

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- Algemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
 - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung: Kur
- Baugrenzen**
- Baugrenze mit Bezugslinie
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unveränderlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn, öffentliche Verkehrsgrünfläche, Gehweg
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung:
 - Verkehrsbedingte Zone
 - Fuß-/ Radweg
 - Wirtschaftsweg
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Spielplatz
 - Öffentliche Verkehrsgrünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
 - Baum Bestand
 - Baum Neupflanzung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze, vorhanden
 - Flurstücksgrenze, geplant
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Teilgebietsnummer, z.B. 1
 - Nummer der Grünfläche
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Lärmschutzwall



Zulässige Nutzung

- Art der baulichen Nutzung:
- Algemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebieteflächen werden folgende gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen:
Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Diskotheken und Spielhallen
 - Mischgebiete gem. § 6 BauNVO**
Innerhalb der Mischgebieteflächen werden folgende Nutzungen nicht zugelassen:
Tankstellen, Diskotheken und Spielhallen
 - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**
Innerhalb der Gewerbeflächen werden folgende Nutzungen nicht zugelassen:
Diskotheken und Spielhallen
 - Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO**
mit der Zweckbestimmung Kur

Städtebauliche Werte

TG	Art der baulichen Nutzung	Bauweise gem. § 22 BauNVO	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO	Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO	Zulässige Baumassenzahl (BMZ) § 21 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Höhe der baulichen Anlagen § 16 (2) 4 BauNVO	Dachneigung ¹⁾
1	WA	o	0,3	0,6	---	II	---	35 - 45
2	MI	o	0,4	0,8	---	II	---	---
3	GE	o	0,6	1,0	---	II	---	---
4	MI	o	0,5	1,0	---	II	---	---
5	GE	o	0,6	1,0	---	II	---	---
6	MI	o	0,5	1,0	---	II	FH 12,0	---
7	MI	o	0,5	1,0	---	II	---	---
8	WA	o	0,4	0,6	---	I	---	35 - 45
9	WA	o	0,4	0,6	---	I	---	35 - 45
10	WA	o	0,3	0,4	---	I	---	35 - 45
11	WA	o	0,4	0,8	---	II	---	35 - 45
12	WA	o	0,3	0,4	---	I	---	35 - 45
13	WA	o	0,4	0,8	---	II	---	35 - 45
14	WA	o	0,4	0,6	---	I	---	35 - 45
15	MI	o	0,4	0,8	---	II	---	35 - 45
16	MI	o	0,5	1,0	---	II	---	---
17	GE	o	0,6	1,0	---	II	---	---
18	WA	o	E/D	0,4	0,6	---	I	35 - 45
19	WA	o	D	0,4	0,6	---	I	35 - 45
20	WA	o	E/D	0,4	0,6	---	I	35 - 45
21	WA	o	0,4	0,8	---	II	---	35 - 45
22	MI	o	0,5	1,0	---	II	---	---
23	WA	o	0,4	0,6	---	I	---	35 - 45
24	SO-Kur	a ¹⁾	0,5	---	1,2	II-III	TH 13,0	---

¹⁾ Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.
²⁾ Für untergeordnete Neben- und Garagendächer gelten die Dachneigungen nicht.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
Bei der Zahl der Vollgeschosse und der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche werden nach § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen mitgerechnet. Die Flächen von überdachten Stellplätzen und Garagen in Garagengeschossen und in Vollgeschossen werden nach § 21a BauNVO nicht berücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Traufhöhe (TH) ist die mittlere Traufhöhe von der Oberkante der vorhandenen Geländeoberfläche im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachstuhl gemessen.
Die **Firsthöhe (FH)** baulicher Anlagen wird von der Art der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

Weitere Festsetzungen zu den Inhalten des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB sowie Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB**
Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind der Tabelle „Zulässige Nutzungen/ Städtebauliche Werte“ zu entnehmen.
- Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**
Flächen [F1 + F2]
Die Flächen [F1] und [F2] dienen der landschaftlichen Fortführung des Kuparits und der Herstellung und Sicherung von Wegebeziehungen zwischen Siedlung und Landschaft. Befestigte Wege, die im Plan unverbindlich dargestellt sind und im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren sind, werden zugelassen. Baumpflanzungen sind mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen (STU mind. 14/16 cm) entsprechend der Gehölzliste (Pos. 1.4.4) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.
Im Rahmen der Entwicklungsplanung ist der Entwässerungsgraben innerhalb der Flächen [F1] und [F2] als offener Bachlauf mit Auskolkungen zur Wasserrückhaltung umzugestalten, wobei die Uferbereiche mit standortgerechten Arten der Uferweidengebüsche zu bepflanzen sind. Die Freiflächen sind als zweischürige Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Planungen zur Renaturierung und Umgestaltung des Grabenverlaufes sind zu gegebener Zeit vor Ausführung u. a. mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
Fläche [F5]
Die öffentliche Grünfläche [F5] dient zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor gewerblichen Lärmmissionen. Innerhalb der Fläche wird eine naturnah gestaltete Wallanlage zugelassen (siehe auch Ziffer 1.5). Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand innerhalb der Fläche [F5] ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.
Fläche [F6]
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche [F6] mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird ein Kinderspielfeld zugelassen. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand innerhalb der Fläche [F6] ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstände sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Pflanzstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.
- Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB**
Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstände für die privaten Flächen [F3 - F4], die von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten sind, sowie die Bindungen innerhalb der nördlichen Fläche des TG 9 sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.
Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Pflanzstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.
Die Grünfläche [F3] ist zusätzlich mit bodenständigen Gehölzen mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 30 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen.
Der vorhandene Baumbestand innerhalb der südlichen Randzone des TG 10 ist dauerhaft zu erhalten.
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche sowie Bindungen zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich von öffentlichen Erschließungsanlagen**
Die im Plan dargestellten Standorte zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Pflanzstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.
- Ausführungszeitraum**
Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen. Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung von Gehölzen entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 1.4.4) empfohlen.
- Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor gewerblichen Lärmmissionen wird im westlichen Bereich der TG 15 und 16 der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen [F5 und F6] ein Lärmschutzwall festgesetzt. Die Wallhöhe muss mindestens 4,0 m betragen. Sie ist naturnah zu modellieren und in die Freiraumplanung zur Errichtung eines Kinderspielfeldes zu integrieren.

Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baumzuchtverordnung (BaumZV)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

Empfehlungen/ Hinweise

- Regenwasserumsetzung**
Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke vorzuziehen (z.B. Brauchwasserumsetzung/ Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke). Bei der Anlagenplanung sind die Vorgaben der Trinkwasser- und Abwasser- und der kommunalen Abwasserentsorgung zu berücksichtigen. Regenwasserumsetzungsanlagen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind anzeigepflichtig.
- Trinkwasser-/ Heilquellenschutzgebiete**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I bis IV - Wasserwerk Kirchberg - des Gruppenwasserwerkes Fritzlar - Homberg. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 22.12.1976 (StAnz. 05/77, S. 0352, TB I und II) und vom 04.08.1986 (StAnz. 33/86, S. 1612, TB III und IV) sind zu beachten. Der Geltungsbereich befindet sich zudem innerhalb der Schutzzone B des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Thermalwasserbohrung Bad Emstal“. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 24.05.1989 (StAnz. 11/89, S. 33) sowie der 2. Änderungsverordnung vom 26.01.2006 (StAnz. 8/2006, S. 463) sind zu beachten.
- Heizlagereanlagen/ Wärmepumpen**
Heizlagereanlagen sind gem. § 47 Hess. Wassergesetz (HWG) - Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - i. V. m. § 29 der Anlagenverordnung (VAV) der Wasserbehörde des FB 63 beim Landkreis Kassel anzuzulassen. Die Installation einer Wärmepumpe ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 71 HWG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Wasserbehörde des FB 63 beim Landkreis Kassel zu stellen.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**
Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Grundstücke sind auch für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) einschließlich der Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Die Festsetzungen werden allen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet, von denen auf Grund ihrer Festsetzungen Eingriffe zu erwarten sind.
Die Zuordnung dieser Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen (§ 127 BauGB) erfolgt auf der Grundlage der entsprechenden Regelungen des BauGB und der Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Bad Emstal. Umfang und Verteilung erstattungsfähiger Kosten sind in der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen der Gemeinde Bad Emstal geregelt.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

- Stellplätze**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die innerhalb des TG 9 liegenden Flurstücke 528/3, 528/4, 529/1, 529/2, 530/1, 531/1, 531/2 und 532/1. Stellplätze können in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie in breittufiger Pflasterung oder wasserbundener Decke ausgeführt sind und für jeden zweiten Stellplatz ein Laubbäumchen gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.
- Dachausbildung**
Dachneigungen der Dächer von Hausgruppen und Doppelhäusern sowie von Doppel- und Sammelgaragen sind in einheitlicher Neigung auszubilden. Dachgäuben sind bei Dächern ab 30° Neigung zulässig, wenn sie nicht mehr als 50% der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen und einen Mindestabstand von 1,5 m von der Gebäudeaußenwand einhalten. Die zulässige Grundfläche für Dachneigung geneigter Dächer wird auf die Grundlinie rot, braun und anthrazit begrenzt. Auffällig bunte Signalfarben wie z.B. blau, grün, gelb, silber werden nicht zugelassen.
- Lärmindernde Maßnahmen**
An den im Teilgebiet 16 liegenden Betriebsgebäuden sind gemäß den Empfehlungen aus dem Gutachten Nr. L 3119 der TÜV Umwelttechnik GmbH Kassel folgende lärmindernde Maßnahmen durchzuführen:
1. Die Stammaufgabeöffnung ist mit einem Einfügdämpfmaß (DE) von 8 dB(A) (z.B. durch sich überlappende Kunststofflamellen) zu schließen.
2. Die offenen Flächen auf der Westseite des Gebäudes sind mit einem Einfügdämpfmaß (DE) von 20 dB(A) zu schließen.
3. Das westliche Tor der Zimmerei ist mit einem Einfügdämpfmaß (DE) von 20 dB(A) zu schließen.
- Oberflächenbefestigung**
Eine wasserundurchlässige Befestigung privater Erschließungs- und Stellplatzflächen, Stellplatzfahrbahnen sowie Hofflächen mit Asphalt oder Beton ist unzulässig. Stellplätze sind mit einem geeigneten luft- und wasserdurchlässigen Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Die Eichen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bad Emstal, den _____ Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.06.2008 den Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Die Eichen“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2008 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Die Eichen“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.06.2009 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung in der Zeit vom 17.06.2009 bis 20.07.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplanes Nr. 24 „Die Eichen“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 29.10.2009 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Bad Emstal, den _____ Bürgermeister

Bekanntmachung Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächenutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Bad Emstal, den _____ Bürgermeister

Planunterlagen
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Korbach, den _____ Amt für Bodenmanagement Korbach
Im Auftrag

**Gemeinde Bad Emstal, OT Sand
Bebauungsplan Nr. 24 „Die Eichen“**



Büro für Stadtbaugesetze
Dipl. Ing. Helmut Meißner
Ederweg 7 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sw@t-online.de