

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gut Tannenhof"

T e x t t e i l

V o r e n t w u r f

Stand: Januar 2026



Büro für

Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien

Frankfurter Straße 23

61476 Kronberg im Taunus

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gut Tannenhof“.

Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der festgesetzten Baufenster sind folgende Nutzungen zulässig:

Baufenster 1: Paddocks

Baufenster 2: Wohnhaus (max. 2 Wohnungen)

Baufenster 3: Wohnhaus (Gemeinschaftsunterkunft) für Pferdepfleger und Stallarbeiter (max. 10 Wohneinheiten)

Baufenster 4: Lagerhalle, Pferde-Pensionsplätze

Baufenster 5: Reithalle, 1 Betriebsleiterwohnung

Baufenster 6: Reitplatz (80 x 40 m) mit Rennbahn (max. 4 m Breite)

Baufenster 7: Mistlager

Baufenster 8: Pferde-Pensionshalle

Baufenster 9: Führ- und Longierhalle, Betriebstankstelle

Baufenster 10: Wohnhaus Vorhabenträger (1 Wohnung), Büro, Schulungsräume

1.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind allgemein folgende Nutzungen zulässig:

- Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Müllsammelplätze
- Trafostation
- Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- gärtnerisch genutzte Flächen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige max. Grundfläche (GR), die max. Anzahl der Vollgeschosse sowie die max. Oberkante der Gebäude (OK) für die einzelnen Baufenster sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Außerhalb der Baufenster sind mindestens 10% der Fläche von einer Bebauung freizuhalten und als Grünflächen anzulegen (vgl. auch Festsetzung A.7.2).

2.3 Innerhalb des Sondergebiets sind max. 85 Einstellplätze für Pferde zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1** Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Dachüberständen bis zu einer Tiefe von 3 m ist zulässig.
- 3.2** Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Trafostation sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze (für Pkw und Pferdeanhänger), Außen-Paddocks, größere Vordächer, Terrassen und Müllsammelplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

5 Private Grünfläche

Innerhalb des Gewässerrandstreifens (GRS) mit einer Breite von 10 m sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Dies gilt auch für Baunebenanlagen wie Mauern, Zäune oder sonstige Einfriedigungen. Eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Auffüllungen oder Abgrabungen ist unzulässig. Künstliche Auffüllungen sind zu beseitigen und das natürliche Geländeniveau wiederherzustellen. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist als Brache bzw. Sukzessionsfläche zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1** Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in die festgesetzten naturnah auszugestaltenden Rückhalteflächen einzuleiten und gedrosselt in den Erlenbach abzuleiten oder auf angrenzenden Grünflächen zurückzuhalten und zu versickern.
- 6.2** Für neu anzulegende Stellplätze, Wege und sonstige Hofflächen sind möglichst wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden.
- 6.3** Die Flächen für die Landwirtschaft sind als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften.
- 6.4** Rodungen von Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- 6.5** Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Es sind wegen des Anlockungseffekts auf Insekten LED-Lampen mit warmweißem Licht (Farbtemperatur maximal 3000K, besser 2700K) zu verwenden.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Heckenpflanzungen sind mit heimischen Gehölzen vorzunehmen.

7.2 Mindestens 10 % der nicht überbauten Grundstücksanteile sind als Grünflächen anzulegen. (1 Baum entspricht 10 m², 1 Strauch 1 m²).

Vorhandene Gehölze sowie die im Bebauungsplan zur Pflanzung festgesetzten Gehölzpflanzungen können darauf angerechnet werden.

7.3 Es sollen nur einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden, die für Pferde kein gesundheitliches Risiko darstellen, wie zum Beispiel:

a) Bäume:

Carpinus betulus – Hainbuche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Ulmus carpinifolia - Feldulme

b) Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus monogyna - Weißdorn

Ribes spec. – Johannisbeeren

Rosa arvensis - Ackerrose

Rosa canina - Hundsrose

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

7.4 Für Gehölzpflanzungen gelten folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar.

Groß- und mittelkronige Bäume I + II WO: STU 10/12

Kleinsträucher: 60/80

Großsträucher: 100/125

8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauphase sind diese Gehölzflächen zum Schutz einzuzäunen.

9 Flächen für die Landwirtschaft

Die festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind als Grünland zu nutzen.

B Baugestalterische Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1** In den Baufenstern 2, 3, 4, 5, 8 und 9 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung bis max. 40° zulässig. Im Baufenster 10 sind auch Flachdächer zulässig.
- 1.2** Die Dacheindeckung ist ausschließlich in rötlichen bis rotbraunen oder grauen (anthrazit) Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist nicht zulässig.
- 1.3** Die Errichtung von Photovoltaik- / Solaranlagen auf Dachflächen ist zulässig.

2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen

- 2.1** Standorte für Abfallbehälter sind mit einer geschlossenen und/oder berankten Einhausung zu versehen.
- 2.2** Es sind Einfriedungen von einer max. Höhe von 2 m zulässig.
- 2.3** Betonmauern oder Winkelsteine sind nur zur Absicherung des Geländes zulässig. Trockenmauern sind allgemein zulässig.

C Hinweise und Empfehlungen

1 Trinkwasserschutzgebiet

Der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Schutzzone II bzw. III des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Erlenbach, Neu-Anspach“. Die Schutzgebietsverordnung vom 11. Januar 2023 (StAnz. Nr. 10/2023, S. 397 bis 401) ist zu beachten.

2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Abs. 1 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 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.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.1** Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- 3.2** Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser orts-nah 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 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5 Artenschutz

- 5.1** Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG sind auch bei späteren Anbau-, Umbau-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen zu beachten, damit nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche (erst nach In-Krafttreten des B-Planes eintretende) - artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird. So ist eine Kontrolle vor Durchführung solcher Arbeiten durchzuführen.

Die sich hieraus evtl. ergebenden Erfordernisse (z.B. Kontrolle durch qualifiziertes Personal, zeitliche Verschiebung von Maßnahmen, Umsiedlung, ggf. Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde) sind zu beachten. Unter Umständen können bei späterer Umsetzung des Bebauungsplans Ausnahmegenehmigungen von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein.

- 5.2** Ergänzend zur Festsetzung A.5.6 wird auf die zusätzlich geltenden Regelungen der §§ 4 und 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) hingewiesen (z.B. Verbot von Himmelsstrahlern, Vermeidung von Fernwirkung, Reduzierung der Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß, Beleuchtung ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten).

6 Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Auf die Regelungen des § 38 bis 41 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbRG) wird hingewiesen.

7 Stellplatzsatzung

Auf die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach wird hingewiesen.

8 Kampfmittel

Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu unterrichten.