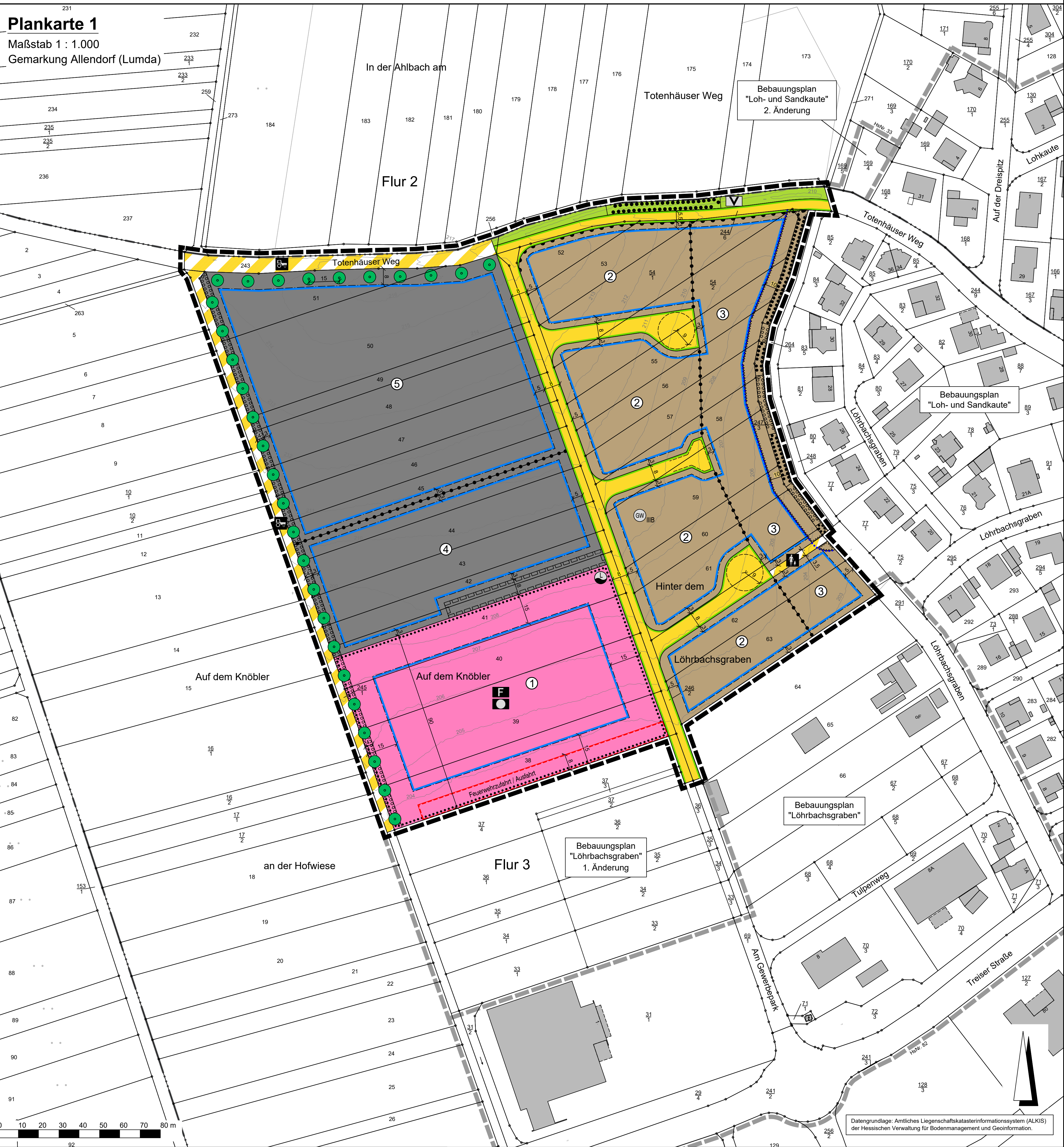


Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 52 "Hinter dem Löhrbachsgraben"

