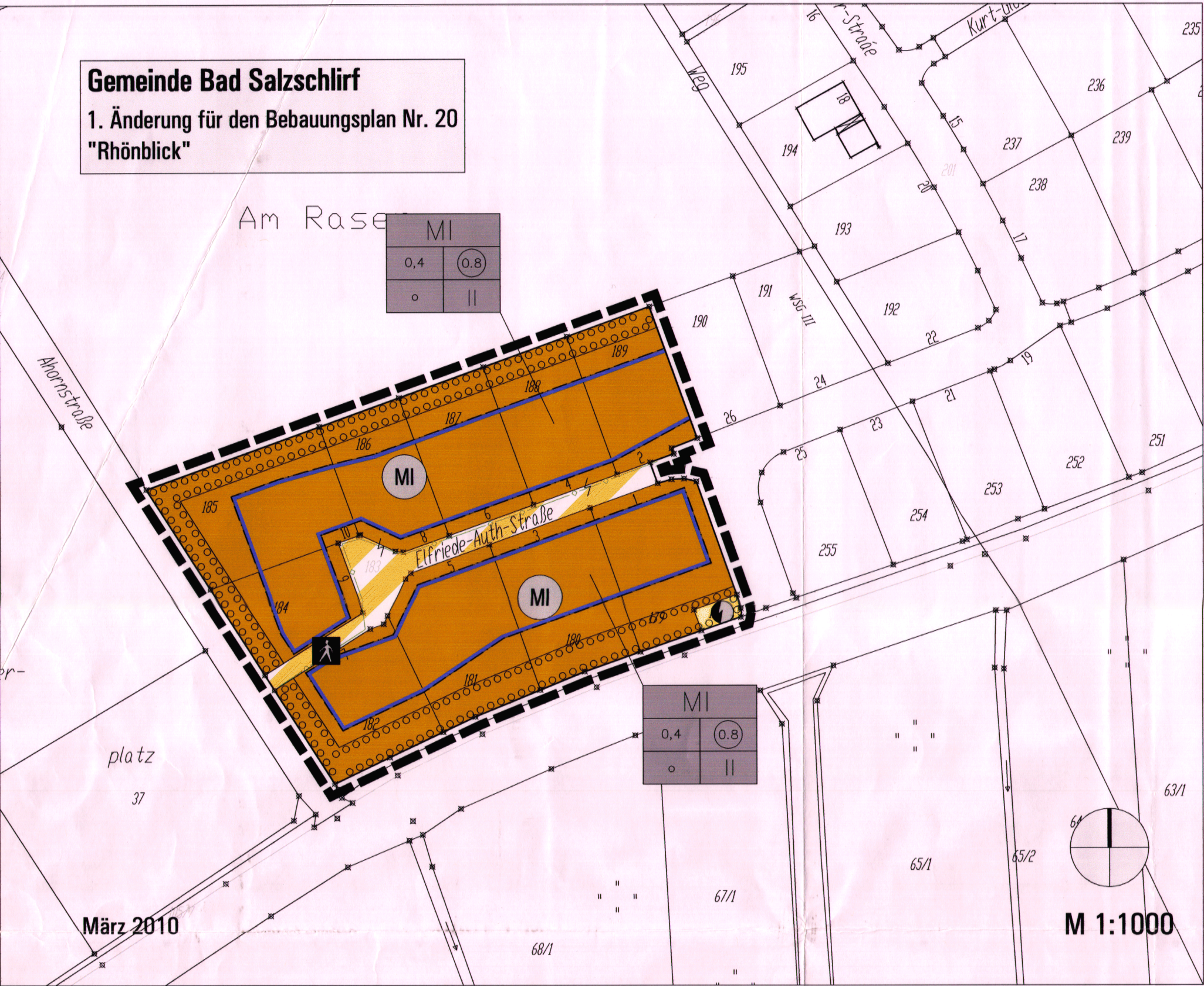




PLANZEICHENERKLÄRUNG

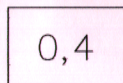
Gemäß §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)

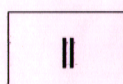


Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

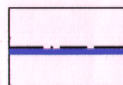


Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 (4) 3 BauNVO)

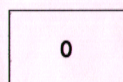


Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß
(§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze (§9 (1) Nr.2 BauGB)



