

Satzung der Stadt Gersfeld (Rhön)
über den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)
Allgemeines Wohngebiet [WA] »Energieautarke Villenanlage - Bergwinkel«
Gemarkung Gersfeld

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 318), letzte Änderung durch Art. 1 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet [WA] gem. § 4 BauNVO

- (1) Das mit [WA] gekennzeichnete Gebiet dient dem Wohnen.
(2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 BauNVO):
1. Wohngebäude
2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
(3) Ausnahmeweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 BauNVO):
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
(4) Nicht zulässig sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige und nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässige Nutzungen:
1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
3. Betriebe des Beherbergungswesens (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
4. Anlagen für Vergnügung (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
5. Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
6. Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauflächen darf 50 v. H. der Baugrundstückfläche nicht überschreiten (§ 10 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und § 19 BauNVO).

2.2 Vollgeschosse
Wohngebäude dürfen im Baugebiet [WA] mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden.

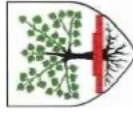
2.3 Geschossflächenzahl
Die zulässige Geschossfläche (Geschossflächenzahl – GFZ) der Bauflächen darf 120 v. H. der Baugrundstückfläche nicht überschreiten (§ 10 Abs. 2 Nr. 2, § 17 und § 20 BauNVO).

2.4 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhenfestsetzungen nehmen Bezug auf den Meeresspiegel, angegeben in [m] über NN. Die baulichen Anlagen dürfen die jeweils angegebenen Höhen über NN (gem. Darstellung im jeweiligen Baustellenplan von 545,5 m ü. NN für den Gebäudeteil A, 550,0 m ü. NN für den Gebäudeteil B, 548,5 m ü. NN für Gebäudeteil C und 551,0 m ü. NN für Gebäudeteil D) nicht überschreiten (§ 18 BauNVO).

3 Schriftliche Bauvorschriften (§ 9 IV BauGB i. V. m. § 87 HBZO)

3.1 Dachformen
Im Baugebiet sind Flachdächer allgemein zulässig.

Nutzungsschablone	A	B
A) Art der baulichen Nutzung	C	D
B) Zahl der Vollgeschosse	E	F
C) Grundstücksflächenzahl GRZ		
D) Geschossflächenzahl GFZ		
E) Dachform		
F) Bauweise		