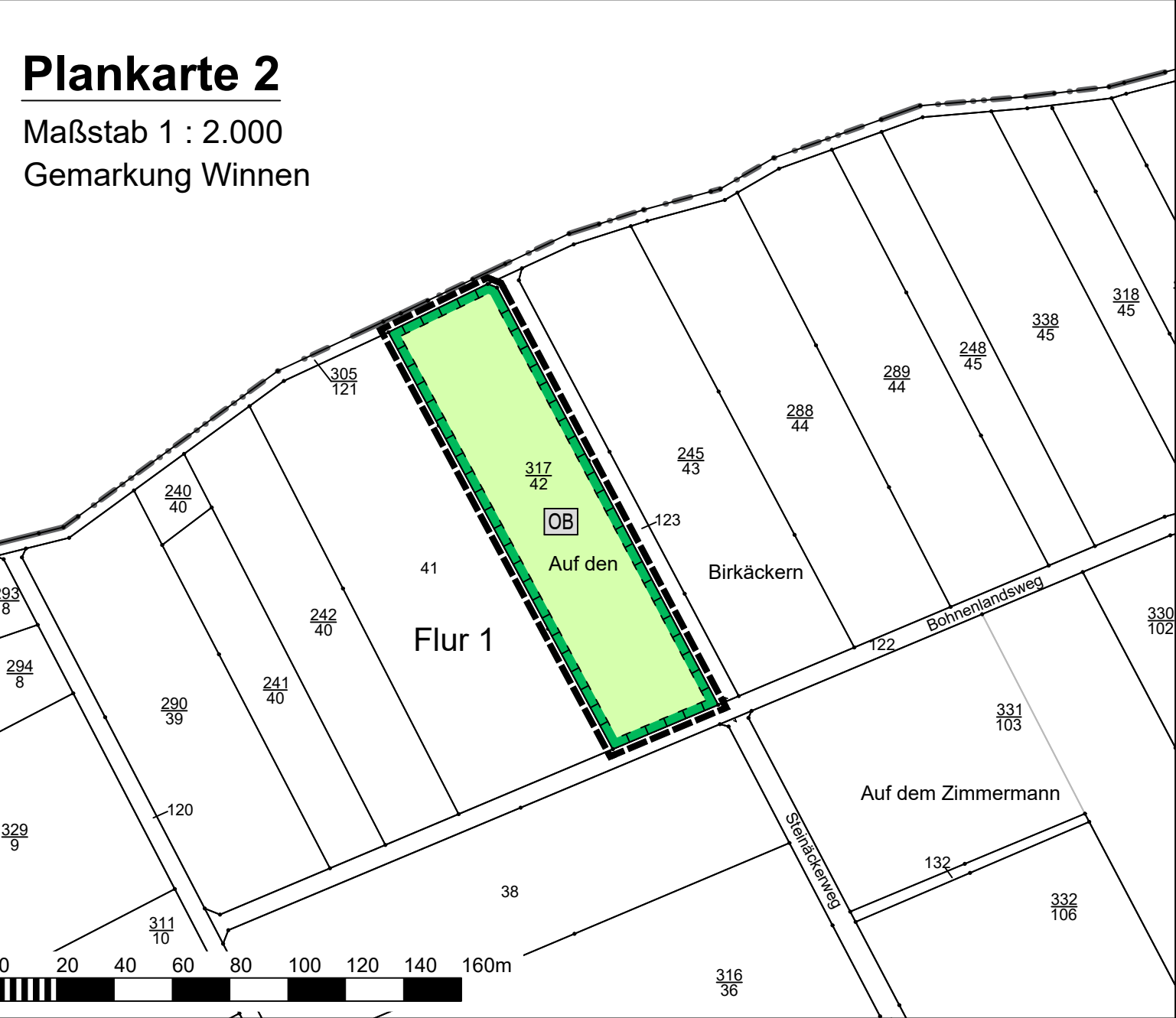
Plankarte 1

Maßstab 1 : 1.000
Gemarkung Allendorf (Lumda)



Plankarte 2

Maßstab 1 : 2.000
Gemarkung Winnen



Plankarte 3

Maßstab 1 : 2.000
Gemarkung Allendorf (Lumda)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.1980 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 472, 475),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücknummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet
GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfäche
nicht überbaubare Grundstücksfäche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
F Feuerwehr
Ö Öffentliche Verwaltungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Landwirtschaftlicher Weg
Fußweg
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Wasser (Lochwasserzisterne)
Ö Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
V Verkehrsbegleitgrün

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: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter
Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Anpflanzung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung:
Feuerwehrausfahrt / Ausfahrt
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des dahinter liegenden Grundstücks
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Gewässerandstreifen
Bemaßung (verbindlich)
Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NNH)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
Nachrichtliche Übernahmen
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb
1	MI	0,5	-	-	12,0 m
2	MI	0,5	1,2	III	11,0 m
3	MI	0,5	1,0	II	9,5 m
4	GE	0,7	1,4	III	12,0 m
5	GE	0,8	2,4	III	15,0 m

