



Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf des
Bebauungsplanes „Ludwigstraße / Bahnhofsstraße“**

Planstand: 23.04.2018

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: m.wolf@fischer-plan.de, d.roettger@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

1 **Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ludwigstraße“ und der 1. Änderung werden durch den Bebauungsplan „Ludwigstraße / Bahnhofstraße“ ersetzt.

1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:**

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO und § 6 Abs.2 und 3 BauNVO gilt für das Mischgebiet:

Die Nutzungen unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) und unter § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.15 BauGB gilt für die Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage:

Bauliche Anlagen sind auf der Fläche nicht zulässig. Ausnahme: Wasserdurchlässig befestigte Wege und Freisitze, Parkmobiliar (z.B. Bänke).

1.2 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB – Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO gilt für das Mischgebiet: Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone zum Gewässer/Gewässerrandstreifen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

1.3 **Eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**

Eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.4 **Artenliste (Empfehlung):**

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Alnus glutinosa	-	Erle
Fraxinus excelsior	-	Esche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder

Kletterpflanzen-

Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

2.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

2.1.1 Dachneigung:

Bei der Dachgestaltung sind Dachneigungen von 0-45° zulässig.

2.1.2 Dachfarbe:

Bei der Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig.

2.1.3 Aufbauten:

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

2.1.4 Staffelgeschosse sind zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Mischgebiet sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über der Geländeoberfläche zulässig. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind zulässig.

Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone zum Gewässer/Gewässerrandstreifen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

2.3 Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

Mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Grundstücksfreifläche lt. GRZ incl. § 19 Abs.4 BauNVO) sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen zu mindestens 25 % mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Es gilt 1 Baum je 15 m², 1 Strauch je 2 m².

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

4.3 Artenschutz: von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf

aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei Abbrucharbeiten sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen geschützter Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren sowie eine biologische Baubegleitung durchzuführen. Festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Werden Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen im Plangebiet oder im Umkreis von 500 m zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.