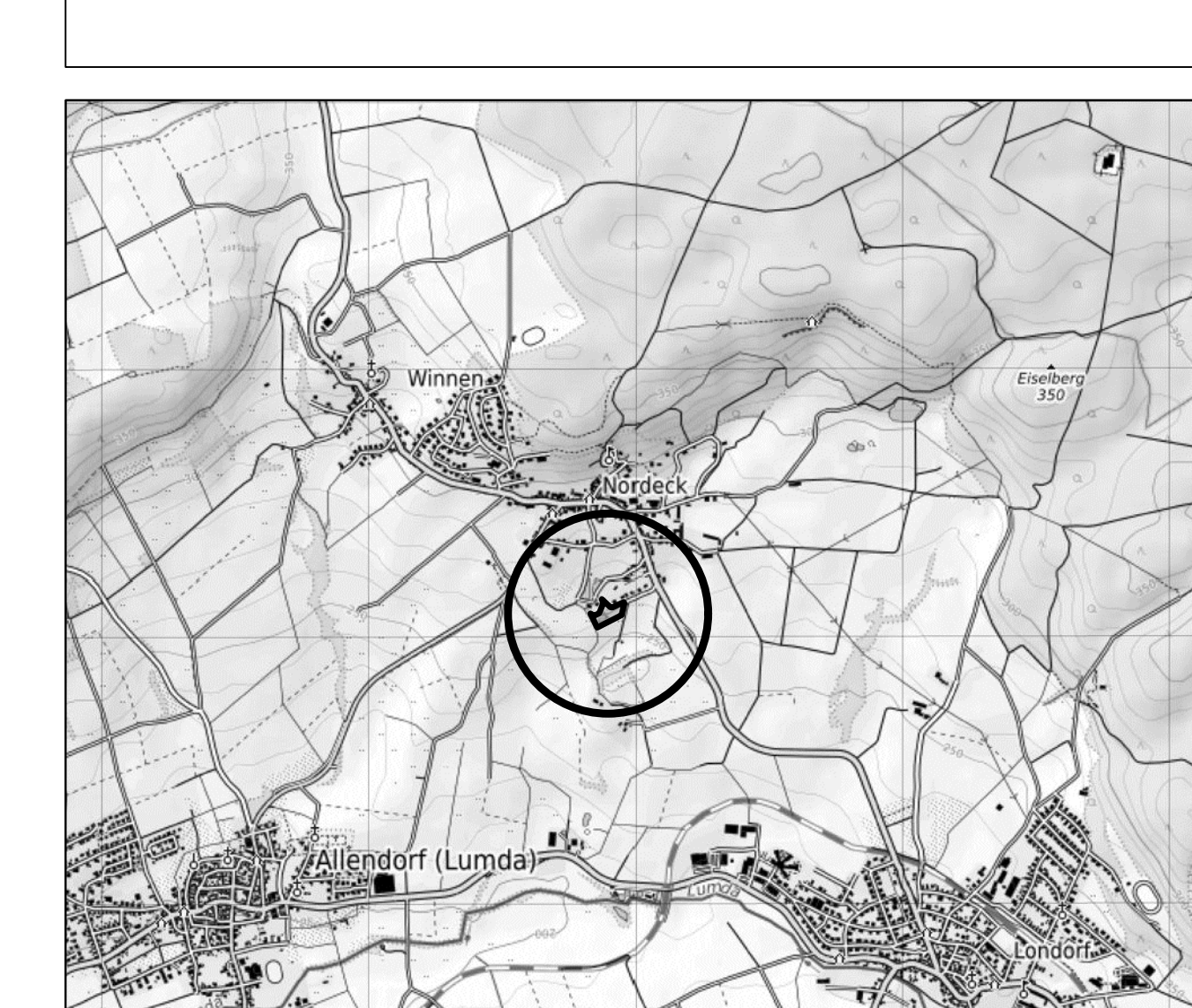
Bürgermeister _____

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Allendorf (Lumda), den _____

Bürgermeister _____

Stadt Allendorf (Lumda), Stadtteil Nordeck
Bebauungsplan "Alte Mühle"
1. Änderung und Erweiterung



PLANUNGSBURO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 36435 Wehrberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 13.10.2021
10.12.2021
30.08.2022
27.09.2022
23.01.2023

Entwurf
Projektleitung: Will. Wolf
CAD: Wilfried
Maßstab: 1:500
Projektnummer: 21-2590