

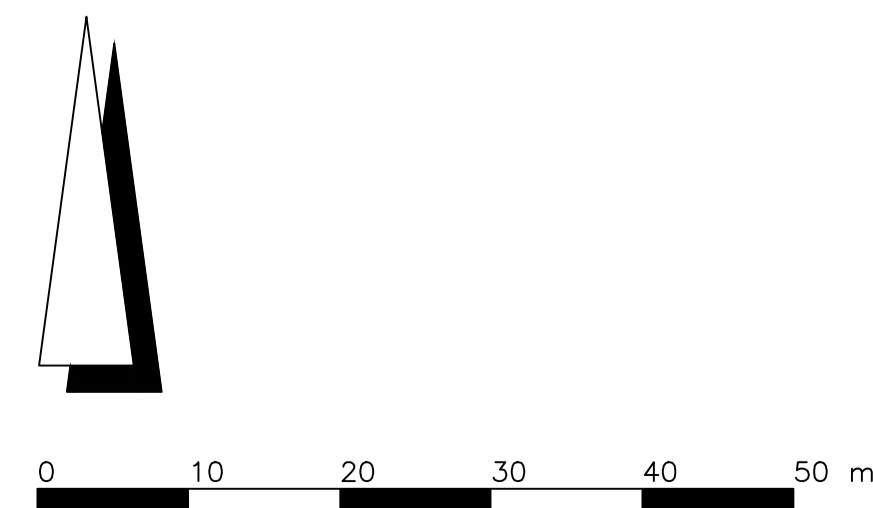
Planzeichnung



SO Reiten	
0,5	0,5
I	OK Geb. max 7,0 m

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 3**
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung



Datengrundlage:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Juni 2018)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzeihenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sondergebiet (SO)
 Zweckbestimmung: Reiten (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 0,5 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 § 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB

- Anpflanzen: Laubbäume / Obstbäume
- Erhalten: Obstbäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltungsziel: Strukturreiche Obstbaumwiese

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
- Reitplatz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Auf der Selbächer“ 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Selbächer“ von 2012 ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO Reiten) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets Reiten, SO Reiten, sind zulässig:

1. Überdachter Reit- und Longierplatz (feste und fliegende Bauten), max. GF = 350 m²
2. Reitplatz, max. 840 m²
3. Offenstall
4. Nebenanlagen (z.B. mobile Pferdeboxen, Paddock).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist 305,26 m üNN.

3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 3.1 Im Sondergebiet Reiten sind Stellplätze und Unterstände sowie der Reitplatz innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der markierten Bereiche zulässig.

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

- 4.1 Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weifügigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

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

- 5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen und Beweidung unzulässig.

5.2 Entwicklungsziel „Strukturreiche Obstbaumwiese“:

Maßnahmen: Die Ausgleichsfläche ist durch einen dauerhaften Holzzaun von den Weideflächen zu trennen. Ergänzende Anpflanzungen von Obstbäumen (H., v., 18-20) gemäß Plankarte. Die Bäume sind fachgerecht zu erziehen und zu pflegen; Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Als Unterkultur des Streuobstbestandes ist eine Nachsaat mit Saatgut aus regionaler Herkunft für Frischwiesen anzulegen. Die Mischung sollte zu 30 % aus Kräutern und zu 70 % aus Gräsern bestehen und folgende Arten enthalten: *Achillea millefolium*, *Carum carvi*, *Centaurea jacea*, *Daucus carota*, *Lotus corniculatus*, *Lychnis flos-cuculi*, *Pimpinella major*, *Plantago lanceolata*, *Rumex acetosa*, *Salvia pratensis*, *Silaum silaus*, *Tragopogon pratensis*, *Cynosurus cristatus*, *Festuca pratensis*, *Festuca rubra* und *Poa angustifolia*. Die angelegte Frischwiese darf nicht gedüngt werden und ist zweimal im Jahr zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren. Im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Obstbäume sind 2 Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und 2 Kästen für Fledermäuse anzubringen.

6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Zulässig sind Flach-, Sattel-, Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 20°.

- 1.2 Die Dacheindeckung von Gebäuden hat in roten, anthrazitfarbenen oder braunen Farbtönen zu erfolgen. Dachbegrünungen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für fliegende Bauten.

2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune zu errichten, seitliche oder rückwärtige Einfriedungen sind auch aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig. Mauersockel sind unzulässig.

C) Wasserrechtliche Festsetzung

- 1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Allendorf (Lumda) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege - Hessen (Alt-, Archäologische Denkmalpflege) 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).

3 Wasserschutzgebiet

- 3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlage Brunnen Mainlar des Zweckverbandes Lollar - Staufenberg. Die Festsetzung erfolgte mit Datum 23.04.1991, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 22/1991, Seite 1380.

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

- 3.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlage Brunnen Climbach der Stadt Allendorf (Lumda). Die Festsetzung erfolgte mit Datum 07.05.1990, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 24/1990, Seite 1146.