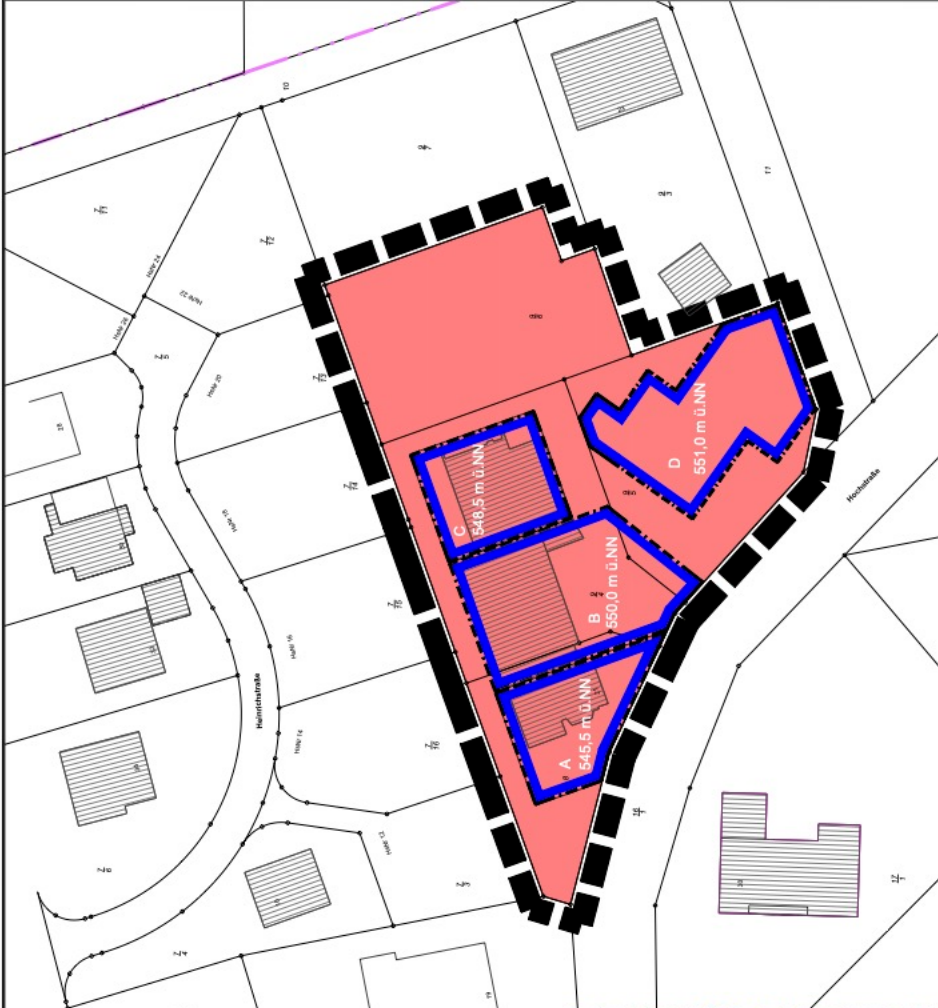


Bebauungsplan der Innenentwicklung
»Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel«
Stadt Gersfeld (Rhön)



Andreas Malcherek – Matthes
Immobilien- und Grundstücksberatung
Baumtal 4 • 36205 Sontra
E-Mail: a.malcherek-matthes@t-online.de • Fon: 05653/919 7711 • Mobil: 0176/615 88 722

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malcherek – Matthes
gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malcherek – Matthes
geändert: 1
Stand: 2021-10-29
Maßstab: 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel Stadt Gersfeld (Rhön)« wurde am 10.06.2021 von der Stadtverordnetenversammlung Gersfeld (Rhön) gefasst (§ 2 Abs. 2 BauGB). In gleicher Sitzung erfolgte der Beschluss zum Verlangen gem. § 13a BauGB.

Der Billigungs- und Auslegungsschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel Stadt Gersfeld (Rhön)« wurde am xx.xx.2021 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst und am xx.xx.2021 ortsüblich durch Anzeige im Amtsblatt der Stadt Nr. xx (Stadtsanzeiger) bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel Stadt Gersfeld (Rhön)« erfolgte in der Zeit vom xx.xx.2021 bis einschließlich dem xx.xx.2021.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel Stadt Gersfeld (Rhön)« (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom xx.xx.2021 bis einschließlich dem xx.xx.2021.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel Stadt Gersfeld (Rhön)« (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom xx.xx.2021 bis einschließlich dem xx.xx.2021.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am xx.xx.2021 die während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) entgegengekommen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) gegenseitig und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.

Der Bebauungsplan »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel Stadt Gersfeld (Rhön)« wurde am xx.xx.2021 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Gersfeld (Rhön), den xx.xx.2022
Dr. Steffen Korell, Bürgermeister

Der Bebauungsplan »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel Stadt Gersfeld (Rhön)« wird hiermit ausgesetzt.

Gersfeld (Rhön), den xx.xx.2022
Dr. Steffen Korell, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss zum Bebauungsplan »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel Stadt Gersfeld (Rhön)« wurde am xx.xx.2021 gem. § 10 BauGB durch Anzeige im Stadtsanzeiger vom xx.xx.2022 Nr. xx/2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gersfeld (Rhön), den xx.xx.2022
Dr. Steffen Korell, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Algemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Anzahl zulässige Vollgeschosse (§ 16 I Nr. 3 BauNVO)

551 m üNN, ...mindest zulässige Höhen baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugreifen (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugeweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)

Bauweise, offene Bauweise

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 VI BauGB)