

TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet - Begegnungsstätte für Mensch und Tier" festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 19 967 Quadratmeter.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) (BauGB)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)
 - (1.1) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als "Sonstige Sondergebiete (SO)" festgesetzt.
 - (1.2) Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
 - (1.3) Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung der "Sonstige Sondergebiete" der Nutzungsart "Begegnungsstätte für Mensch und Tier" zugeordnet.
 - (1.4) Begegnungsstätte für Mensch und Tier
 - (1.5) Das sonstige Sondergebiet der Nutzungsart "Begegnungsstätte für Mensch und Tier" dient der Errichtung und dem Betrieb von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstätten sowie einer sozialen Einrichtung. Zulässig sind:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstätten
 - Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Tieren, Futtermitteln, landwirtschaftlichen Geräten/Kleingeräten und Maschinen
 - Betriebsflächen zur Be- und Verarbeitung sowie zur Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Futtermittel, Mistplatz und Brennholz)
 - dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, Einrichtungen, Stellplätze und Garagen
 - (1.5.1) > Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - (1.5.2) > Bauliche Anlagen für den Betrieb einer Einrichtung für die Betreuung von Kindern sowie für eine Begegnungsstätte für Menschen und Tieren
 - > ein Reitplatz mit einer Gesamtfläche von maximal 900 Quadratmeter
 - > dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, Einrichtungen, Stellplätze und Garagen
 - (1.6) Betriebe des Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaus sind im sonstigen Sondergebiet allgemein nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO
 - (1.7) Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch Festsetzung des überbaubaren Grundflächenanteils und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Firsthöhe (FH) in Meter, bezogen auf das Normalhöhen Null (NHN) als Bezugspunkt für das Deutsche Haupthöhennetz 2016, nicht überschreiten.
 - (1.8) Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:
 - (1.8.1) Der zulässige überbaubare Flächenanteil eines Baugrundstückes beträgt 0,5.
 - (1.8.2) Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
 - (1.8.3) Die zulässige Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen beträgt 6,00 Meter, die zulässige Gebäudehöhe (GH) 7,50 Meter.
 - (1.9) Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die erforderlichen Bezugspunkte wie folgt bestimmt:
 - (1.9.1) Die Gebäudehöhe (GH) beschreibt den Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) und bei geneigten Dächern der Oberkante (OK) der Dachhaut des Firstes.
 - (1.9.2) Die Wandhöhe (WH) beschreibt den Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) bis zum oberen Schrittpunkt der Außenwand mit der Oberkante (OK) der Dachhaut.
 - (1.9.3) Bei der Gestaltung der Dachform als Flachdach ist die Wandhöhe als limitierende Höhenbegrenzung für die Gestaltung der Höhe der baulichen Anlagen anzunehmen. Als oberer Bezugspunkt wird die Wandhöhe (TH) als Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) bis zum höchsten Punkt des Hauptgesimses (Attika) bestimmt. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 19 Grad) darf die Wandhöhe ausnahmsweise um 0,5 Meter überschritten werden.
 - (1.9.4) Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten und Anlagen für regenerative Energienutzung bis max. 1,0 Meter zulässig.
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - (1.10) Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - (1.11) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Bau- grenzen festgesetzt.

TEIL B PLANZEICHNUNG



IV. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

- Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZv) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung
- (4.1) **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 BauGB)
Beschluss vom:
Öffentlich bekannt gemacht:
 - (4.2) **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Öffentlich bekannt gemacht:
 - (4.3) **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Öffentlich bekannt gemacht: bis einschl. durchgeführt.
 - (4.4) **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** (§ 4 Abs. 1 BauGB):
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - (4.5) **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - (4.6) **SATZUNGSBESCHLUSS:** (§ 10 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Hendrik Vahle, Bürgermeister
 - (4.7) **AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Hendrik Vahle, Bürgermeister
 - (4.8) **INKRAFTSETZUNG**
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Sondergebiet - Begegnungsstätte für Mensch und Tier" wirksam geworden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Hendrik Vahle, Bürgermeister

