

STADT GERSFELD (RHÖN) ST Gersfeld Bebauungsplan Nr. 31 "Auf der Wacht II"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch BauGB, Baunutzungsverordnung BauNVO, Planzeichenverordnung 1990 PlanzV Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG HAGBNatSchG, Gesetz über die Umwelt- verträglichkeitsprüfung UVPG, Hessische Bauordnung HBO, Gesetz z. Schutze der Kulturdenk- mäler DenkmalschutzG, Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz HAItBodSchG in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im WA sind die nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gärtenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern, Traufhöhe ist die Gesamthöhe von Gebäuden mit Flachdach oder die Höhe der Schnittlinie von traufseitiger Außenwandoberfläche und Dachaußenfläche über der mittleren Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
TH im WA 1: 8,0m TH im WA 2: 3,5m TH im WA 3: 7,0m
 - Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern, Firsthöhe ist die Gesamthöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern über der mittleren Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
FH im WA 1: 13,5 m FH im WA 2: 8,5 m FH im WA 3: 11,5 m
 - Verkehrsflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11+26 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m Höhe (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden. Siehe auch II. 3.2 Abgrabungen + Aufschüttungen auf den Grundstücken.
 - Pflanzbindungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Gehölzpflanzungen sind mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen auszuführen.
 - Im Geltungsbereich sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten aus folgender Liste anzulegen:

Hochstämme 14-16 cm StU: Winterlinde (Tilia cordata) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Spitzahorn (Acer platanoides) Esche (Fraxinus excelsior) Hainbuche (Carpinus betulus) Stieleiche (Quercus robur) Traubeneiche (Quercus petraea) Feldahorn (Acer campestre) Eberesche (Sorbus aucuparia) Vogelkirsche (Prunus avium)	Sträucher mind. 0,6 - 1,0 m hoch: Haselnuss (Corylus avellana) Hundrose (Rosa canina) Schwarzer Holunder (Samb. nigra) Hartrieel (Cornus sanguinea) Schlehe (Prunus spinosa) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Schneeball (Viburnum opulus) Obstbäume als Hochstämme: Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetschge, Mirabelle
---	--

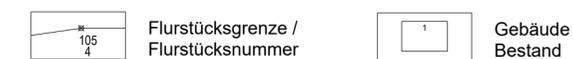
- Für die Privatgrundstücke gelten folgende Mindestanforderungen:
 - 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalmstämme nach 6.2
 - 10 heimische Sträucher nach 6.2
 - 1 Laubgehölzhecke entlang einer Grundstücksgrenze auf min. 20m Länge (durch die Umsetzung von 6.1 erfüllt)

- Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 16 BauGB)
 - Außengebietsentwässerung

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91, Abs. 1, Nr.1 HBO)
 - Dachform und Dachneigung
Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:
 - Flachdächer
 - Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zeldächer: 20° - 45°
 - Pultdächer: 5° - 15°
 - Mansarddächer: 75° - 80° im Dachgeschoss, 15° - 30° oberste Neigung
 - Dachgestaltung
Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckter und einheitlicher Farbgebung zu verwenden. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken. Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden.
 - Fassaden
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)
Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Gersfeld (Rhön). Nebenanlagen und Garagen / Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.
- Grundstücksfreiflächen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)
 - Bepflanzung
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig ist die flächenhafte Anlage von Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterbereichen außerhalb der erforderlichen Verkehrsflächen. Befestigungen der Zufahrten, Zufahrten, Stellplätze und Wege sind offenfugig bzw. durchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotter) herzustellen.
 - Abgrabungen + Aufschüttungen auf den Grundstücken
Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind im Rahmen der Angleichung des Geländes nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über oder unter natürlicher Geländeoberkante zulässig. Stützmauern an der Grenze zu Nachbargrundstücken sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden. Siehe auch I. 5.2: Abgrabungen + Aufschüttungen straßenseitig.
 - Einfriedungen
Zur Einfriedung sind nur Holz- und Metallzäune ohne Sockel bzw. lebende Hecken zulässig.
- Beleuchtung** (§ 91, Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO)
Die Außen-Beleuchtung auf den Privatgrundstücken ist so zu errichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen u.a. getroffen wird (§ 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Sie ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es sind Lampen zu verwenden, die die Anlockung von Insekten mindern.

NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN



Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt 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 (§ 55, Abs. 2 Satz1 WHG). Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Brauchwassernutzung: Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der Stadt Gersfeld (Rhön) und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

Energiegewinnung: Dachflächen bzw. Fassaden sollen zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Energieeinsparung: Die Nutzung solarer Gewinne soll durch Gebäudestellung und -ausführung (z.B. Südorientierung, großflächige Verglasung nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung begünstigt werden. Durch Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (z.B. Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen) soll Energie gespart werden.

Bodenschutz: Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Hauslebauer“ zu beachten.

Bodendenkmäler: 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 Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Beleuchtung: Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung verpflichtend umzusetzen.

Vegetationsschutz: Vorhandene Baum- und Gehölzbestände angrenzend zum Geltungsbereich sind zu erhalten. Die DIN 18 920 ist zu beachten.

Brandschutz: Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m berücksichtigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld beschloss am 12.12.2019, den Bebauungsplan Nr. 31 "Auf der Wacht II" im Verfahren gem. § 13b BauGB aufzustellen.

2. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde am 28.04.2022 beschlossen, gem. § 3, Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und vom 05.09.2022 bis einschl. 05.10.2022 durchgeführt.

2.a Erneute öffentliche Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde gem. § 3, Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und vom bis einschl. durchgeführt.

3. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung Gersfeld beschloss am den Bebauungsplan Nr. 31 "Auf der Wacht II" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Gersfeld, den
Magistrat der Stadt Gersfeld
- Korell -
Bürgermeister

4. In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme. Damit trat der Bebauungsplan Nr. 31 "Auf der Wacht II" in Kraft.

Gersfeld, den
Magistrat der Stadt Gersfeld
- Korell -
Bürgermeister



STADT GERSFELD (RHÖN) ST Gersfeld Bebauungsplan Nr. 31 "Auf der Wacht II"