

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird 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 **HAltBodSchG** in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



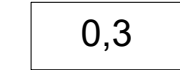
1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)



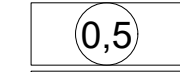
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im WA sind die nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gärtenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.



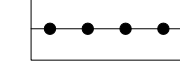
2.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)



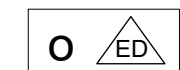
2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)



2.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)



2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



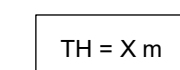
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)



3.1 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

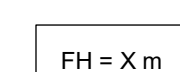
3.2 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



4. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

4.1 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



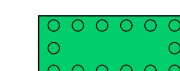
4.2 Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern, Firsthöhe ist die Gesamthöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern über der mittleren Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
FH im WA 1: 13,5 m FH im WA 2: 8,5 m FH im WA 3: 11,5 m



5. **Verkehrsflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11+26 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 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.



6. **Pflanzbindungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

6.1 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.

6.2 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)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Samb. nigra)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schneeball (Viburnum opulus)
Obstbäume als Hochstämme:
Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume,
Zwetschge, Mirabelle

6.3 Für die Privatgrundstücke gelten folgende Mindestanforderungen:

- 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalbstämme 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)

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



Außengebietsentwässerung

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91, Abs. 1, Nr.1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:

- Flachdächer
- Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zeltdächer: 20° - 45°
- Pultdächer: 5° - 15°
- Mansarddächer: 75° - 80° im Dachgeschoss, 15° - 30° oberste Neigung

1.2 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.

1.3 Fassaden

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. **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.

3. **Grundstücksfreiflächen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)

3.1 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, Stellplätze und Wege sind offenfugig bzw. durchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotter) herzustellen.

3.2 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.

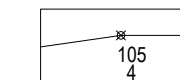
3.3 Einfriedungen

Zur Einfriedung sind nur Holz- und Metallzäune ohne Sockel bzw. lebende Hecken zulässig.

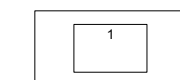
4. **Beleuchtung** (§ 91, Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO)

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



Flurstücksgrenze /
Flurstücksnummer



Gebäude -
Bestand

Niederschlagswasser soll ortsnah 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.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld beschloss am 12.12.2019, den Bebauungsplan Nr. 31 "Auf der Wacht II" 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 bis einschl. durchgeführt.
3. Satzungsbeschluss
.....
4. Inkrafttreten
.....



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

Entwurf 15.08.2022

Wienröder Stadt Land Regional www.stwienroeder.de