- (1.12) Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
überbaubare Grundstücksfläche
- (1.13) Nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - (1.14) Straßenverkehrsfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - (1.15) Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT, FLÄCHEN FÜR DEN WALD** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - (1.16) Flächen für die Landwirtschaft
 - (1.17) Zulässig sind landwirtschaftliche Nutzungen in Form von Wiese- und Weidewirtschaft, berufsmäßiger Imkerei sowie Erwerbsobstbau.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - (1.18) Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungseinstimmem Spektrum wie bernsteinfarbendes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin. Flächige Faserstrahlungsanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Nicht zulässig sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung.
 - (1.19) Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Vögeln, ist es nicht zulässig, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurztuntriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu besenigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
 - (1.20) Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wenn dem keine wasserwirtschaftlichen oder öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen.
 - (1.21) Stein- und Kiesbeete sowie Schottergärten zu Zierzwecken sind im Baugebiet allgemein nicht zulässig.
 - (1.22) Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bewirtschaftungsregel:
Die Streuobstwiese ist als extensive Standweide durch Pferde, Ziegen, Esel oder Schafe zu nutzen. Es ist eine Besatzdichte von maximal 1,5 GVE/ha zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist allgemein nicht zulässig.
 - (1.24) Bewirtschaftungsregel:
Etablierung einer 2 bis 3-schürigen Mahd unter Verzicht von mineralischer Dünger und das mech. Aufbringen von Gülle. Das Schnittgut ist von der Fläche zu räumen und einer ordnungsgem. Nutzung zuzuführen.
 - (1.25) Gesetzlich geschützter Biototyp nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - (1.26) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - (1.27) In einem Abstand von 15,00 Meter sind einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In einem Raster von 1,50 x 1,50 Meter ist eine Unterpflanzung aus Sträuchern als geschlossene Kulisse zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - (1.28) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - (1.29) Die vorhandenen standortgerechten, heimischen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

- (1.30) Erhaltung; Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - (1.31) Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenzen (Flurstück mit Zuordnungslinie und Flurstücksgrenzen)
 - (1.32) Gebäude (für Wohnnutzung, Wirtschaft oder Gewerbe) mit Hausnummer
 - (1.33) Grenze der Flur
 - (1.34) Grenze der Gemarkung
 - (1.35) Bemaßung in Meter
 - (1.36) Höhenbezugspunkt in Meter über NHN
 - (1.37) Abgrenzung zum unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)
 - BEGRÜNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE DIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 - (2.1) Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen:
 - (2.1.1) Je angefangene 1.000 Quadratmeter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum oder je angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - (2.1.2) Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.
 - (2.1.3) Großkronige Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter, kleinkronige Bäume einen Mindeststammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden, aufweisen.
 - (2.2) Begründung von baulichen Anlagen:
 - (2.2.1) Dachflächen von Neubauten, auch von Nebenanlagen sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Rundbogenhallen, technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
 - (2.2.2) Die Dachbegründung ist mit einem mindestens 8 Zentimeter starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Die Begründung ist extensiv auszuführen.
 - GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN UND WERBEANLAGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)
 - (2.3) Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.
 - (2.4) Beleuchtete oder durch Strahler angeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.
 - (2.5) Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - (3.1) Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.
- ARTENSCHUTZ**
 - (3.2) Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Die Gebiete sind vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abzuwehren zu können.
- BODENSCHUTZ**
 - (3.3) Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
- DENKMALSCHUTZ**
 - (3.4) Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettrete entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDschG).
- GELÄNDEHÖHE**
 - (3.5) Die tatsächliche Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen ca. 186,00 m ü.NHN und ca. 206,00 m ü. NHN.
- KAMPFMITTEL**
 - (3.6) Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.
- VER- UND ENTSGORGUNGSLEITUNGEN**
 - (3.7) Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Versorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Versorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.
- WASSERSCHUTZ**
 - (3.8) Für die Versickerung von Niederschlagswasser, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachdienst (FD) Wasser- u. Bodenschutz des Landkreises Waldeck-Frankenberg zu beantragen.

