



## Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- Allgemeines**  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird folgende Nutzung zugelassen:  
**Sonstiges Sondergebiet** gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erlebnisbauernhof“
- Zulässigkeit von Nutzungen** gem. § 1 BauNVO  
In den folgenden Teilflächen (TF) werden folgende bauliche Anlagen zugelassen:  
**TF 1**  
- Wohnhaus (Grundfläche: max. 150 m<sup>2</sup>)  
Zur Führung des Erlebnisbauernhofes werden Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Feriengäste zugelassen.  
- Wirtschafts- und Nebengebäude (Stall, Scheune) (Grundfläche: max. 350 m<sup>2</sup>)  
- Verkaufsraum für selbsthergestellte Produkte  
- Streichelzoo, Außengehege  
- Gartenhütte (Grundfläche: max. 25 m<sup>2</sup>)  
- Holzweidehütte (Grundfläche: max. 60 m<sup>2</sup>)  
**TF 2**  
- Stellplätze für Gäste und Besucher  
- Holzweidehütte als Unterstand (Grundfläche: max. 60 m<sup>2</sup>)  
- Futterstand  
- überdachte Mistplatte (Grundfläche: max. 80 m<sup>2</sup>)  
- Zufahrt zur Mistplatte (Grundfläche: max. 175 m<sup>2</sup>)  
- Feuerlöschteich  
**TF 3**  
- Reit- und Bewegungsplatz mit einer maximalen Größe von 20,0 x 40,0 m  
- Ovalbahn, Länge ca. ca. 200 m  
- Holzoffenstallhütte als Unterstand (Grundfläche: max. 60 m<sup>2</sup>) mit Futterstand und  
- befestigte Pferdeauslauffläche ca. 530 m<sup>2</sup>  
**TF 4**  
Für das bestehende Wohnhaus und das Wirtschaftsgebäude darf die jeweils bestehende Gebäudehöhe nicht überschritten werden.  
Für die geplanten Holzoffenstallhütten wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die maximale zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt auf: **3,5 m**  
Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.  
**1.2 Zulässige Grundfläche** gem. § 19 BauNVO  
Innerhalb der Teilflächen 1, 2 und 3 dürfen folgende Grundflächen nicht überschritten werden:  
**Teilfläche F1** darf die Grundfläche für  
- für Hochbauten (Hauptanlage): **500 m<sup>2</sup>**  
- für Betriebs-/ Stellplatzflächen/ Nebenanlagen: **500 m<sup>2</sup>**  
- Grundfläche z.B. Garten und Pergola **85 m<sup>2</sup>**  
**Teilfläche F2** darf die Grundfläche für  
- für Betriebs-/ Stellplatzflächen/ Nebenanlagen/ Mistplatte: **300 m<sup>2</sup>**  
- Grundfläche z.B. Holzweidehütte **120 m<sup>2</sup>**  
**Teilfläche F4** darf die Grundfläche für  
- für Reit- und Bewegungsplatz, Ovalbahn, Pferdeauslauffläche: **1.400 m<sup>2</sup>**  
- Grundfläche z.B. Holzweidehütte **60 m<sup>2</sup>**
- Fläche für die Landwirtschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB  
Die Teilflächen F3 (Flurstück 44 und nordwestliche Teilfläche des Flurstücks 42) werden als Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) festgesetzt.
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB  
Die Wegeparzellen 37 und 43 werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.
- Grünordnerische Festsetzungen**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. mit § 81 HBO)  
**Flächen F1 und F2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) 20 BauGB  
Zur Herstellung einer ausreichenden Kompensation für weitere bauliche Eingriffe wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein größerer gewässerbegleitender Freiraum parallel zum Stadtgraben festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft formuliert, die zur ökologischen Aufwertung des Gewässerbettes und der Gewässerareale des Stadtgrabens beitragen.  
Die Flächen F1 und F2 sind als Grünlandfläche extensiv zu bewirtschaften und entsprechend dem Freiraum des Stadtgrabens auszubilden. Gewässerbegleitend sind bodenständige Laubholzarten anzupflanzen. Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 5 Heister ? 2,0 m und 20 Sträucher (mind. 2 x verpflanzt) anzupflanzen. Im Nahbereich der Gewässerparzelle sind Roterle und untergeordnet Weiden sowie im Übergang zur Teilfläche F2 Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten und in die Planung einzubeziehen.  
**Fläche F4 mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) 25a BauGB  
Die gem. § 9 (1) 25a BauGB ausgewiesene Fläche F4 ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Gehölzstreifen ist als freiwachsende Hecke auszubilden.  
**Flächen F3 und F6 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) 25b BauGB  
Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand innerhalb der Flächen F3 und F6 ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.  
**Private Grünfläche F5**  
Innerhalb der Fläche F 5 werden bauliche Anlagen entsprechend der unter Ziffer 1.2 festgesetzten zulässigen Grundfläche (Gartenhütte/ Pergola) sowie eine Teichanlage zugelassen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.  
**Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen** gem. § 9 (1) 25a BauGB  
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Bereich der Teilflächen 3 und 4 dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Bei der Pflanzung sind Bäume 1. Ordnung gemäß der Gehölzliste zu verwenden. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Pflanzstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.  
**Vorhandene Stillgewässer**  
Die vorhandenen Stillgewässer im Bereich der Flächen F1 bzw. TF2, F5, und TF 3 sind zu erhalten. Zur Vermeidung einer Verlandung sind bei Bedarf entsprechende Unterhaltungsarbeiten durchzuführen. Im Bereich der Stillgewässer sind Versteck- und Sonnenplätzen z.B. in Form von Lesesteinhaufen anzulegen.  
**Durchführung**  
Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung sowie der sonstigen Anlagen für die Pferdehaltung (Bewegungs-/ Reitplatz, Pferdeauslauffläche, Ovalbahn) durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

