Teilplan A - M. 1/ 500

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MD – Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- SO – Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO, Zweckbestimmung: Anlagen für die Pferdehaltung / Reithalle

Baugrenzen

- Baugrenze

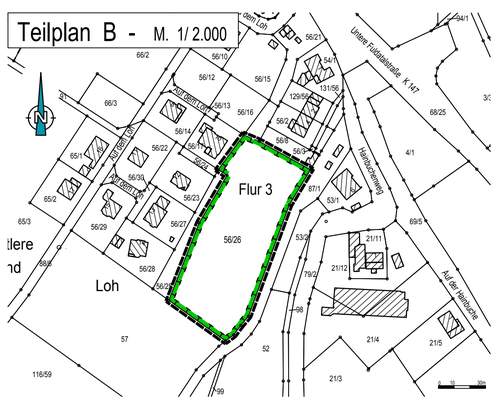
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- Flurstücksgrenze, geplant
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- TG 1 – Teilgebietsnummer, z.B. 1
- F 1 – Nummer der Grünfläche, z.B. 1

Teilplan B - M. 1/ 2.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   Das Satzungsgebiet umfasst 2 Baugebietsarten, die wie folgt festgesetzt werden:
   Teilgebiet 1 — **Dorfgebiet (MD)** gem. § 5 BauNVO
   Teilgebiete 2 - 3 — **Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Anlagen für die Pferdehaltung/ Reithalle** gem. §11 Abs. 2 BauNVO
   Das Sonstige Sondergebiet dient der Pferdehaltung sowie der Errichtung einer Reit- und Lagerhalle. In den TG 2 und 3 ist eine Wohnnutzung unzulässig.

   Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO
   - **Teilgebietsfläche 1 (TG 1)**
   Im Bereich der Teilgebietsfläche 1 werden innerhalb der nicht überbaubaren Flächen Anlagen für die Tierhaltung (Pferde) zugelassen, zum Beispiel: Paddockflächen, Futterplätze, Pferdeunterstellplätze).

   Anmerkungen:
   Bei der Teilgebietsfläche 1 handelt es sich um eine bereits bebautet Fläche. Die Freiflächen dienen der Pferdehaltung.
   - **Teilgebietsfläche 2 (TG 2)**
   Innerhalb der Teilgebietsfläche 2 werden zugelassen:
   - Paddock/ Reit-/Longierplatz, Bewegungsflächen für Pferde
   - Pferdeunterstellstände als Nebenanlage bis zu einer Gesamtgröße von 80 m²
   - 1 Dungplatz
   - 1 Pferdefutterplatz
   - befestigte Betriebs-, Stellplatz- und Erschließungsflächen einschließlich Fläche für Dungplatz bis zu einer Gesamtgröße von 650 m²
   - **Teilgebietsfläche 3 (TG 3)**
   Innerhalb der Teilgebietsfläche 3 werden zugelassen:
   - Reit- und Lagerhalle
   - Nebenanlagen für Pferdeunterstellplätze

   Nichtzulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO
   Innerhalb des Dorfgebietes werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 – 9 BauNVO sowie die gem. § 5 Abs. 3 zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   Gemäß § 16 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung als maximale Obergrenze wie folgt festgelegt:

Teilgebiet (TG)	Grundfläche	Geschossfläche	Traufhöhe	Firsthöhe
TG 1	600 m²	600 m²	5,00	11,50 m
TG 2	---	---	---	---
TG 3	1.150 m²	---	5,5	---

   Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

   Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen – TG 1:
   Die zulässige **Traufhöhe** ist die mittlere Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der vorhandenen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut. Die **Firsthöhe** baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, vorhandenen Geländehöhe gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des vorhandenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

   Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen – TG 3:
   Die zulässige Traufhöhe ist die mittlere Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der vorhandenen natürlichen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut. Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Geländehöhe gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

3. **Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
   Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 23 BauNVO
   Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
   Innerhalb der **nicht überbaubaren Flächen** werden Nutzungen gem. der v. g. Festsetzung zur **Zulässigkeit von Nutzungen** gem. § 1 BauNVO zugelassen.