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

- 4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

5 Artenlisten (Auswahl)

Artenliste 1 Laubbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18
Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' - Wildbirne
Acer plantanoides 'Columnare' - Spitzahorn *Sorbus aucuparia* - Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche *Tilia cordata* 'Greenspire' - Stadtlinde
Crataegus x prunifolia 'Splendens' - Weißdorn *Tilia cordata* 'Rancho' - Winterlinde

Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150
Amelanchier ovalis - Felsenbirne *Cornus sanguinea* - Hartrie gel
Berberis vulgaris - Berberitze *Corylus avellana* - Hasel
Carpinus betulus - Hainbuchen *Ligustrum vulgare* - Liguster
Cornus mas - Kornelkirsche *Rosa glauca* - Essigrose
Rosa canina - Hundrose *Rosa rubiginosa* - Weinrose

6 Artenschutz

6.1 Bauzeitenbeschränkung

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 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Verfahrensübersicht

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 18.06.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.07.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.07.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 20.07.2018
03.08.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Allendorfer Mitteilungen.

Ausfertigungsvermerk:

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

Stadt Allendorf (Lumda), den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

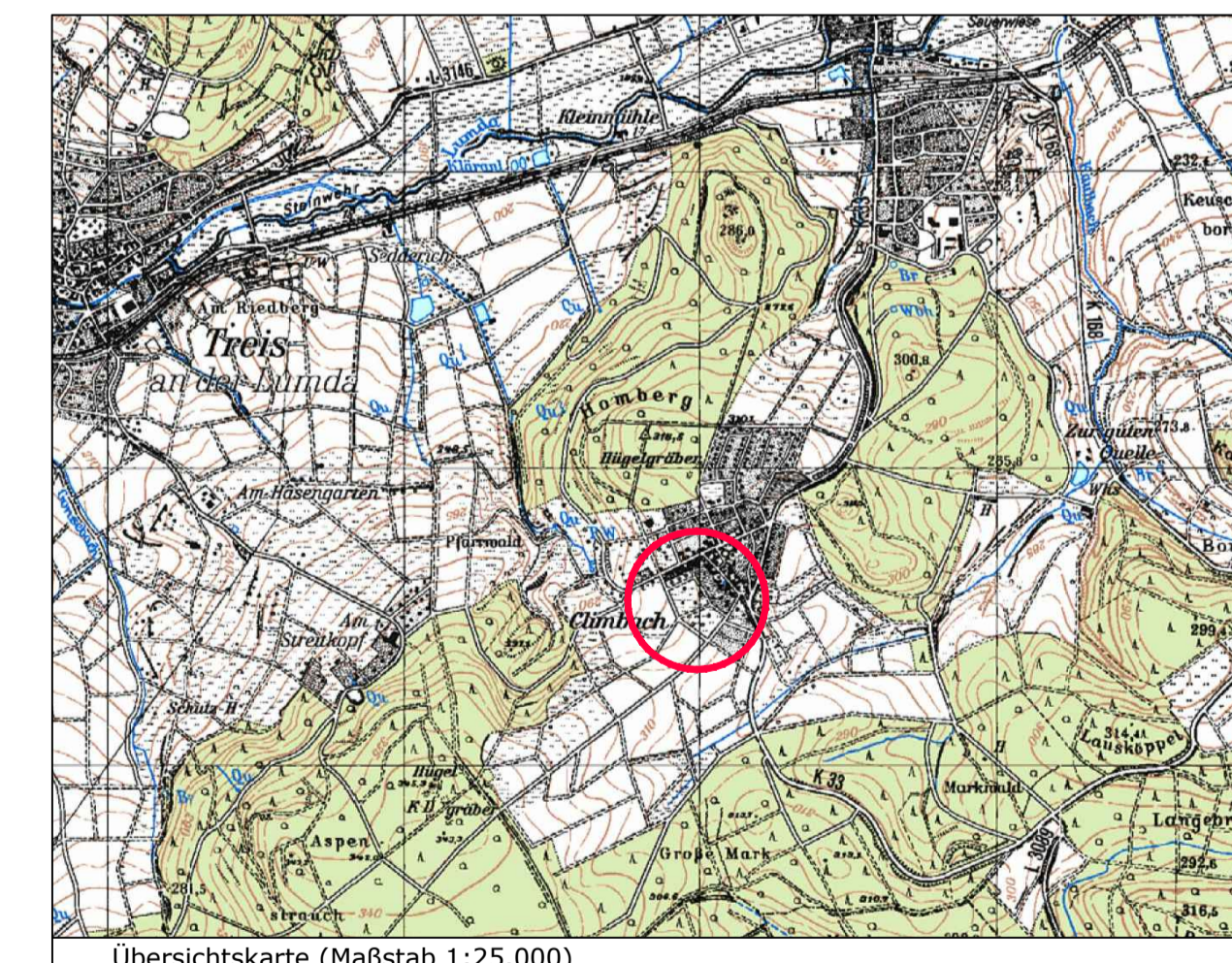
Stadt Allendorf (Lumda), den

Bürgermeister



Stadt Allendorf (Lumda)

Bebauungsplan "Auf der Selbächer" 1. Änderung



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

<h2>Entwurf</h2>	Stand:	02.07.2018 05.09.2018
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Schl.
	Maßstab:	1 : 500

Verfasser:

Plan ES Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
 Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com