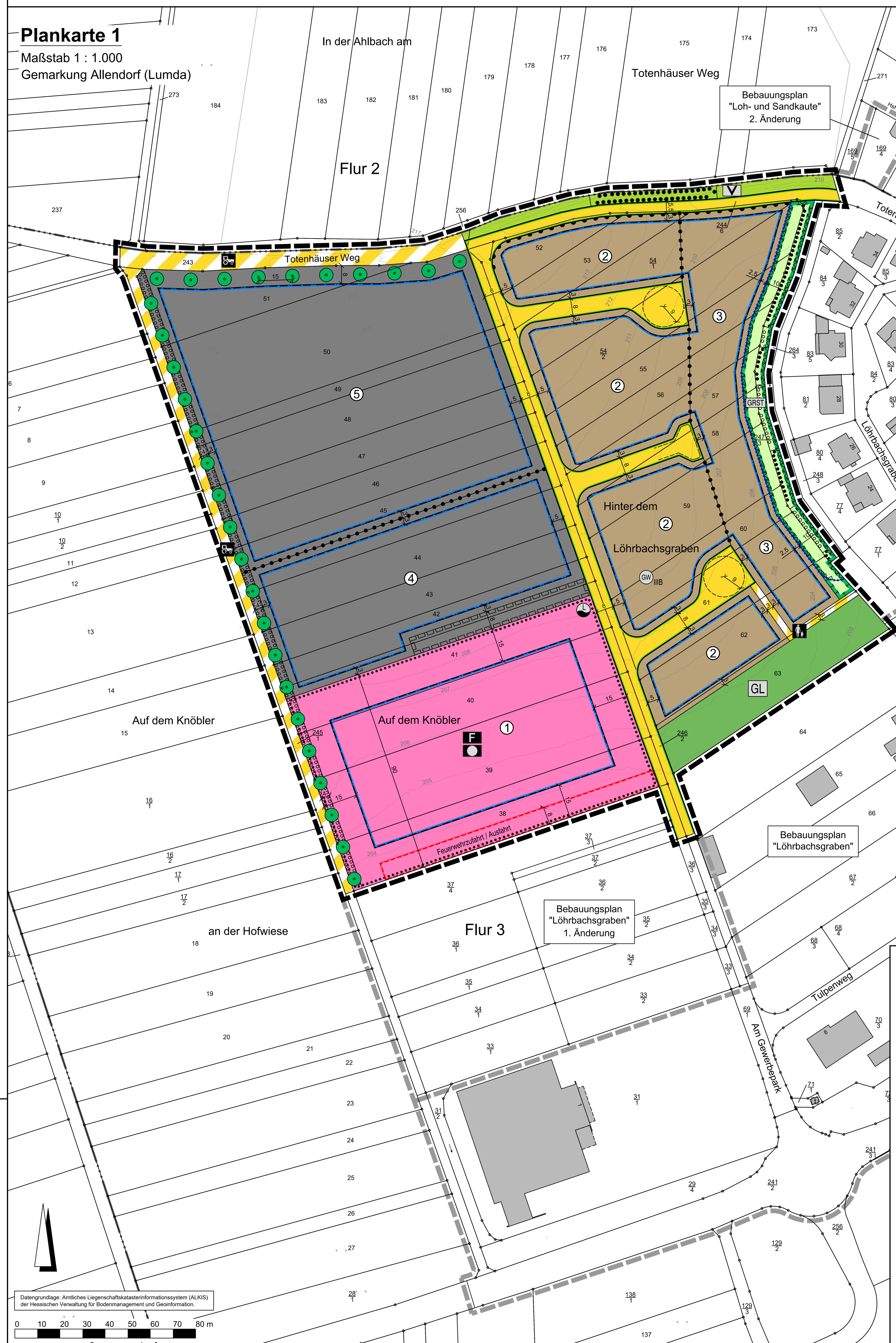
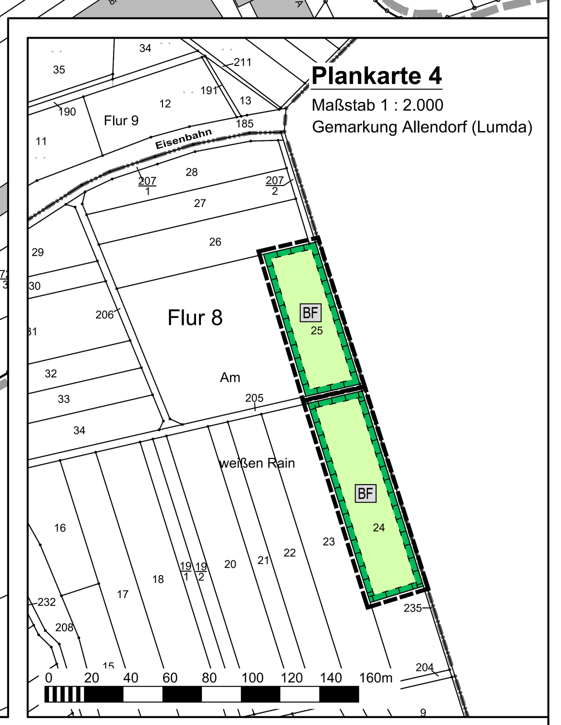
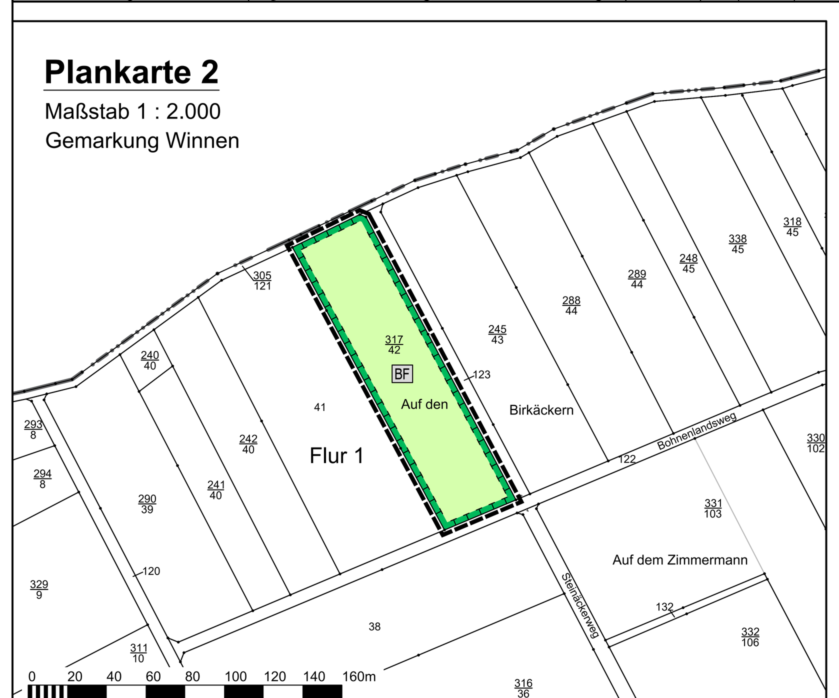
Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 52 "Hinter dem Löhrbachsgraben"