5. **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
   Die **Fläche F1** ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Zur Ausbildung einesarten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende straucharti gen Gehölzen, anpflanzen. Innerhalb der Fläche sind mindestens 5 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen.
   Die Fläche F1 kann zum Zwecke der Anlegung von Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Die Zufahrtsbreite, die sich aufgrund des notwendigen Fahrraumes für landwirtschaftliche Fahrzeuge ergibt, wird auf insgesamt 13,0 m festgesetzt.
   Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

6. **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
   Zur Kompensation von Eingriffen sind im Bereich der Flächen des **Teilplanes B** folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:
   Die Fläche wird gem. § 9 (1) 20 BauGB als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zur Förderung einer unterschiedlichen Entwicklung verschiedener Pflanzengesellschaften am selben Ort, ist die Fläche in eine extensive Nutzung zu überführen. Folgende Maßnahmen sind zu beachten:
   - Extensive Nutzung der bislang intensiv genutzten Wirtschaftswiese. Maximal 1-2-malige Mahd der Grünlandfläche, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf.
   - Das Mahdgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet.
   - Eine Beweidung durch Pferde oder Schafe wird zugelassen.
   - Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu unterlassen.
   - Im Bereich der westlich liegenden Böschung ist auf einer Fläche von ca. 480 m² eine natürliche Sukzession zuzulassen.
   - Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Teilfläche B sind unmittelbar nach Errichtung der im Teilgebiet 3 vorgesehenen Reit- und Lagerhalle einzuleiten.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung

7.1 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf: **TG 1 30 – 48°**, **TG 3 0 – 10°**

Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.

7.2 Außenbeleuchtung
Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sind bei der Anlagenplanung 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.

7.3 Oberflächenbefestigung
Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind zur Kompensation Flächenbefestigungen für Betriebs- und Erschließungsflächen und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

8. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

8.1 Stellplatzsatzung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Körle in der jeweils gültigen Fassung.

8.2 Sicherung von Bodendenkmälern
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler" (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 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.

8.3 Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

8.4 Verwertung von Erdaushub
Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

8.5 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ 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.

Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 12/ 14 cm)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxnus excelsior (Esche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume, (Säulenform)
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus "Fastigiata" (Hainbuche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche)
- Acer rubrum (Rot-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche)

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig
- Acer campestre (Feldahorn)
- Crataegus coccinea (Scharlachdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Corylus columa (Baumhasel)
- Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rotdorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Pyrus communis (Holzbirne)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme
- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./m²
- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Taxus baccata (Eibe)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)
- Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Robus idaeus (Himbeere)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Schling- und Rankpflanzen
- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Wisteria sinensis (Blauregen)
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)
- Parthenocissus tricusp. „Veitchii"(Wilder Wein)

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Gemeindevertretung hat am 06.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Untere Fuldatalstraße" gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2023 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Körle hat in ihrer Sitzung am 00.00.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Untere Fuldatalstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2023 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 19 „Untere Fuldatalstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2023 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Körle, den _____ _____
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Körle am 00.00.2022 beschlossenen Satzung.

Körle, den _____ _____
Bürgermeister

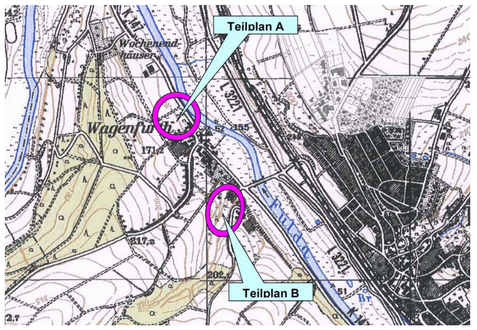
Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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 begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Körle, den _____ _____
Bürgermeister

Gemeinde Körle

Bebauungsplan Nr. 19 „Untere Fuldatalstraße"



0321 – Stand: 04.05.2023 — Übersichtsplan ohne Maßstab

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