



**Gemeinde Mücke
Ortsteil Atzenhain**

Bebauungsplan „Reitanlage Atzenhain“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
und
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB**

Juni 2021

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 2G des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1.1 Art der baulichen Nutzung

(Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Das „Sondergebiet – Reitanlage“ (SO-Reitanlage) dient der Unterbringung einer Reitanlage inklusive ergänzender Einrichtungen und Nebenanlagen. Hierzu zählen insbesondere:

- eine Reithalle,
- Pferdestallungen für Zucht-, Aufzucht- und Pensionspferdehaltung,
- Funktionsbereiche bzw. Nebenanlagen (z.B. Lager- und Bergehallen, Rangier- und Abstellflächen, Werkstatt, Stellplätze) und
- Bewegungsflächen (Außenreitplätze, inkl. Tribünen).

1.1.2 Auf einer dem Hauptnutzungszweck untergeordneten Fläche sind darüber hinaus zulässig:

- Ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen/ Betriebsleiter und eine Wohnung für Reitgäste sowie,
- ein Gastronomiebetrieb innerhalb der Reithalle,

sofern sie der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber hinsichtlich Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1.2.1 Im Sondergebiet darf die Firsthöhe (FH) max. 13 m betragen, gemessen von der Oberkante der Bodenplatte im Erdgeschoss in senkrechter Projektion zur Oberkante der Hauptfirstlinie des Gebäudes.

1.2.2 Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude-/ Anlagenteile (z.B. Schornstein, Entlüftungsanlage) können zugelassen werden.

1.3 Abweichende Bauweise
(Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 1.3.1 In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- 1.4.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.4.2 Im Geltungsbereich sind bestehende standortheimische Laubgehölze zu erhalten.
Zwingend erforderliche Fällung (z.B. im Zuge der Verkehrssicherungspflichten) und abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung gleichwertiger Gehölze innerhalb der Flächen zu ersetzen.
- 1.4.3 Im Sondergebiet sind die nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Unterstände) sowie von befestigten Nutzflächen (z.B. Stellplatz- Wege- und Hofflächen, Reitplätze/ Paddocks, Misteplatte) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu mind. 30 % mit Gehölzen zu gliedern.
- 1.4.4 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und durch Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern so zu ergänzen, dass blickdichte Gehölzstrukturen entstehen.
Zwingend erforderliche Fällung (z.B. im Zuge der Verkehrssicherungspflichten) und abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung gleichwertiger Gehölze innerhalb der Flächen zu ersetzen.
- 1.4.5 Im festgesetzten Sondergebiet sind befestigte Nutzflächen (z.B. Fahr- und Bewegungsflächen, Stellplätze, Lagerflächen, Reitplätze) max. wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Sand, Sportrasen), soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen.
- 1.4.6 Je angefangene fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
- 1.4.7 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune).

1.5 Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 1.5.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen vorzusehen.

1.6 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

- 1.6.1 Das im Sondergebiet anfallende überschüssige Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und zu versickern oder als Brauch-/ Löschwasser zu nutzen.
Diese Festsetzung schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.1 Dachgestaltung

Die Dacheindeckung ist in gedeckter Farbe (z.B. dunkelrot, braun, anthrazit) vorzunehmen.

Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrisch geneigte Dächer auszuführen. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden. Im Falle von flachgeneigten Dächern ist eine Dachbegrünung anzustreben.

2.2 Fassadengestaltung

Im Geltungsbereich sind Fassadenverkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der Grundstücksflächen

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtwerbeanlagen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (Downloadlink: rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/content-downloads/Baumerkblatt_090515_Stand_131014_0.pdf).

3.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

- Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
- Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.

- Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer

3.4 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Die örtliche Lage der bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt.

Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

3.5 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

3.6 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen

Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten.

3.7 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

3.8 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

3.9 Schutz von Versorgungsleitungen

Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkmale über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Re-

gelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen Telekom verlegt und unterhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

Darüber hinaus sind auch die erforderlichen Abstands- und Schutzstreifen sonstiger Erd- und Freileitungen bei den jeweiligen Ver- und Entsorgern zu erfragen und zu beachten.

3.10 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang von Kreis- und Landesstraßen gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenverkehrsbehörde.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

(*Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden, auf eine Verträglichkeit mit der Gesundheit von Pferden ist zu achten*)

4.1 Großkronige Bäume

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	- Bergulme

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

4.3 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn

<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i>)	

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelier (Geißschlinge)
<i>Parthenocissus qiunquefolia</i>	- Selbstkletternder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	- Weinrebe
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</i>	

4.5 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Hauxapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Roter Booskop
Schafsnase
Schneepfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Birnen :

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Süßkirschen :

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnisens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze

Sauerkirschen :

Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

Pflaumen/Zwetschgen :

Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge