

**Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung:**  
 Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO**  
 Die Fassaden und Dacheindeckung der baulichen Anlagen sind in ortsüblichen Materialien und Farben zu gestalten. Die Anbringung von Solaranlagen (Photovoltaik und Sonnenkollektoren) sind sowohl an der Fassade als auch auf den Dachflächen zulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Gebäudehöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) zulässig.
- 2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO**  
 Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinsteilen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Zäune aus Holz oder Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) sind bei überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücken mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
- C. Hinweise und Empfehlungen**

- 1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG**  
 Meldepflicht bei Fund von Baudenkmalern. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.
- 2. Empfehlung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen heimische Gehölze ausgewählt werden.
- 3. Löschwasserversorgung und Rettungswege**  
 Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405.  
 Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

**4. Bodenschutz**  
 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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Kassel mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

**5. Nutzung des Niederschlagswasser**  
 Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

**6. Stellplatzsatzung**  
 Die notwendigen Stellplätze und Abstellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Gersfeld zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

**7. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergeträger und die Solarenergienutzung**  
 Zur Reduktion der Umweltbelastungen (klimarelevanter Emissionen) wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Solarenergie, Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Insbesondere die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Anbringung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen. Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

**8. Artenschutz**  
 Platzhalter für die nachrichtliche Übernahme Büro BFF-Linden  
 XXX  
 XXXXXXX  
 XXXXXXX  
 XXXXXXX

**9. Immissionsschutz**  
 Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) ausreichende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung einzuhalten. Entsprechende Nachweise sind mit den Bauvorlagen zu übergeben.

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Beurteilung der zukünftigen Bebauungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie deren Bauweise wird nach den § 34 und gegebenenfalls 35 BauGB erfolgen.

- 1. Überbaubare Grundstücksflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO  
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur überbaubare Grundstücksflächen als Baufenster festgesetzt. Die Beurteilung der zukünftigen Art der baulichen Nutzungen wird nach den § 34 und ggf. 35 BauGB erfolgen.
- 2. Örtliche Verkehrsflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Hauptverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- 3. Flächen für Stellplätze und Garagen**  
 Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitflügelpflaster oder Schotterterrassen) herzustellen oder seitlich in Grünflächen zu entwässern. Die Versickerung auf Stellplatzflächen erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Pkw-Stellplätze dürfen als Ausnahme wasserundurchlässig ausgeführt werden, sofern die wasserdurchlässige Ausführung technisch nicht möglich ist (z.B. aufgrund mangelnder Versickerungseignung des Bodens) oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.  
 Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung:  
 Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebiets sind lockere oder hinterlegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen."

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S.1548)

**Planzeichenverordnung (Planzeichenverordnung-PlanZV)**  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466)

**Planzeichenverordnung (Planzeichenverordnung-PlanZV)**  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S.2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert worden ist.

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S.571)

**PLANVERFAHREN**

**Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2(1) BauGB am .....

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2(1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung am .....

**Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in Verbindung mit § 3(2) BauGB vom ..... bis .....

**Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange**  
 § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom .....

Nach der Prüfung fristgerecht eingegangener Stellungnahmen  
**Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am .....

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlichen vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat der Stadt Gersfeld  
 Gersfeld, den .....

Der Magistrat der Stadt Gersfeld  
 Gersfeld, den .....

Unterschrift Bürgermeister

Unterschrift Bürgermeister



**Stadt Gersfeld (Rhön)**

**Bebauungsplan - Töpfenmühle**

**Entwurf**

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr. 2304  
 Datum: 19.04.2023 Plan-Nr.: 01  
 gez.: RG/MS

**Shams Consult Architektur und Stadtplanung**

Dipl.-Ing. (FH) Majeed Shams M.Eng.  
 Freier Architekt & Stadtplaner

Carl-Zeiss-Str. 43 63322 Rödermark  
 Tel. +49 607 423 987 82 Fax. +49 607 423 987 83  
 architekten@shams-consult.de www.shams-consult.de



- Planzeichenerklärung**
- Grünflächen**  
 Private Grünflächen
- Baugrenzen**  
 Baugrenze  
 Bemaßung (verbindlich)
- Verkehrsflächen**  
 Straßenbegrenzung  
 Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
 Zwecksbestimmung : Löschwasser

- Wasserflächen**  
 Wasserfläche
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereich  
 Flurgrenze  
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen  
 Hausnummer  
 Flurstücksnummer  
 Einzeldenkmal §9 Abs. 6 BauGB  
 Bestandsgebäude und Neubaugebäude

Stadt Gersfeld (Rhön), Töpfenmühle

**Bebauungsplan Nr.:**  
**„Töpfenmühle“**

**Begründung (Entwurf)**

Stand. April 2023

---

**Planungsbüro Shams Consult  
Architektur und Stadtplanung**



**SHAMSCONSULT**

**Dipl.-Ing. (FH) Majeed Shams  
Freier Architekt & Stadtplaner**

Carl-Zeiss-Str.43  
63322 Rödermark

Tel. +49 607 423 987 82  
Fax +49 607 423 987 83

[www.shams-consult.de](http://www.shams-consult.de)  
[office@shams-consult.de](mailto:office@shams-consult.de)

---

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1 Ziel und Zweck der Planung	3
2 Verfahren	3
3 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.1 Vorhandenes Baurecht	4
3.2 Beschreibung des Planungsgebiet	4
4 Übergeordnete Planung (Grundlagen)	5
4.1 Regionalplanung Nordhessen (Teilbereich Süd)	5
4.2 Flächennutzungsplan (FNP)	5
5 Planungsziel und Konzept	6
5.1 Begründung der Planungsentscheidungen	6
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
6.1 Überbaubare Grundstücksflächen	6
6.2 Verkehrserschließung	7
7 Sonstige Festsetzungen und Hinweise	7
7.1 Schutzgebiete für Landschaft und Natur Eingriffe in Schutzgebiete	7
7.2 Denkmalschutz	7
7.3 Artenschutz	8
7.4 Ausgleichmaßnahmen	8
7.5 Belange der Umwelt	8
7.6 Bodenschutz	9
8 Flächenbilanz	9

Anlagen

---

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Töpfenmühle“ hat das Ziel, Baurecht für das gesamte Gebiet (Geltungsbereich) zu schaffen. Der Bestand soll erhalten bleiben und die ländlich geprägte und historisch bedeutsame Siedlungsstruktur in dem Geltungsbereich Töpfenmühle soll bewahrt werden. Weiterhin soll die Nutzbarkeit von Grundstücken sowie sanierungsbedürftigen Altbauten verbessert werden und eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude ermöglicht werden (mögliche Nutzungsänderungen). Die unbebauten Flächen innerhalb des Planungsgebietes bleiben in ihrer natürlichen landschaftlichen Form erhalten.

Um die Ziele des Bebauungsplans „Töpfenmühle“ zu erreichen, werden im Rahmen eines einfachen Bebauungsplan Baufenster als überbaubare Flächen mit Haupterschließungsfläche durch die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Drei neue Bauflächen werden lediglich als Ergänzung und zur ökonomischen Nutzung der bestehenden Grundstücksparzellen hinzukommen. Die bestehenden Bebauungen werden durch Baufenster eingegrenzt. Dabei werden alle Flächen außerhalb der Baufenster als nicht überbaubare Flächen festgelegt und ihr aktueller Zustand dauerhaft sichergestellt und geschützt.

Die Ziele des Bebauungsplans wurden im Vorfeld zwischen der Stadt Gersfeld (Rhön) und mit dem Dezernat für Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht und Regionalentwicklung des Regierungspräsidiums Kassel abgestimmt.

## 2 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld (Rhön) hat in ihrer Sitzung am **00.00.2023** den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Töpfenmühle“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die gezielte Entwicklung und die Sicherung des Erhalts des Weilers Töpfenmühle gemäß §2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens aufgestellt. Die erste Stufe ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 und BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 und BauGB und einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB. Der Bebauungsplan wird durch einen Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB rechtskräftig.

Die Kostenübernahme für das Planungsverfahren und die gegenseitigen Interessen der Gemeinde und der Antragsteller werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die örtlichen Verkehrsflächen sowie die Flurstücke: 20, 21, 22, 23, 25 teilw., 26 teilw., 36, 37, 38/1+2, 39 40/1, 47 teilw. 63 teilw. 64 teilweise 65/1, 65/2 der Flur 11.

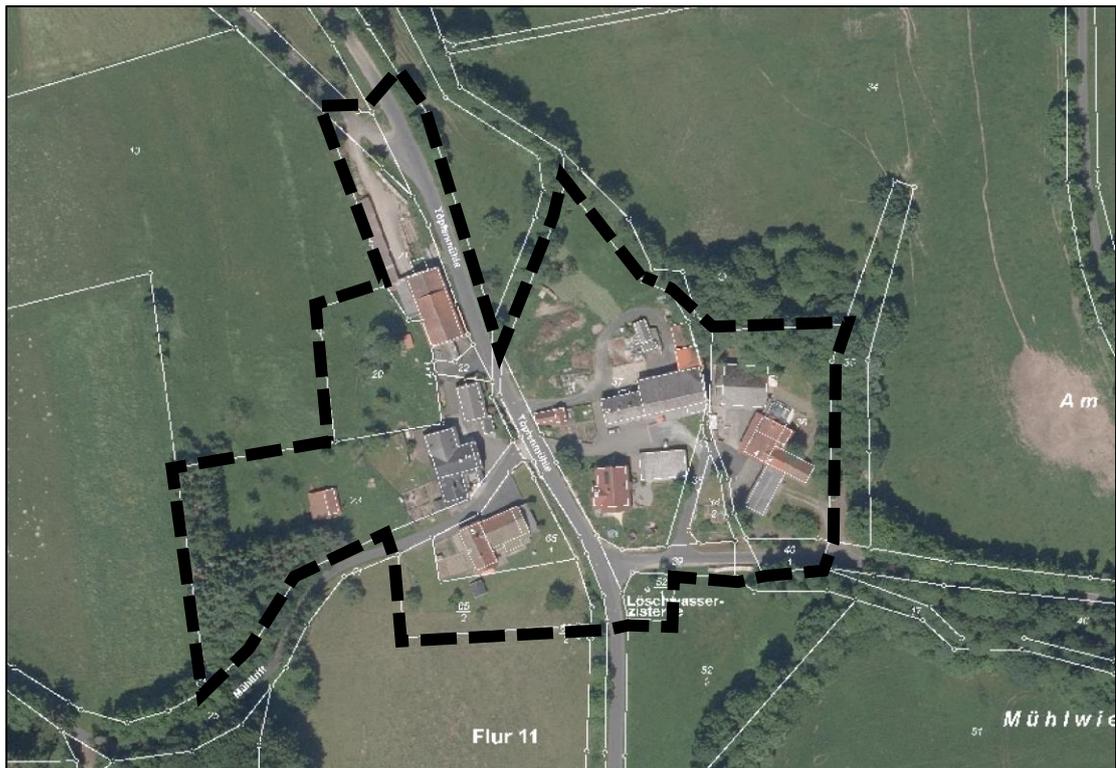


Abbildung 1 Luftbild mit Geltungsbereich  
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen (HVBG)

### 3.1 Vorhandenes Baurecht

Das Planungsgebiet hat derzeit keinen gültigen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens wird gemäß §§ 34 und 35 BauGB im Allgemeinen beurteilt. Es gibt einen Flächennutzungsplan und einen Regionalplan als übergeordnetes und vorbereitendes Planungsrecht. Diese werden im nachfolgenden Kapitel vorgestellt.

### 3.2 Beschreibung des Planungsgebiet

Das Plangebiet umfasst den gesamten Weiler Töpfenmühle. Dieser gehört zum Ortsteil Rengersfeld und befindet sich in gleichnamiger Gemarkung. Töpfenmühle liegt im Tal etwa 350 m östlich der Bundesstraße B 279. Die Entfernung zum Kern des Ortsteils Rengersfeld und dem Baugebiet „Rengersfeld“ ist etwa 500 m. Die Töpfenmühle grenzt im Westen und im Osten an kleine Waldstücke und ist ansonsten komplett von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Der Weiler besteht aus 5 Wohnhäusern, jeweils nebst Wirtschaftsgebäuden. Die Wirtschaftsgebäude werden aktuell land- und forstwirtschaftlich genutzt. Es gibt aktuell keine ortsansässige Vollerwerbslandwirtschaft. In seiner jetzigen Grundform und Gebäudeanordnung besteht der Weiler bereits seit mehreren Jahrhunderten. Die Gebäude stehen teils auf historischen Grundmauern. Eines der Gebäude ist ein anerkanntes Kulturdenkmal. Die Wohngebäude umfassen insgesamt 9 Wohneinheiten, die alle bewohnt sind.