Z:\DATA\Allendorf-Lumda-20000710\SUB00052\BricsCAD\E_2.OFF_BP_Hinter_dem_Löhrbachsgraben.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (PlanzV 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 28.05.2018 (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. 473, 475),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.02.2026 (GVBl. 2026 Nr. 8).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Gemeindegrenze

Flurgrenze

Flur 1 — Flurnummer

154/2 — Flurstücksnummer

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:

OKGeb. — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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 (Löschwasserzisterne)

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:

V — Verkehrsbegleitgrün

Private Grünflächen; Zweckbestimmung:

GL — Grünland

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

BF — Entwicklungsziel: Blühfläche

E — Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Solitärgehölzen

MFMW — Entwicklungsziel: Magere Flachland- Mähwiese

GRST — Entwicklungsziel: Gewässerrandstreifen

Anpflanzung von Bäumen

Erhalt von Laubbäumen

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, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

Feuerwehrzufahrt / Ausfahrt — Feuerwehrzufahrt / Ausfahrt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des dahinter liegenden Grundstückes

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

Gewässerrandstreifen

Bemaßung (verbindlich)

200 — Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)

Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen

GW III — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
①	F ●	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, BauNVO)

1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 52 „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 lfd. Nr. 2 und 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowohl allgemein als auch ausnahmsweise unzulässig.

1.2.2 In den Gewerbegebieten mit den lfd. Nr. 4 und Nr. 5 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.2.3 In den Gewerbegebieten mit den lfd. Nr. 4 und Nr. 5 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden 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 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO 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) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut 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 Schlauchtrocknungs- sowie Übungstürme der Feuerwehr eine Überschreitung der maximalen Höhenfestsetzung zulässig.