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauVO)

1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hinter dem Löhrbachsgraben“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Löhrbachsgraben“ von 2008 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.
1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1 In den Mischgebieten mit den Rf. Nr. 2 und 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauVO und § 6 Abs. 3 BauVO sowie § 1 Abs. 5 BauVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauVO Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauVO sowohl allgemein als auch ausnahmsweise zulässig.
1.2.2 In den Gewerbegebieten mit den Rf. Nr. 4 und Nr. 5 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauVO und § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauVO Vergnügungstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
1.2.3 In den Gewerbegebieten mit den Rf. Nr. 4 und Nr. 5 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und eine Größe von 200 m² nicht überschreitet.
1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO und § 18 Abs. 1 BauVO gilt:
1.3.1 Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) festgelegt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachkante am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.
1.3.2 Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und öffentliche Verwaltung“ ist für Schlauchröckungs- sowie Übungstürme der Feuerwehr eine Überschreitung der maximalen Höhenfestsetzung zulässig.
1.3.3 Im Gewerbegebiet mit der Rf. Nr. 5 bleiben untergeordnete technische Anlagen und Aufbauten, die aus betrieblichen oder technischen Gründen erforderlich sind und die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, von der Höhenbegrenzung unberührt.
1.4 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauVO)
Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Löschwasserzisternen und Stauraumkanäle sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen zulässig. Bei Garagen und überbauten Pkw-Stellplätzen (Carports) ist ein Mindestabstand von 3 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.
1.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gilt: Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und öffentliche Verwaltung“ dient der Unterbringung des Feuerwehrhauses, der öffentlichen Verwaltung sowie der sonstigen jeweils damit verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.
1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt: Gehwege, Hofflächen, Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkommissionen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen. Die auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist selbst zu versickern. Ausnahme: Sofern aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine Befestigung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Lärkschotter, die mit Gabelstapeln befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw, Feuerwehrzufahrten etc.).
1.6.2 Wasserdichte oder nicht durchwurzeltbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freilächengestaltung unzulässig.
1.6.3 Zur Vermeidung von Bienenattraktionen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtstrahl (z. B. LED-Technik oder Halbleiterdiodenleuchten) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweißes Lichtfarbe) zusammen mit vollständig getrennten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.
1.6.4 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, stark reflektierenden Glasplatten oder transparenten Brüstungen mit einer Fläche von jeweils $\geq 4 \text{ m}^2$ sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag (nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft, beispielsweise durch die Verwendung wackler Strukturen oder Markierungen) zu treffen.
1.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.7.1 Flächen mit dem Entwicklungsziel Ersatzhabitat Offenlandbrüter (CEF-Maßnahme) (Plankarte 2)
Auf der Fläche ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme eine mehrjährige Blühfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweise). Die festgesetzte Fläche ist vollständig anzulegen. Die Blühfläche ist mit einer mehrjährigen Saatmischung aus heimischen regionaltypischen Wildpflanzen anzulegen. Ein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
1.7.2 Flächen mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland (Plankarte 3)