## 4 Übergeordnete Planung (Grundlagen)

### 4.1 Regionalplanung Nordhessen (Teilbereich Süd)

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Die Stadt Gersfeld (Rhön) wurde informiert, dass kein Antrag auf Abweichung von den Zielen und Darstellungen des Regionalplans Nordhessen 2009 und des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 erforderlich ist. Eine Verträglichkeitsprüfung wurde jedoch im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt und die Ergebnisse in die bauleitplanerische Abwägung einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, einschließlich des bereits bebauten Bereichs nach Kapitel 1.3.2, wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Der Bereich ist teilweise auch als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Es gab bereits eine Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel bezüglich der Umsetzung und Ziele des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan zielt darauf ab, dass sich die Struktur des Weilers weiterhin in gleichem oder verstärktem Maße in die Darstellungen des Regionalplans einfügt.

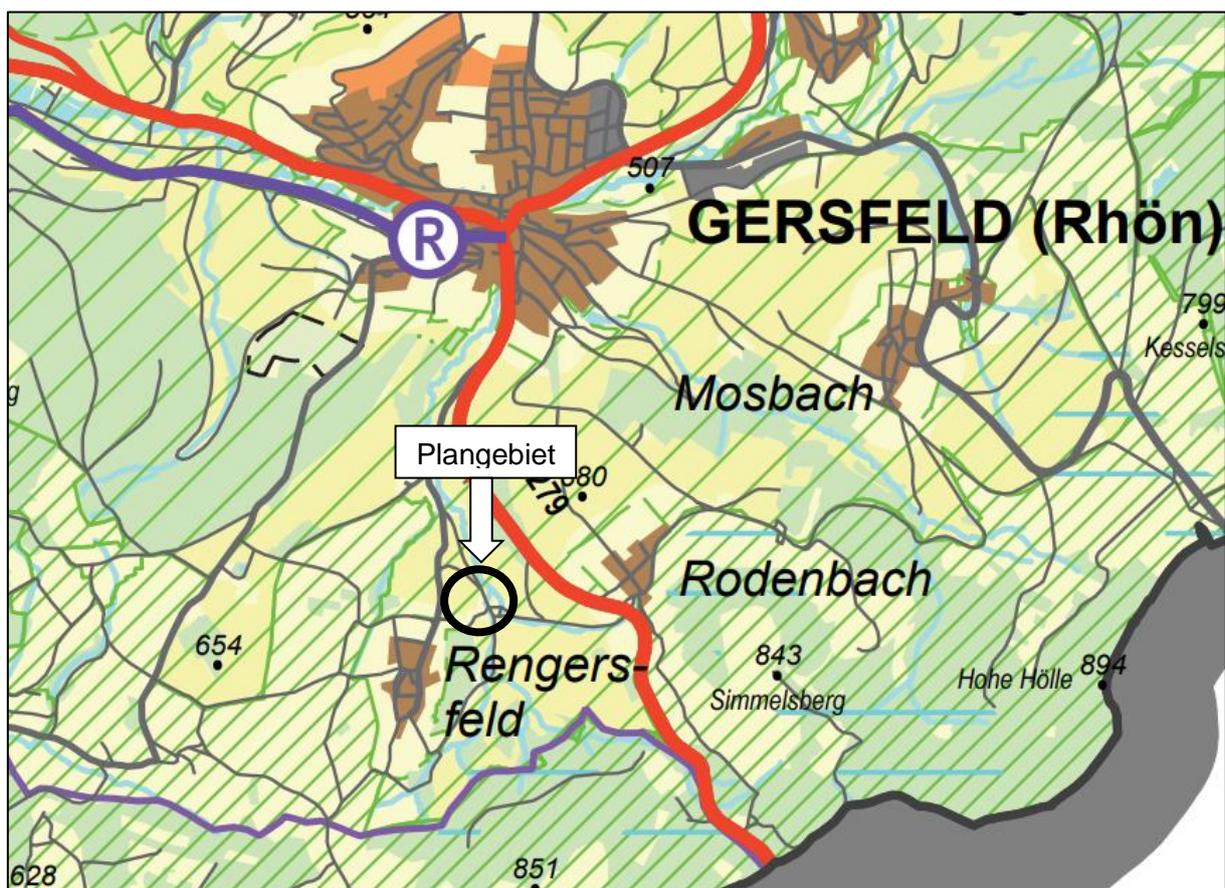


Abbildung 2, Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen Teilbereich Süd, Stand: 2009

### 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gersfeld (Rhön) stellt die als bebaubar festgesetzten Flächen im Geltungsbereiche als Mischgebiet (Bezeichnung M) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich „Töpfenmühle“ ist eine Realisierung eines typischen Mischgebietes in Zukunft unzumutbar.

Der Bebauungsplan regelt die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Hauptverkehrsflächen. Die Zulässigkeit der zukünftigen Nutzungen werden nach einer städtebaulichen Begründung beziehungsweise nach Einfügnachweis gemäß §§34 und ggf. 35 BauGB beurteilt.

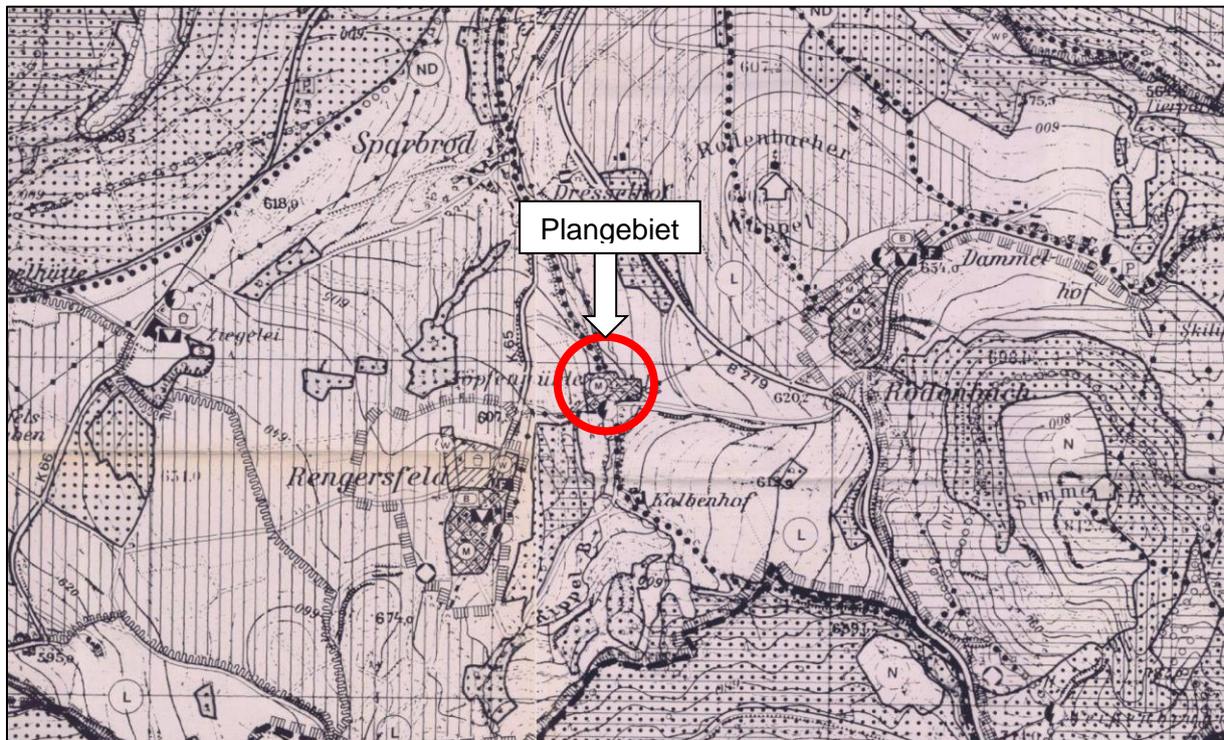


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
Quelle: Flächennutzungsplan vom 23.02.1998