1.3.3 Im Gewerbegebiet mit der lfd. 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 BauNVO)

Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Löschwasserzisternen und Stauraumkanäle sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Garagen und überdachten 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 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland" ist als offene Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen. Zulässig ist die Pflege durch Mahd oder Beweidung. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Weide- oder Holzzäunen ohne Sockel mit einer Höhe von max. 2,0 m.

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

1.7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt: Gehwege, Hofflächen, Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw, Feuerwehrzufahrten etc.).

1.7.2 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.

1.7.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtengehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

1.7.4 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen mit einer Fläche von jeweils ≥ 4 m² sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag (nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft, beispielsweise durch die Verwendung wirksamer Strukturierungen oder Markierungen) zu treffen.

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

1.8.1 Fläche mit dem Entwicklungsziel Gewässerrandstreifen

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen" sind die Uferbereiche des Gewässers naturnah zu gestalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten; Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig. Bauliche Anlagen inklusive Einfriedungen sind unzulässig.

1.8.2 Flächen mit dem Entwicklungsziel Blühfläche (CEF-Maßnahme) (Plankarte 2 und Plankarte 4)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche" ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche jeweils eine mehrjährige Blühfläche durch Aussaat einer Saatgutmischung aus gebietseigenen, regionaltypischen Wildpflanzen auf der gesamten Fläche des jeweiligen Geltungsbereiches anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Flächen sind vor Beginn der Baufeldfreimachung funktionsfähig herzustellen (siehe Hinweise).

1.8.3 Flächen mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland Magere Flachland-Mähwiese (Plankarte 3)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland Magere Flachland-Mähwiese" ist eine magere Flachland-Mähwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind die vorhandenen Ackerflächen durch Einsaat einer Saatgutmischung aus gebietseigenen, regionaltypischen Wildpflanzen oder durch Mahdgutübertragung von artenreichen Grünlandbeständen aus der Umgebung in Grünland umzuwandeln. Bestehende Grünlandbestände sind einer Nutzungsextensivierung zuzuführen. Die gesamte Fläche ist durch eine 2-schürige Mahd oder angepasste Beweidung extensiv zu pflegen. Aufkommende Gehölzaustriebe, Weidereste und Ruderalflur sind einmal jährlich nach Abschluss der Beweidungsperiode, spätestens jedoch bis Ende November, zu entfernen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind ausgeschlossen.

1.8.4 Flächen mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland mit Solitärgehölzen (Plankarte 3)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland mit Solitärgehölzen" sind verbuschte Bereiche durch Entfernen von Gehölzen freizustellen und als extensiv beweidetes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Standortgerechte heimische Laubbäume sind zu erhalten, standortfremde Gehölze vollständig zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (siehe Hinweise).

1.9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.9.1 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 Solarmindestfläche angerechnet werden.

1.9.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, sind auf Dächern, die gemäß den textlichen Festsetzungen zu begrünen sind, mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

1.10 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

1.10.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Dächer mit einer Neigung bis zu einschließlich 10° sind zu mindestens 60 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Carports, technische Einrichtungen und Aufbauten, Belichtungsflächen, verglaste Dachteile sowie Glaselemente. Nutzbare Dachterrassen sind nur zulässig, soweit sie insgesamt einen Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten; die festgesetzten Mindestanteile der Dachbegrünung bleiben hiervon unberührt.

1.10.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: In den Mischgebieten mit den lfd. Nr. 2 und 3 ist je Grundstück mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.10.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Je Baumsymbol ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste unter 4.12).

1.10.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Je 4 m² ist jeweils ein standortgerechter einheimischer Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.10.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.10.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Baumsymbol ist der vorhandene Baum dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche 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 Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und öffentliche Verwaltung" mit der lfd. Nr. 1 gilt: Es sind ausschließlich Flachdächer bis zu einer Neigung von einschließlich 10° zulässig. Diese sind gemäß textlicher Festsetzung zu begrünen.

2.1.2 Für die Mischgebiete mit den lfd. Nr. 2 und 3 sowie die Gewerbegebiete mit den lfd. Nr. 4 und 5 gilt: Es sind Satteldächer, Walmdächer (auch Krüppelwalm) sowie Pultdächer (auch gegeneinander versetzt) zulässig. Zudem sind Flachdächer bis zu einer Neigung von einschließlich 10° zulässig.

2.1.3 Zur Dacheindeckung 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 gerichteter 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 (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,70 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten.

2.3.2 Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträucher und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut 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 Kiesschüttungen, 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 Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und zurückzuhalten, soweit es nicht vor Ort zur Versickerung 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 Niederschlagswasserableitung je Baugrundstück bei einer Jährlichkeit von fünf Jahren eine maximale Drosselabflussspende von 3 l/s*ha nicht überschritten wird.

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

4.1 Kompensation des Eingriffes

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässigen und nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden 122.997 Ökopunkte aus der Maßnahme „Hahnenkamm" des Ökokontos der Stadt Allendorf (Lumda) (Aktenzeichen UNB: VII-360-313/01.01/16-0372) zugeordnet. 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 Waldstillegung.

4.2 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10 m Streifens entlang der Grabenparzelle, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Außenbereich).

4.3 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Allendorf (Lumda).

4.4 Trinkwasserschutzgebiet

4.4.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plankarte 1) liegt vollständig innerhalb der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Mainzlar des Zweckverbandes LollarStaufenberg (Verordnung vom 23.04.1991, StAnz. 22/1991, S. 1380). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu beachten.

4.4.2 Wird für Bauvorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich oder durch Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten des Grundwassers bewirkt, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde erforderlich. Für Erdaufschlüsse, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Unbeabsichtigt erschlossenes Grundwasser ist der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Für Tiefeneingriffe, insbesondere geothermische Anlagen, kann ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein.

4.5 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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 Gebäudemodenisierungssgesetz (GModG) 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. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung 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 WHG: 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.

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 Vorreinigung 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 Abbaugebiete

4.9.1 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 erloschener Bergwerksfelder, in denen Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden.

4.9.2 Westlich des Plangebietes befindet sich ein genehmigter Basaltlavatagebau. Aus dem Tagebaubetrieb können im Plangebiet Geräusch-, Staub- und Erschütterungseinwirkungen auftreten. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Sicherheitsabstand zur Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen berührt das Plangebiet nur randlich und nicht im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. Dies ist bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

4.10 Flächen mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland mit Solitärgehölzen (Plankarte 3)

Freistehende Einzelgehölze sind randlich zurückzuschneiden. Die Beweidung soll vorzugsweise mit Schafen, Ziegen oder leichten Rinderrassen in zwei bis drei Weidegängen pro Jahr erfolgen, der erste bis Ende Mai, die folgenden jeweils mit mindestens acht Wochen Abstand und einer Dauer von höchstens zehn Tagen; Portionsweiden sind möglich. Gehölzausschläge, Weidereste und Ruderalflur sind einmal jährlich nach Abschluss der Beweidung, spätestens bis Ende November, zu entfernen.

4.11 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

4.11.1 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 Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

b. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

c. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

d. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

e. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten 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 berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.11.2 Bei Baubeginn zwischen 01. März und 30. September ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig feinkrümelig umzubrechen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können. Anschließend ist im durchgängig laufenden Baubetrieb nicht mehr davon auszugehen, dass sich hier Bodenbrüter ansiedeln. Das Baufeld ist zeitnah vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Die Feld- und Wegraine sind wöchentlich zu mähen.

4.11.3 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. Eine direkte Beleuchtung von Gebäuden, Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden.

4.11.4 Hinweis zur Fläche mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche" (Plankarte 2 und Plankarte 4): Für die Einsaat ist beispielsweise die Saatgutmischung „W26 Lerchenmix" (Fa. Wildsaaten) oder eine vergleichbare Saatgutmischung mit Wildpflanzen möglichst regionaler Herkunft zu verwenden. Zur Vermeidung einer Entmischung des Saatguts wird die Ausbringung mittels Füllstoff empfohlen. Zur Erzielung eines lückigen Bestandes ist das Saatgut mit reduzierter Saatgutmenge (i. d. R. ca. 1 g/m², entspricht 10 kg/ha) lückig auszubringen; Fehlstellen im Bestand sind zu belassen und offene Bodenstellen sicherzustellen. Auf eine fachgerechte Bodenbearbeitung und Saatbettvorbereitung (feinkrümeliges, möglichst unkrautfreies Saatbett) ist zu achten. Die Aussaat erfolgt im Spätsommer oder im Frühjahr. Zur Pflege ist der Bestand jährlich ab Mitte August möglichst schonend zu mulchen und anschließend leicht zu grubbern oder zu eggen. Besonders wüchsige Bestände können im zeitigen Frühjahr bis spätestens Mitte März erneut gemulcht werden. Bei Verwendung abweichender Saatgutmischungen sind hinsichtlich Aussaatmenge, Art der Aussaat, Aussaatzeitpunkt und Pflege die jeweiligen Herstellerangaben zu beachten. Die Entwicklung der Maßnahme ist über mindestens fünf Jahre durch eine Bestandskontrolle zu überprüfen (Monitoring, die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen).