Maßnahmen: Die Maßnahmenfläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu sind vorhandene Außenflächen durch eine Neuanneise oder Mähdübelbegrünung in Grünland umzuwandeln. Bestehende Grünlandbestände sind einer Nutzungsentwertung zuzuführen. Die gesamte Fläche ist durch eine 2-schürige Mäh- oder angepasste Beweidung extensiv zu pflegen. Verbuchte Bereiche sind durch das Entfernen von Gebölzen freizustellen. Einzelne standortgerechte heimische Laubbäume sowie ökologisch wertvolle Gehölzbestände sind zu erhalten. Gehölzausschlag, aufkommende Gehölzsaatlinge, Wildreiser und Ruderalflur sind einmal jährlich nach Abschluss der Beweidungsperiode, spätestens jedoch bis Ende November, zu entfernen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind ausgeschlossen.
1.8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
1.8.1 Auf mindestens 30 % der maßgebenden Dachflächen auf dem Baugrundstück sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solarthermie und/oder Photovoltaik) zu installieren. Maßgebend sind sämtliche Dachflächen baulicher Anlagen mit einer jeweiligen Dachfläche von mehr als 25 m². Die Mindestfläche der Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kann auch auf einer oder mehreren baulichen Anlagen nachgewiesen werden, sofern insgesamt eine Fläche erreicht wird, die 30 % der maßgebenden Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht. Werden Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie an der Fassade angebracht oder in diese integriert, kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindefläche angerechnet werden.
1.8.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, sind auf Dächern, die gemäß den textlichen Festsetzungen zu begrünen sind, mit der Dachbegrenzung zu kombinieren.
1.9 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 28a und 28b BauGB)
1.9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 28a BauGB gilt: Dächer mit einer Neigung bis zu einschließlich 10° sind zu mindestens 60 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Mindestbreite der durchzunutzenden Schicht von 15 cm herzustellen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Carports, technische Einrichtungen und Aufbauten. Belichtungsfächen, verglaste Dächte sowie Glasfassaden. Nutzbare Dachterrassen sind nur zulässig, soweit sie insgesamt eine Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten; die festgesetzten Mindestanteile der Dachbegrenzung bleiben hiervon unberührt.
1.9.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 28a BauGB gilt: In den Mischgebieten mit den Rf. Nr. 2 und 3 ist je Grundstück mindestens ein Laubb Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
1.9.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 28a BauGB gilt: Je Baumbestand ist ein standortgerechter Laubb Baum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschönerung der festgesetzten Baumbestände ist zulässig.
1.9.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 28a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Je 4 m² ist jeweils ein standortgerechter einheimischer Laubb Baum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
1.9.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 28a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
2 Baurechtsrechtliche Gestaltungsvorschriften
Artenliste 1 (Bäume):
2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
2.1.1 Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und öffentliche Verwaltung“ mit der Rf. Nr. 1 gilt: Es sind ausschließlich Flachdächer bis zu einer Neigung von einschließlich 10° zulässig. Diese sind gemäß festgesetzter Festsetzung zu begrünen.
2.1.2 Für die Mischgebiete mit den Rf. Nr. 2 und 3 sowie die Gewerbegebiete mit den Rf. Nr. 4 und 5 gilt: Es sind Satteldächer, Walmdächer (auch Kippelwalm) sowie Pultdächer (auch gegengelenkter versetzt) zulässig. Zudem sind Flachdächer bis zu einer Neigung von einschließlich 10° zulässig.
2.1.3 Zur Dachdeckung sind nicht-spiegelnde Materialien in roten, dunklen sowie grauen Farben sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.
2.2 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
2.2.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung von Streulicht sind Leuchtmittel mit gestrichelter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.
2.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

