

Übersichtsplan

ohne Maßstab

# STADT GERSFELD (RHÖN)

## Stadtteil Oberhausen

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Am Spielberg"

Entwurf 04. Juli 2016

Wienröder  
Stadt Land Regional  
Tel: 06656/503146  
[www.herget-wienroeder.de](http://www.herget-wienroeder.de)



# STADT GERSFELD ST Obernhausen

## 1. Änderung

### Bebauungsplan Nr. 3 "Am Spielberg"

#### RECHTSGRUNDLAGEN

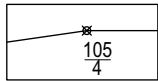
Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von:

Baugesetzbuch **BauGB**, Baunutzungsverordnung **BauNVO**, Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV**  
 Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG**, Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG **HAGBNatSchG**  
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **UVPG**

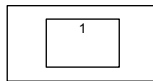
Hessische Bauordnung **HBO**, Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalSchutzG**

Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchG**, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz **HAItBodSchG**  
 in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Flurstücksgrenze und  
Flurstücksnummer



Gebäude -  
Bestand

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## ÄNDERUNG

Bei modifizierter Aufteilung und Mindestbegrenzung der Grundstücksflächen werden die Lagen der Verkehrsfläche, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen zum Anpflanzen / Erhalt von Gehölzen geändert.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die folgenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 7 ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

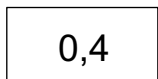


**Grenze des Geltungsbereiches der Änderung**  
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)



Mischgebiet (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind nur Grundstücke von mindestens 600qm Größe.



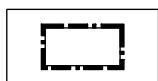
Grundflächenzahl als Höchstgrenze  
(§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstgrenze  
(§ 20 BauNVO)



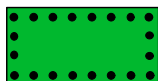
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(§ 16 BauNVO)



**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)  
Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)



**Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)  
Öffentliche Verkehrsfläche  
(§ 16, Abs. 2 BauNVO)



**Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

Erhalt und Ergänzung von Gehölzen

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und mit heimischen Gehölzen zu ergänzen. Die Pflanzstreifen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die neuen Gehölze sind in Ergänzung des Bestandes mindestens 2-reihig in versetzten Reihen mit einem Abstand von 1,0m zwischen den Reihen und 1,5 m innerhalb der Reihen zu pflanzen.

# STADT GERSFELD STADTTEIL OBERNHAUSEN

## 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „AM SPIELBERG“

### BEGRÜNDUNG

Entwurf, Wienröder Stadt Land Regional, 04. Juli 2016

#### 1 PLANUNGSERFORDERNIS / VERFAHREN

Die Festsetzungen für das Baugebiet „Am Spielberg“ des bestehenden Bebauungsplans Nr.3 in Obernhausen trugen einem bestehenden, bebauten Grundstück Rechnung und waren daher in Aufteilung und Anbindung nicht optimal (z.B. Baugebietszufahrt im Kreuzungsbereich der B 284). Nachdem das freigewordene Grundstück nunmehr für das Baugebiet zur Verfügung steht, wird der Bebauungsplan entsprechend geändert.

Die Aufstellung der 1. Änderung 1 Bebauungsplan Nr. 3 in Obernhausen wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld am 15.07.2016 beschlossen. Das Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren u.a. ohne Umweltprüfung) wird angewandt. Durch die Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 bei Überschneidungen ergänzt, aufgehoben und / oder ersetzt.

#### 2 ÄNDERUNG / STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Obernhausen, Flur 7, Flurstücke 28, 29 teilweise, 69 teilweise, 70 teilweise, und 71.

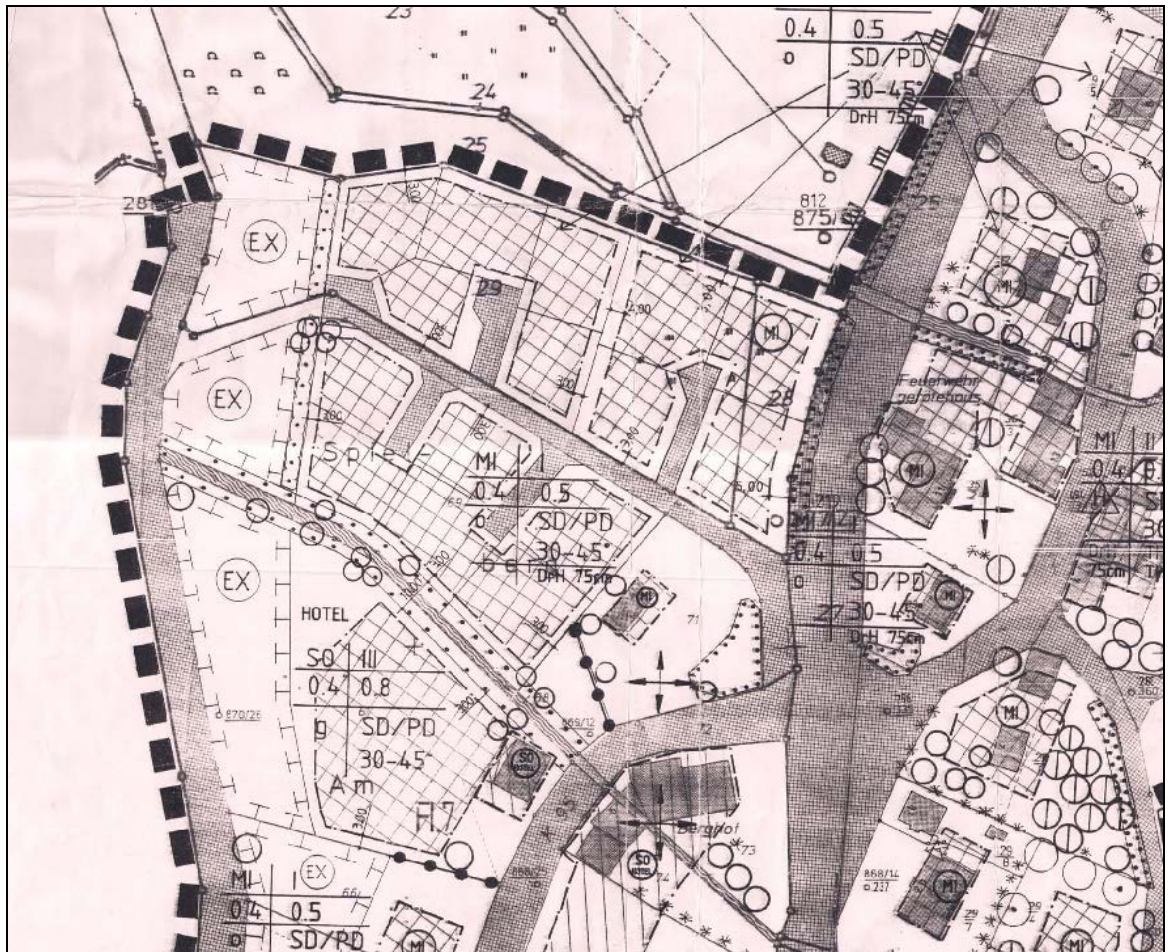
Bei modifizierter Aufteilung werden die Lagen der Verkehrsfläche, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen zum Anpflanzen / Erhalt von Gehölzen geändert. Es ergibt sich eine z.B. für den Winterdienst günstige Ringerschließung mit Aufweitung. Der vorgegebene Bebauungsabstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße wird dabei durch den Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt wie auch ein Abstand von 10 m zum nördlich anschließenden Gehölz und dem südlich anschließenden Gewässer.

Um zu verhindern, dass kleine (Ferien-)Hausgrundstücke entstehen, wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 600 qm festgesetzt.

#### 3 EINGRIFF

Gemäß § 21 BNatSchG findet die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren Anwendung, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft infolge der Aufstellung, Änderung, Ergän-

zung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind. Dies ist bei dieser Änderung nur sehr eingeschränkt der Fall, da Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Flächenausdehnungen nahezu unverändert bleiben und nach Umsetzung der ursprünglichen Bauleitplanung ein großes innerörtliches, brachliegendes Grundstück entstanden wäre - insofern bedeutet die Änderung auch Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die entfallende Festsetzung „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ wird durch die neue Festsetzung / Erweiterung der beiden Gehölzstreifen mehr als ausgeglichen.



Ausschnitt B-Plan Nr.3 ohne Maßstab

Aufgestellt 04. Juli 2016

C. Wienröder