4.12 Artenauswahl Baumreihe

Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche

4.13 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides Spitzahorn	Malus domestica Apfel
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Prunus avium Kulturkirsche
Carpinus betulus Hainbuche	Prunus cerasus Sauerkirsche
Fraxinus excelsior Esche	Prunus div. spec. Kirsche, Pflaume
Pyrus communis Birne	Pyrus pyraster Wildbirne
Prunus padus Traubenkirsche	
Quercus petraea Traubeneiche	Uferbereich:
Quercus robur Stieleiche	Alnus glutinosa Schwarzerle
Sorbus aria/intermedia Mehlbeere	Salix spec. Weiden
Sorbus aucuparia Eberesche	
Tilia cordata Winterlinde	
Tilia platyphyllos Sommerlinde	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris Wildapfel
Buxus sempervirens Buchsbaum	Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Ribes div. spec. Beerensträucher
Corylus avellana Hasel	Rosa canina Hundsrose
Euonymus europaea Pfaffenhütchen	Salix caprea Salweide
Frangula alnus Faulbaum	Salix purpurea Purpurweide
Genista tinctoria Färberginster	Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare Liguster	Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum Heckenkirsche	Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. Felsenbirne	Lonicera caprifolium Gartengeißblatt
Calluna vulgaris Heidekraut	Lonicera nigra Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. Zierquitte	Lonicera periclymenum Waldgeißblatt
Cornus florida Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. Magnolie
Cornus mas Kornelkirsche	Malus div. spec. Zierapfel
Deutzia div. spec. Deutzie	Philadelphus div. spec. Falscher Jasmin
Rosa div. spec. Rosen	Weigela div. spec. Weigelia
Hamamelis mollis Zaubernuss	Spiraea div. spec. Spiere
Hydrangea macrophylla Hortensie	

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde	Lonicera spec. Heckenkirsche
Clematis vitalba Wald-Rebe	Parthenocissus tricusp. Wilder Wein
Hedera helix Efeu	Wisteria sinensis Blauregen
Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie	

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

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 ___.___.______

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.______

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 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:

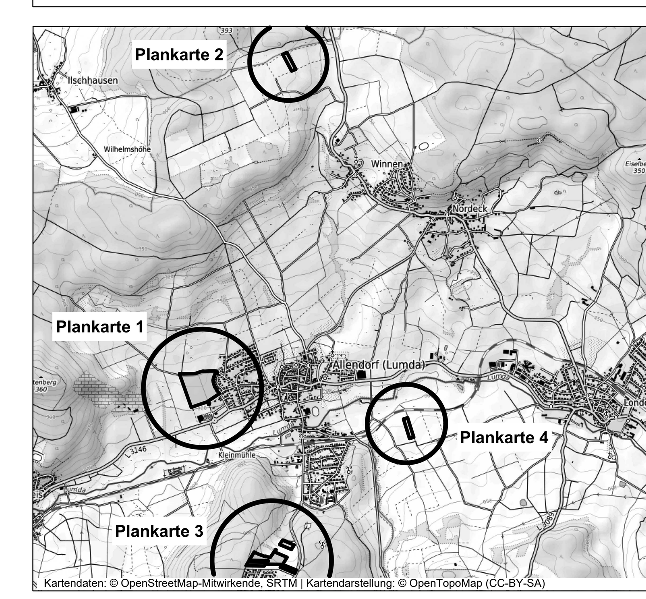
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.______

Allendorf / Lumda, den ___.___.______

____

Bürgermeister

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



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf 2. Offenlage

Stand:	24.03.2025 03.09.2026 04.11.2026
Projektleitung:	Wolf, Will
CAD:	Beil, Damm
Maßstab:	1 : 1.000 / 2.000
Projektnummer:	24-2881