- Oberflächenbefestigung**  
Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen „Okopflaster“). Wasserundurchlässige Materialien (Asphalt, Beton) werden nicht zugelassen.
- Örtliche Bauvorschriften gem. 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung**  
**5.1 Grundstückseinfriedungen**  
Einfriedungen sind nur in Form von (landschafts-/ außenbereichstypischen) Gehölzhecken und Weidezäunen zulässig. Für die Teilgebietsfläche 1 werden zur Landesstraße 3155 und zur Wegeparzelle Staketenzüme bis zu einer Höhe von 1,1 m zugelassen. Türen und Tore in Einfriedungen dürfen sich nicht in den Straßenraum öffnen.  
**5.2 Belange des Verkehrs**  
**Bauverbotszonen**  
Entlang von Landesstraßen ist gem. § 23 (1) HStrG zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20,00 m gesetzlich festgesetzt, die grundsätzlich von entsprechender Bebauung freizuhalten ist. Im Einvernehmen mit Hessen Mobil Kassel kann der Abstand unterschritten werden.  
Darüber hinaus bedürfen gem. § 23 (2) HStrG bauliche Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn diese in einer Entfernung von bis zu 40 m vom äußeren Fahrbahnrand errichtet werden sollen.  
**Grundstückseinfriedungen zur L 3155**  
Zur Sicherstellung, dass keine Fußgänger/Tiere auf die Fahrbahn der L 3155 gelangen, sind entlang der Straßengrundstücksgrenze der L 3155 Grundstücke durch geeignete Maßnahmen (z.B. Zaun) abzugrenzen.  
Abgrenzungen (z.B. Zaunanlagen) entlang klassifizierter Straßen dürfen auf dem Straßengrundstück nicht errichtet werden. Zum befestigten Fahrbahnrand der L 3155 ist ein Sicherheitsabstand von mind. 1,50 m einzuhalten.  
**5.3 Außenbeleuchtung**  
Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sind bei Einsatz und Neuanstellungen LED – Leuchtkörper (warmweiß) einzusetzen, deren Leuchtstärke auf das Notwendige reduziert wird und die zur Minimierung der Lichtemission beitragen. Eine nach oben über die Horizontale hinausgehende Abstrahlung wird nicht zugelassen.  
Eine Beleuchtung der innerhalb der Teilfläche 4 vorgesehenen Anlagen (Reit- und Bewegungsplatz und Ovalbahn) in der Zeit von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr ist unzulässig.
- Hinweise**  
**6.1 Sicherung von Bodendenkmälern**  
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalrecht - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erarbeiten Bodendenkmäler und Kleinoddenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.  
**6.2 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen**  
Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.  
**Bäume**  
- Acer campestre (Feld-Ahorn) - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) - Betula verrucosa (Sand-Birke)  
- Carpinus betulus (Weiß-Buche) - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
- Malus silvestris (Wildpfeife) - Pyrus communis (Wildbirne)  
- Prunus avium (Vogelkirsche) - Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
- Quercus robur (Stiel-Eiche) - Salix caprea (Salweide)  
- Sorbus aria (Mehlbeere) - Sorbus aucuparia (Gem. Eberesche)  
- Sorbus torminalis (Elsbeere) - Tilia cordata (Winter-Linde)  
**Sträucher**  
- Cornus sanguinea (Blutr. Hartriegel) - Corylus avellana (Gemeine Hasel)  
- Crataegus laevigata (Weißdorn) - Crataegus monogyna (Weißdorn)  
- Prunus spinosa (Schlehe) - Rhamnus frangula (Faulbaum)  
- Rosa canina (Hunds-Rose) - Salix purpurea (Purpur-Weide)  
- Sambucus nigra (Schwar. Holunder) - Sambucus racemosa (Traubenholun.)  
- Viburnum opulus (Gem. Schneeball)  
**Hecken**  
- Acer campestre (Feld-Ahorn) - Carpinus betulus (Hainbuche)  
- Crataegus laevigata (Weißdorn) - Crataegus monogyna  
- Prunus spinosa (Schlehe)  
**Obstbaumhochstämme**  
- Jakob Leibe - Gr. Kesseler Renette - Gr. Rheinischer Bohnenpfel  
- Rote Stern-Renette - Roter Eisapfel - Gulte Graue  
- Blaue Hauszweitsche - Trendelburger Calville
- Gewässerrandstreifen**  
Gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) bestehen Verbote im Bereich des Gewässerrandstreifens, dessen Breite im Außenbereich 10,0 m beträgt.  
Die gem. § 38 Abs 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestehenden Verbote für den Gewässerrandstreifen sind zu beachten.

- Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:**
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichnerverordnung (PlanzV)
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.01.2018 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Unterste Mühle“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.06.2018 bekannt gemacht.  
**Öffentliche Auslegung**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenborn hat in ihrer Sitzung am **00.00.2018** dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Unterste Mühle“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **00.00.2018** öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom **00.00.2018 bis 00.00.2018** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
**Satzungsbeschluss**  
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 7 „Unterste Mühle“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am **00.00.2018** als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Schwarzenborn, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk**  
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenborn am **00.00.2018** beschlossenen Satzung.

Schwarzenborn, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Bekanntmachung/ Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde am **00.00.2018** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Hinweis zur Bekanntmachung**  
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

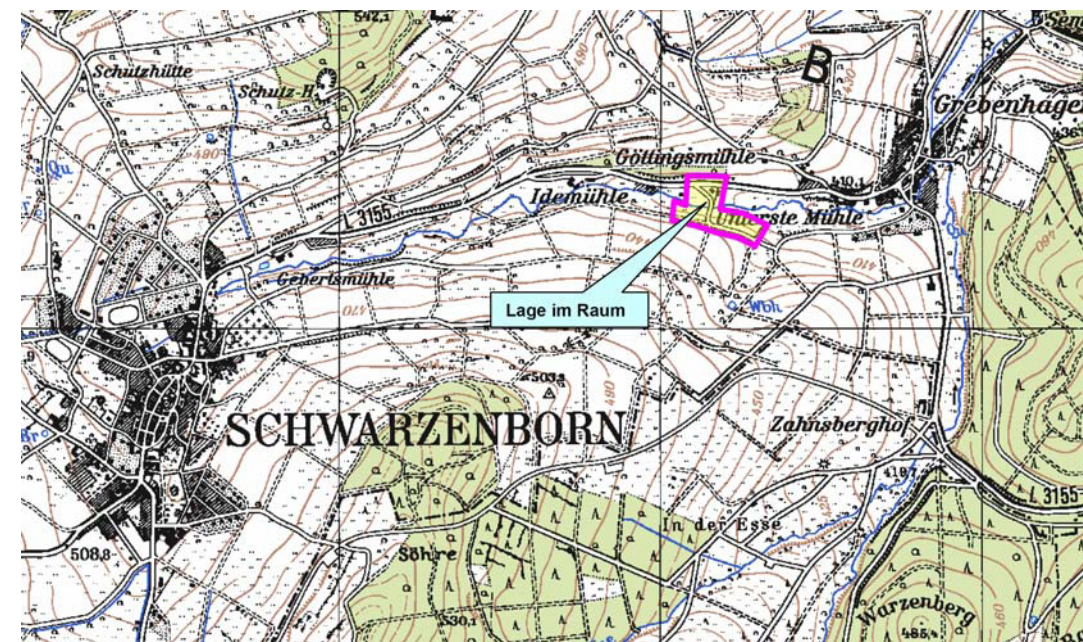
Schwarzenborn, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Planunterlagen**  
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hornberg (Etze), den \_\_\_\_\_  
Amt für Bodenmanagement  
Im Auftrag

## Stadt Schwarzenborn

### Bebauungsplan Nr. 7 „Unterste Mühle“



**Büro für Stadtbauwesen**  
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde  
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de

**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**  
SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO Zweckbestimmung: Erlebnisbauernhof

**Baugrenzen**  
Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg  
W Wirtschaftsweg

**Flächen für die Landwirtschaft**  
Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)

**Grünflächen**  
Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Flurgrenze  
Flurstücksgrenze, vorhanden  
TG 1 Teilgebietsnummer, z.B. 1  
F 1 Nummer der Grünfläche, z.B. 1  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB  
Baum Neuanpflanzung  
Baum Erhalt