## 5 Planungsziel und Konzept

### 5.1 Begründung der Planungsentscheidungen

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden. Um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, wird eine wirtschaftliche Wiedernutzbarmachung von Flächen, sowie eine sinnvolle und gezielte Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur durch Festsetzung von Baufenstern bestimmt.

Die Festsetzungen werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

## 6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB. Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Beurteilung der zukünftigen Bebauungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie deren Bauweise wird nach den §§ 34 und gegebenenfalls 35 BauGB erfolgen.

### 6.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster legen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO die Grenzen des bebaubaren Gebiets fest. Durch die festgesetzten Baufenster innerhalb des Geltungsbereichs werden die vorhandenen Bebauungen (Bestandschutz) und die zukünftigen überbaubaren Flächen

---

sichergestellt. Die Baufenster orientieren sich dabei an der Größe der vorhandenen Bebauung und legen die maximale überbaubare Fläche der einzelnen Flurstücke fest.

## **6.2 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird über die örtliche Straße „Töpfenmühle“ erschlossen. Diese schießt unmittelbar an die B 279 parallel zum Planungsgebiet und ermöglicht die regionale und überregional Verkehrsbindung.

Die „Töpfenmühle“ samt Abzweigungen werden mit der Straßenbegrenzungslinie nach § 9 Abs. 1 Nr.11 als örtliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der ruhende Verkehr sowie die Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken werden im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahren gemäß gültiger und anerkannten Regeln (Landesbauordnung HBO, Garagenverordnung, DIN und RASSt) Vorschriften geregelt.

## **7 Sonstige Festsetzungen und Hinweise**

### **7.1 Schutzgebiete für Landschaft und Natur Eingriffe in Schutzgebiete**

Wie bereits im Kapitel Ziel und Zweck der Planung erläutert, wird nicht beabsichtigt das Planungsgebiet großflächig zu erweitern, sondern vielmehr die vorhanden Bebauungsstruktur planungsrechtlich abzusichern und gezielte Bereiche für eine wirtschaftliche und sinnvolle Entwicklung als überbaubare Flächen festzulegen. Eingriffe in die zusammenhängende Landschaft und Natur-Lebensräume sind nicht vorgesehen und eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

#### **Vogelschutzgebiet „Hessische Rhön“**

Der gesamte bebaute Bereich der Töpfenmühle befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebietes „Hessische Rhön“ (Nr. 2425-401). Das Gebiet erfasst eine Fläche von ca. 36061 ha.

Um sicherzustellen, dass keine Tiere beeinträchtigt werden und um geeignete Maßnahmen zum Schutz von Tiergruppen wie gefährdeten Vogelarten, Reptilien oder Tagfaltern zu ergreifen, wurde das Büro Korn und Stübing Büro für faunistische Fachfragen beauftragt, eine Untersuchung zum Artenschutz durchzuführen.

Die Untersuchung findet im Zeitraum von März bis August 2023 statt. Ziel des Bebauungsplans ist es hier, sich nach den Ergebnissen der Untersuchungen zu richten, um planerische Klarheit für zukünftige Bebauung des Weilers zu schaffen.

(Siehe Kapitel Artenschutz)

### **7.2 Denkmalschutz**

Die Töpfenmühle gehört zum Ortsteil Rengersfeld und hat, wie auch der Kernort Rengersfeld, eine Geschichte, die bis vor das sechzehnte Jahrhundert zurückreicht. Mit dem Wohnhaus Töpfenmühle 3, Flur 11 Flurstück 37 beherbergt die Töpfenmühle das einzige Gebäude des Ortes, das wegen seiner historisch schützenswerten Beschaffenheit unter Denkmalschutz steht.