2.3 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Es sind Laubstrauchhecken sowie offene Einfriedungen (bzw. Holzeisen in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,70 m zulässig. Ein Mindestabstand von 0,10 m ist einzuhalten.
2.3.2 Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
2.4 Grundstückseinfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
2.4.1 100 % der Grundstückseinfriedungen (= nicht überbaubare Grundstücksfäche laut GRZ inkl. GRZ II) sind als Garten, Pflanzbeet oder naturnahe Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubb Baum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfäche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträucher und Bäume können zur Anreicherung geteilt werden. Blühende Ziersträucher und Ähren aller Baumgattungen können als Einzelpflanzen eingesetzt werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig. Stein- oder Kieselsteinen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.
3 Wasserrechtliche Festsetzungen
(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

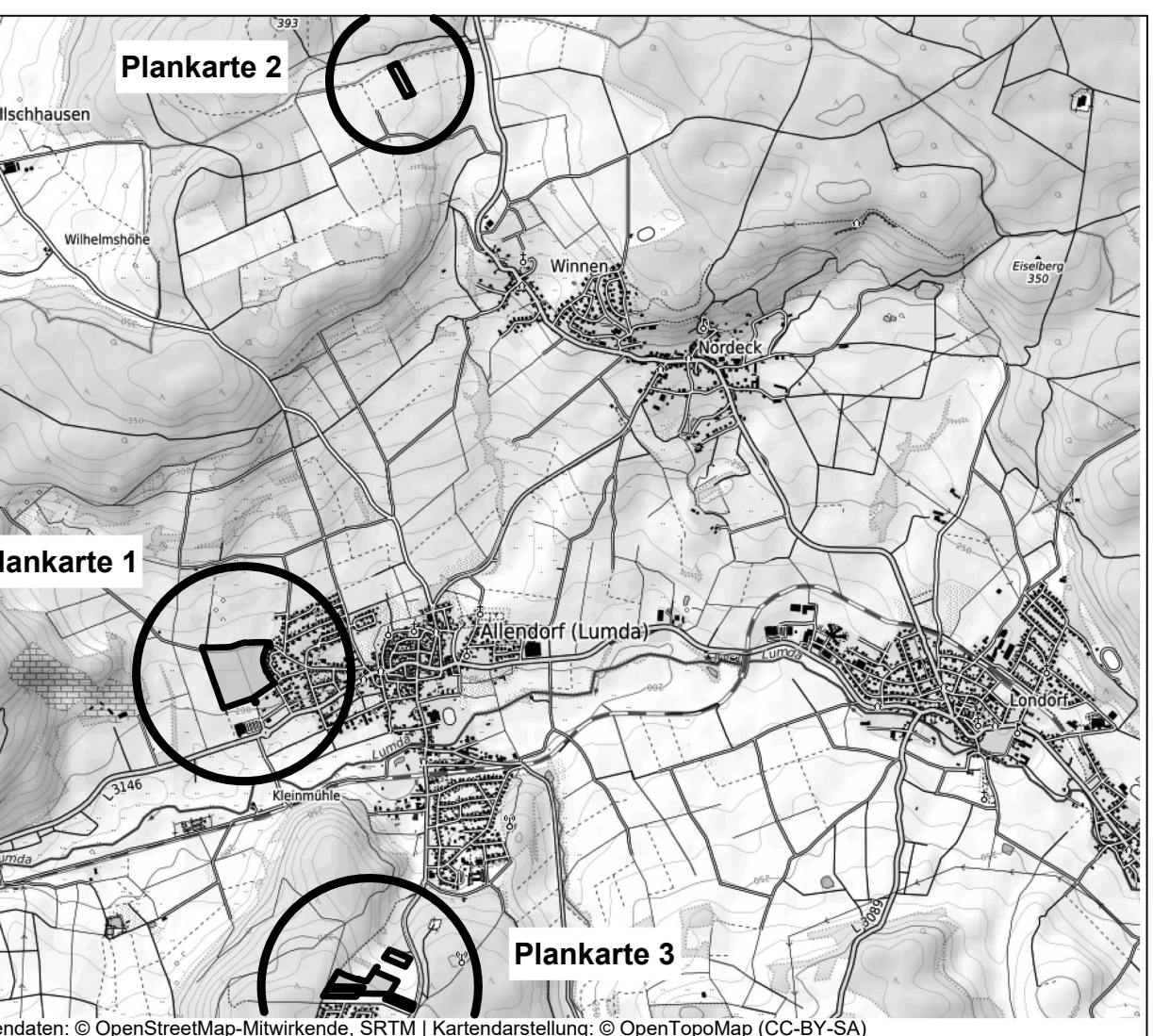
Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder sonstigen Regenwasserzuleitungsanlagen zu sammeln und zurückzuführen, soweit es nicht vor Ort zur Vermeidung gebracht wird. Das Wasser ist entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser zu verwenden, zum Beispiel für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Das Fassungsvermögen der Anlagen ist insgesamt so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserabfuhr ein Baugrundstück bei einer Jährlichkeit von fünf Jahren eine maximale Drosselabflussmenge von 3 l/s nicht überschritten wird.

