

BEBAUUNGSPLAN NR. 6) "Oberes Kirchhoffeld" im Stadtteil Hettenshausen der Stadt Gersfeld/Rhön - Kreis Fulda

G E S E T Z L I C H E G R U N D L A G E N

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1981.
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 655).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309), geändert durch Gesetze vom 28. August 1986 (GVBl. I S. 200), 29. März 1988 (GVBl. I S. 130) und vom 20. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775).
7. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

 **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
(§ 16 BauNVO)
Sie darf auch durch den Bau von Garagen und
Nebenanlagen nicht überschritten werden.

z.B.  GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
(§ 16 BauNVO)

z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
(§ 16 BauNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(§ 16 BauNVO)

z.B. Thb: 3,50 m Traufhöhe über OK Gelände bergseitig

z.B. Tht: 6,50 m Traufhöhe über OK Gelände talseitig

z.B. Fhb: 9,00 m Firsthöhe über OK Gelände bergseitig

z.B. Fht: 12,00 m Firsthöhe über OK Gelände talseitig

z.B. 45° Zulässige Dachneigungen

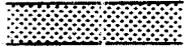
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 OFFENE BAUWEISE
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
ZULÄSSIG

----- BAUGRENZE
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sind
von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausge-
nommen hiervon sind Garagen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



FUSSWEGE

EIN- bzw. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER
FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



EINFAHRT



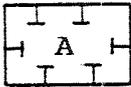
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.
6 BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT

Entstehende Böschungen sollen von Baum- und
Strauchbewuchs weitestgehend freigehalten wer-
den. Diese Böschungen sollen zur Ablage von
Lesesteinhäufen verwendet werden oder durch
Anlegen von Trockenmauern ersetzt werden.



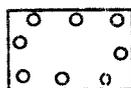
Einstellen der landwirtschaftlichen Nutzung
- Wiesenbrache -



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLAN-
ZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄU-
CHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt der Böschungen mit dem vorhandenen Bestand.



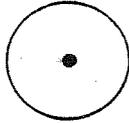
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON
BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

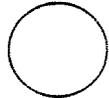
Als Abgrenzung zur Ausgleichsfläche A ist auf
einem 7,5 m breiten Pflanzstreifen eine 5-reihige
Anpflanzung von standortgerechten, heimischen
Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Reihenpflanzung:

Abstand der Pflanzreihen 1,5 m, Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5 m. Versetzte Pflanzung. Dabei sind mindestens 25 % Heister einzusetzen. Artenauswahl und Pflanzgröße laut Gehölzliste.



VORHANDENE BÄUME, ZWINGEND ZU ERHALTEN



ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

Artenauswahl und Größe laut Gehölzliste

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als strukturreiche Hausgärten anzulegen d.h.:

Je Grundstück ist ein großkroniger Laubbaum, möglichst an die Erschließungsstraße, zu setzen.

Gehölzliste:

PFLANZGRÖSSE: Hochstämme 2xv. o.B. STU 14-16 cm
Heister 2xv. o.B. 100-150
Sträucher 2xv. o.B. 60-100

LAUBHOCHSTÄMME: Acer platanoides Spitzahorn
Aesculus hippocastanum Kastanie
Corylus colurna Baumhasel
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde

HEISTER: Artenauswahl wie Laubhochstämme, zusätzlich:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus ssp. Wildkirschen

STRÄUCHER: Corylus avellana Hasel
Cornus sanguinea Hartriegel
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa ssp. Strauchrosen
Sambucus nigra Holunder
Salix ssp. Weiden
Viburnum lantana Schneeball

HINWEIS:

Landschaftsplan zum Bebauungsplan gemäß § 8 BNatSchG, §§ 5 und 6 HENatG:

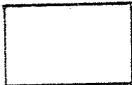
Die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Ausgleich der Bebauung sind im Landschaftsplan dargestellt und beschrieben. (Bestandsplan, Erläuterungsbericht, Ausgleichsplanung).

Dieser Plan ist Bestandteil des B.-Plans "Oberes Kirchhoffeld" der Stadt Gersfeld im Stadtteil Hettenhausen.

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden.

SONSTIGE PLANZEICHEN

z.B. 10,00 — — Höhengichtlinien



Geplante Gebäude mit Festsetzung der Fluchten
(nur verbindlich bezüglich der Gebäudefluchten)

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Genäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 87 HBO vom 20.12.1993.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

FD/SD/PD Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer

30° - 50° Bei geneigten Dächern: Dachneigung 30° - 50°, gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

bis 75 cm Drenpel sind zulässig bis 75 cm Höhe

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig, ausgenommen Stützmauern. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Stützmauern sind, soweit statisch möglich, mit ortüblichen Natursteinen als Trockenmauern herzustellen.

MÜLLTONNEN

Mülltonnen sind so auf dem Grundstück anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

AUSSENWÄNDE

Wegen der möglichen Fernwirkung sind für die Fassaden ausschließlich gedeckte Farben und/oder berankte Fassaden zulässig. Die Farbgestaltung ist vor Ausführung mit der Bauaufsicht, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Magistrat der Stadt Gersfeld abzustimmen.

Die fensterlosen Wandflächen der Häuser und die Garagenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro angefangene 5 lfdm Fassade ist mindestens 1 Stck zu pflanzen.

Artenauswahl:

Partenocissus tricuspidata	wilder
"Veitchii"	Wein
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

GARAGENZUFahrTEN, STELLFLÄCHEN, PRIVATE WEGE

Garagenzufahrten, Stellflächen, private Wege und Platzflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag befestigt werden, (wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit breiten Zwischenfugen, Schotter, Schotterrasen, u.ä.).

VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in eine Rückhaltemöglichkeit auf dem Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte 50 l/m² Dachfläche betragen. Die Anlage ist mit einem Überlauf an den örtlichen Kanal anzuschließen, oder, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, mit einer Sickereinrichtung zu kombinieren.

PARZELLEN

Bei der Bildung von Parzellen ist darauf zu achten, daß der Flächenbeitrag bei Erschließungs-umlegungen gemäß BauGB auf 30 % begrenzt wird.

TEIL C: SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

z.B.  GRUNDSTÜCKSGRENZEN, VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN



Vorhandene Gebäude



Böschungflächen

Hinweis: Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, der Deutschen Telekom AG, NL Fulda, Postfach 2000, 36035 Fulda, Ressort BZN 71, schriftlich anzuzeigen.