



Lageplan M 1:25.000

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GaVO) für Hessen
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatSchG)

In den z.Z. des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans gültigen Fassungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise werden entsprechend nachstehender Nutzungsschablone festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Bauweise

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung stellen maximal zulässige Werte dar.

2. Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei den 1-geschossigen Gebäuden 3,40 m und bei den 2-geschossigen Gebäuden 6,20 m und die maximal zulässige Firsthöhe 9,00 m bzw. 12,00 m. Gemessen wird jeweils über dem natürlichen Gelände bergseits. Im Bereich von Dachaufbauten wie Zwerchgiebel u.ä. kann die maximale Traufhöhe überschritten werden. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Höhe der Erdgeschosßfußbodenoberkante wird mit höchstens 0,60 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Ausnahmen können für Gebäude mit versetzten Ebenen zugelassen werden.

Die Höhen sind mittig am Hauptkörper in Projektion auf das natürliche Gelände bergseits zu ermitteln.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Garagen sind so anzulegen, daß der Stauraum von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 m beträgt.

4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Lage und Abmessungen der Verkehrsflächen können im Rahmen des Straßenbaus und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Versorgungsträger geringfügig geändert werden.

5. Flächen mit Leitungsrechten

§ 9 (1) Nr. 21

Zur Führung von unterirdischen Telekommunikationsanlagen wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 2,00 m. Der Schutzstreifen darf nicht bebaut oder mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Bodenbefestigung

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

6.2 Pflanzfestsetzungen öffentliche Flächen

6.2.1 Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)

Auf den öffentlichen Grünflächen ist mindestens 1 Laubbaum je 100 m² Grünfläche entsprechend der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Weiterhin sind Sträucher locker zu gruppieren. Die Auswahl soll nach Pflanzliste 3 erfolgen. Ergänzungen mit einheimischen Arten sind zulässig.

6.2.2 Verkehrsgrünflächen

Der Straßenraum wird durch Pflanzstreifen oder -inseln untergliedert. An den eingetragenen Standorten sind Laubbäume nach Pflanzliste 4 anzupflanzen. Die Lage der Standorte kann in Anpassung an die einzelnen Grundstückszufahrten und die Leitungsführung der Versorgungsträger geringfügig geändert werden.

6.3 Pflanzfestsetzungen private Flächen

6.3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

In den Hausgärten ist mindestens die folgende Anzahl von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen:

- Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm)
- Pro angefangene 30 m² Grundstücksfläche mind. 1 Strauch.

Die Arten sind aus den Pflanzlisten auszuwählen.

6.3.2 Flächen mit Pflanzfestsetzungen

Ortsrandeingerünung

Auf den Baugrundstücken am Süd- und Oststrand des Baugebietes ist ein ca. 7 m breiter und am West- und Nordrand ein ca. 5 m breiter Gehölzstreifen vorgesehen. Damit soll ein weicher Übergang zwischen Bebauung und Landschaft erreicht werden. Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in 3 Reihen standortgerechte Laubbäume und Sträucher (siehe Pflanzlisten 1 und 3) zu pflanzen. In der mittleren Reihe sind Laubbäume in einem Abstand von max. 10 m, in den beiden äußeren Reihen Sträucher im Abstand von 1 m zu setzen. Obstbäume können in die Pflanzung eingebracht werden.

6.3.3 Weitere Regelungen

Die Pflanzfestsetzungen sind im Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen.

6.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Da der Eingriff in Natur und Landschaft mit den vorgesehenen Maßnahmen im Baugebiet selbst nicht ausgeglichen werden kann, sind zusätzliche externe Maßnahmen notwendig. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) sichergestellt.

6.5 Pflanzempfehlungen

Pflanzliste 1: Bäume	Pflanzliste 2: Obstbäume
Stieleiche <i>Quercus robur</i>	Apfel <i>Malus in Sorten</i>
Hängebirke <i>Betula pendula</i>	Kirsche <i>Prunus avium</i>
Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	Birne <i>Pyrus in Sorten</i>
Feldahorn <i>Acer campestre</i>	Pflaume <i>Prunus domestica</i>
Bergahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	
Spitzahorn <i>Acer platanoides</i>	
Sommerlinde <i>Tilia platyphyllos</i>	
Esche <i>Fraxinus excelsior</i>	
Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>	
Vogelkirsche <i>Prunus avium</i>	
Pflanzliste 3: Sträucher	Pflanzliste 4: Bäume
Holunder <i>Sambucus</i>	Winterlinde <i>Tilia cordata</i>
Haselnuß <i>Corylus avellana</i>	Spitzahorn <i>Acer platanoides</i>
Heckenkirsche <i>Lonicera in Sorten</i>	Robinie <i>Robinia pseudoacacia</i>
Pfaffenkütchen <i>Euonymus europaeus</i>	Mehlbeere <i>Sorbus aria</i>
Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>	Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>
Hundsrose <i>Rosa canina</i>	
Roter Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>	
Kornelkirsche <i>Cornus mas</i>	
Schlehe <i>Prunus spinosa</i>	
Flieder <i>Syringa vulgaris</i>	