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

4.1 Kompensation des Eingriffs
Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässigen und nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden 122.967 Ökoprokte aus der Maßnahme „Hahnenkamm“ des Ökokontos der Stadt Allendorf (Lumda) (Aktenzeichen UNB_VII-360/13/01/0116-0372) zugeworfen. Die Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Allendorf, Flur 2, Flurstück 14 (Der Neuwald der Hahnenkamm) sowie in der Waldabteilung 163 A. Es handelt sich um eine ökologische Waldteilgung.
4.2 Gewässerandstreifen
Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10 m Streifens entlang der Grabenparzelle, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerabdeckung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Satzung für den Außenbereich).
4.3 Stellplatzsatzung
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Allendorf (Lumda).
4.4 Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. 1 und 2, Malsdorf, Schutzzone III B. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.
4.5 Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSHG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der örtlichen Denkmalgeschützte unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSHG 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.
4.6 Erneuerbare Energien
4.6.1 Auf 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 Vorrangung des Einsatzes von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Baugrangerstellung wirksame Fassung.
4.6.2 Bei der Errichtung von Parkplätzen mit mehr als 50 Stellplätzen wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen nach § 12 Hessisches Energiegesetz hingewiesen.
4.7 Verwertung von Niederschlagswasser
4.7.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
4.7.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
4.7.3 Bei der Ableitung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Hofflächen und sonstigen befestigten Freiflächen ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen, ob vor dem Anschluss an den Regenwasserkanal eine Vorrangung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich ist. Die jeweils geltenden wasserrechtlichen und technischen Anforderungen sind zu beachten.
4.8 Bodenkundliche Baubegleitung
Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.
4.9 Bergbau
Bei Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes ist auf mögliche Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten. Erforderlichenfalls sind geeignete bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Der Geltungsbereich liegt im Bereich zweier eisener Bergwerksfelder, in deren Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden.
4.10 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
4.10.1 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 Vögel führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
b. Bestandsgebiete sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen darauf zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
c. Gehölzschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
d. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überlebende Arten zu überprüfen.
e. Rodungen von Hölzern und Abholarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bedroht, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
4.10.2 Bei Baubeginn zwischen 01. März und 30. September ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsräum in wöchentlichem Abstand ab Ende Februar regelmäßig feinkörnig umzubeuchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können. Anschließend ist im durchgängig laufenden Baubetrieb nicht mehr davon auszugehen, dass sich hier Brutvögel ansiedeln. Das Baufeld ist zeitnah von Beginn der Bauarbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Die Feld- und Wagnisse sind wöchentlich zu mähern.
4.10.3 Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und ausschließlich auf die zu beleuchtenden Bereiche auszurichten. Eine Abstrahlung in angrenzende Flächen, die Umgebung sowie nach oben ist zu vermeiden. Die Beleuchtung soll nur während der tatsächlichen Nutzungs- bzw. Betriebszeiten erfolgen.
4.10.4 Hinweis zur Fläche mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat Offenlandbrüter“ (Plankarte 2): Zur Vermeidung einer Errichtung des Stalgs sind die Ausbringung mittels Folienstoff empfohlen; die Ausstrahlung richtet sich nach den Herstellerangaben. Auf eine fachgerechte Bodenbearbeitung und Saatbettvorbereitung ist zu achten. Für die Pflege wird folgender Turnus empfohlen: Im 1. Jahr Einsatz im Frühjahr; im 2. und 3. Jahr keine Bearbeitung; im 4. Jahr sachte Bearbeitung mit Egge/Grubber im Frühjahr zur Unterbrechung des Pflanzenerfolges sowie Umbruch und erneute Einsatz; im 5. Jahr keine Bestellung; im 6. Jahr erneut Bearbeitung mit Egge/Grubber, Umbruch und Neuanneise. Ab dem 7. Jahr wird das Verfahren wie in den Vorjahren, beginnend mit Jahr 2, fortgeführt, sodass der Blühstreifen im dreijährigen Turnus umgebrochen und neu eingesät wird. Die Entwicklung der Maßnahme ist über mindestens fünf Jahre durch eine Bestandskontrolle zu überprüfen.
4.11 Artenauswahl

Euonymus europaeus Pfaffenhutchen
Fraxinus alba Faulbaum
Genista tinctoria Färbeginster
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenröhrlilie
Lonicera caerulea Heckenröhrlilie
Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinblüher):
Amelanchier ovata Gemeine Felsenrose
Cotinus vulgaris Heideblau
Chaenactis div. spec. Zierpflanze
Cornus florida Blumenhortel
Cornus mas Kornelkirsche
Deutzia div. spec. Deutzie
Rosa div. spec. Rosen
Hemerocallis rotta Zuckerrose
Hydrangea macrophylla Hortensie
Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
Clematis vitalba Hasenrabe
Hedera helix Efeu
Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarschaftsgesetz wird hingewiesen.
Verfahrensvermerk:
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich
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 und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
Die Bekanntmachungen erfolgten im
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.
Allendorf / Lumda, den
Bürgermeister
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:
Allendorf / Lumda, den
Bürgermeister

Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt Bebauungsplan Nr. 52 "Hinter dem Löhrbachsgraben"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 · 35435 Wertenberg | T +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de
Stand: 24.03.2025
27.07.2026
09.09.2026
Entwurf
Projektleitung: Wolf, Will
CAD: Beil
Maßstab: 1 : 1.000 / 2.000
Projektnummer: 24-2881