Der Bebauungsplan fördert Entwicklung und Erhalt des Bereiches der Töpfenmühle und trägt somit positiv zu den Belangen des Denkmalschutzes bei.



*Abbildung 4 Denkmalschutz: Haus Nummer 3 Töpfenmühle, großvolumiges, zweigeschossiges Fachwerkgebäude (vermutlich um 1800), vollflächig mit Schindeln verkleidet, Foto 18.03.2023*

### **7.3 Artenschutz**

Empfehlungen von Büro Korn und Stübing Büro für faunistische Fachfragen

### **7.4 Ausgleichmaßnahmen**

Empfehlungen von Büro Korn und Stübing Büro für faunistische Fachfragen

### **7.5 Belange der Umwelt**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und zu § 2a BauGB.

Der Umweltbericht ist gemäß § 4a Satz 3 BauGB ein gesonderter Teil der Begründung und dieser entsprechend beigefügt.

Empfehlungen (UVP) von Planungsbüro Neubert, Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen:

---

## 7.6 Bodenschutz

Empfehlungen (UVP) von Planungsbüro Neubert, Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen

## 8 Flächenbilanz

<b>Plangebiet (Geltungsbereich) insgesamt:</b>	ca.	22.752m <sup>2</sup>
Überbaubare Flächen (Baufenster)	ca.	3.901m <sup>2</sup>
Nicht überbaubare Flächen mit Erschließung und Zuwegung	ca.	14.831m <sup>2</sup>
Hauptverkehrsflächen	ca.	4.020m <sup>2</sup>

### Anlagen:

Umweltbericht	Planungsbüro Neubert	Stand: Juli 2023
Artenschutzrechtliche Untersuchung	Büro Korn und Stübing Büro für faunistische Fachfragen	Stand: August 2023

## **Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen**

(April 2023)

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Beurteilung der zukünftigen Bebauungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie deren Bauweise wird nach den § 34 und gegebenenfalls 35 BauGB erfolgen.

#### **1. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur überbaubare Grundstücksflächen als Baufenster festgesetzt. Die Beurteilung der zukünftigen Art der baulichen Nutzungen wird nach den § 34 und ggf. 35 BauGB erfolgen.

#### **2. Örtliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Hauptverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie gemäß Planzeichnung festgesetzt.

#### **3. Flächen für Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen oder seitlich in Grünflächen zu entwässern. Die Versickerung auf Stellplatzflächen erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Pkw-Stellplätze dürfen als Ausnahme wasserundurchlässig ausgeführt werden, sofern die wasserdurchlässige Ausführung technisch nicht möglich ist (z.B. aufgrund mangelnder Versickerungseignung des Bodens) oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

#### Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung:

Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebiets sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.“

#### Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung:

Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile

unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO**

Die Fassaden und Dacheindeckung der baulichen Anlagen sind in ortsüblichen Materialien und Farben zu gestalten. Die Anbringung von Solaranlagen (Photovoltaik und Sonnenkollektoren) sind sowohl an der Fassade als auch auf den Dachflächen zulässig.

Werbeanlagen sind nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Gebäudehöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) zulässig.

### **2. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO**

Zäune aus Holz oder Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) sind bei überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücken mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

## **C. Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG**

Meldepflicht bei Fund von Baudenkmalern. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

### **2. Empfehlung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen heimische Gehölze ausgewählt werden.

### **3. Löschwasserversorgung und Rettungswege**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

Platzhalter für die nachrichtliche Übernahme UVP Planungsbüro Neubert  
XXXXXXX

#### **4. Bodenschutz**

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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Kassel mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des §2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### **5. Nutzung des Niederschlagswasser**

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

#### **6. Stellplatzsatzung**

Die notwendigen Stellplätze und Abstellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Gersfeld zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

#### **7. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung**

Zur Reduktion der Umweltbelastungen (klimarelevanter Emissionen) wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Solarenergie, Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Insbesondere die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Anbringung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### **8. Artenschutz**

Platzhalter für die nachrichtliche Übernahme Büro BFF-Linden  
XXX

#### **9. Immissionsschutz**

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) ausreichende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung einzuhalten. Entsprechende Nachweise sind mit den Bauvorlagen zu führen.