Beseinigung des Katasteramtes
Es wird beseinigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 31.1.2005 übereinstimmen.
Fulda, den 31.1.2005
Amt für Bodenmanagement Fulda
Im Auftrag
(Dejg)



Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (Beispiel) § 16 BauNVO
 - 0,3** Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert §§ 16 und 19 BauNVO
 - 0,5** Geschosßflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) § 16 BauNVO
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Offene Bauweise § 22 BauNVO
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - △ Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen als Reihenhäuser zulässig
 - Baugrenze § 23 BauNVO

- Verkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - ▨ Mischverkehrsfläche
 - P Öffentliche Parkfläche
 - ▲ Geh- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen**
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
- Trafostation
- Grünflächen**
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anzupflanzender Baum (ohne Einzelstandortbestimmung)
 - Anzupflanzende Sträucher (ohne Einzelstandortbestimmung)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung der Bauabschnitte (BA)
 - Umgrenzung eines Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung (§ 9 (6) BauGB)
 - Leitungsrecht für Versorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer (Beispiel)
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Gestaltung Doppelhäuser und Hausgruppen

Die Doppelhaushälften sowie die Gebäude innerhalb der Hausgruppen sind hinsichtlich ihrer Höhenlage, ihrer Baustruktur sowie Material und Farbe der Dach- und Fassadenflächen aufeinander abzustimmen.

2. Dächer

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Es wird eine Dachneigung von 35 bis 50 Grad festgesetzt. Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen auch Flachdächer sowie flach geneigte Pult- oder Satteldächer haben.

Als Ziegelfarbe ist rot oder braun zulässig. Bei der Gestaltung von Dachgauben ist die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben der Gemeinde zu beachten.

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind, mit Ausnahme von Hecken, nicht als geschlossene Wand auszubilden. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Gemauerte oder betonisierte Sockel dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Vorzugsweise sollten Laubholzhecken gepflanzt werden. Rückwärtige Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzaun, Holzzaun oder als Laubholzhecke zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalschutz - Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Grundwasserschutz - Wasserschutzgebiet

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Wasserschutzgebiet für die Gewinnungsanlagen „Tiefbrunnen Bad Salzschlirf“, Zone III. Die Wasserschutzgebietsverordnung enthält Einschränkungen zu bestimmten Nutzungsweisen. Die Verordnung wurde im Staatsanzen des Landes Hessen (St. Anz. 11/1970, S. 604) veröffentlicht. Außerdem liegt das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet Bad Salzschlirf, Zone IV. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung wurde im Staatsanzen des Landes Hessen (St. Anz. 17/1991, S. 1120) veröffentlicht. Die Schutzgebietsunterlagen liegen u.a. bei der Gemeinde Bad Salzschlirf und beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. Staatliches Umweltamt Bad Hersfeld - Dez. 41.1 - zur öffentlichen Einsichtnahme vor.

Erdwärmepumpen

Beim Einbau von Erdwärmepumpen sind die damit verbundenen Auswirkungen von Erdwärmehohrungen im Wasser- und im Heilquellenschutzgebiet beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie zu erfragen.

Empfehlungen

Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte in Zisternen zurückgehalten und als Brauchwasser in der Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. Das Fassungsvermögen muß mindestens 20 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Dabei sind die hygienischen Sicherheitsanforderungen nach der Trinkwasserverordnung sowie DIN 1964 und 1988 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555 zu beachten. Für Regenwasseranlagensanlagen besteht gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht. Für die Errichtung, die erstmalige Inbetriebnahme, die betriebstechnische Änderung sowie die Stilllegung einer Regenwasseranlagensanlage besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung bei der zuständigen Gesundheitsbehörde.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsvermerk

Die Gemeindevertretung Bad Salzschlirf hat am 12.11.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 „Rhönblick“ gefasst. Der Beschluss wurde am 28.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Anhörungsvermerk

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 05.07.2004 bis einschl. 05.08.2004 durchgeführt. Der Termin zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 25.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 05.07.2004.

Offenlegungsvermerk

Die Gemeindevertretung Bad Salzschlirf hat am 04.10.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.03.2005 bis einschl. 07.04.2005 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 24.02.2005.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung Bad Salzschlirf am 12.07.2005 als Satzung beschlossen worden.

Vermerk über die ortsübliche Bekanntmachung und Offenlegung des von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung Bad Salzschlirf hat den Bebauungsplan am 12.07.2005 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 23.07.2005 in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Bad Salzschlirf bereit gehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Salzschlirf, den 22.9.05
Siegel



Bürgermeister

Gemeinde Bad Salzschlirf
Bebauungsplan Nr. 20 mit integriertem Landschaftsplan
Wohngebiet „Rhönblick“

Stand: Juli 2005

M 1: 1000



Im Auftrag der Gemeinde Bad Salzschlirf:
GREISING, Architekten + Ingenieure
Im Sieckgraben 3, 37276 Meinhard, Tel.: 05651-6103, Fax: 05651-331279