Baugrenze



offene Bauweise
(§ 22 (1) BauNVO)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) 11 BauGB)



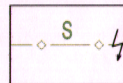
Mischverkehrsfläche

Zweckbestimmung:



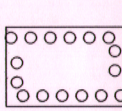
Öfftl. Fuß- und Radweg
(§9 (1) 11 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)



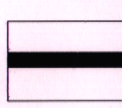
Stromleitung
(unterirdisch)

Planungen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft (§9 (1) 20, 25 BauGB)



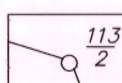
Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen (§9 (1) 15 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§9 (7) BauGB)

Hinweise



Flurstücksgrenze und -nummer



Gebäude und Gebäudenummer

NUTZUNGSSCHABLONE
Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschäftflächenzahl
Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse

Gemeinde Bad Salzschlirf

1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 20 "Rhönblick"

TEIL A

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB UND BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO

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

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschäftflächenzahl
Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse

Das Baugebiet wird als Mischgebiet festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sowie Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht
zulässig. Ausnahmeweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe der Branchen, die
aufgrund ihres Warensortiments bzw. überwiegender Großgüter sich nicht in die Struktur des
innerörtlichen Einzelhandels und in die sonstigen Nutzungen der Kernbereiche einfügen.
Ansonsten gilt, dass Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung im Geltungsbereich ansässiger
produzierender, installierender, reparierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig ist, wenn die
Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

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

2. Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

Die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen über dem natürlichen Gelände bergseits, beträgt bei den
1-geschossigen Gebäuden 3,40 m und bei den 2-geschossigen Gebäuden 6,20 m.
Im Bereich von Dachaufbauten, wie Zwerchgiebel u.a., kann die maximale Traufhöhe überschritten
werden. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut.
Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante 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 Hauptbaukörper 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
Grundstücksflächen 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 Leistungsführung der Versorgungsbedürfnisse
der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Versorgungsträger geringfügig geändert werden.

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

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

5.1 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 ins unzulässig.

5.2 Pflanzfestsetzungen öffentliche Flächen

5.2.1 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
Leistungsführung der Versorgungsträger geringfügig geändert werden.

5.3 Pflanzfestsetzungen private Flächen

5.3.1 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.

5.3.2 Flächen mit Pflanzfestsetzungen

Ortsrandeingrünung

Auf den Baugrundstücken am Südrand 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.

5.3.3 Weitere Regelungen

Die Pflanzfestsetzungen sind im Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen.

5.4 Pflanzempfehlungen

Pflanzliste 1: Bäume

Stieleiche (Quercus robur), Hängebirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer
campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Sommerlinde (Tilia
platyphyllos), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium)

Pflanzliste 2: Obstbäume

Apfel (Malus in Sorten), Kirsche (Prunus avium), Birne (Pyrus in Sorten), Pflaume (Prunus domestica)

Pflanzliste 3: Sträucher

Holunder (Sambucus), Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera in Sorten),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Schlehe (Prunus spinosa), Flieder
(Syringa vulgaris)

Pflanzliste 4: Bäume

Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer plantanoides), Robinie (Robinia pseudoacacia), Mehlbeere
(Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia)

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 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. Einfriedungen

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

ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN GEM. § 9 (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

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet für die Gewinnungsanlagen „Tiefbrunnen Bad Salzschlirf“, Zone III. Die
Wasserschutzgebietsverordnung enthält Einschränkungen zu bestimmten Nutzungsweisen. Die Verordnung wurde im
Staatsanzeiger des Landes Hessen (St. Anz. 11/1970, S 604) veröffentlicht.
Außerdem liegt das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet Bad Salzschlirf, Zone IV. Dies
Heilquellenschutzgebietsverordnung wurde im Staatsanzeiger 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.

Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte in Zisternen zurückgehalten und als Brauchwasser im 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 Regenwassernutzungsanlagen besteht gem. § 13 Abs. 3 der
Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I
S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -
BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert
durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und
Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Hessische Bauordnung (HBO 2002) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV090) i.d.F. vom 18.12.1990
(BGBl. I. 1991 S. 58)
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -
BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3
des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch
das Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 03.09.2009
gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 43/2009 am 23.10.2009 bekannt gegeben.

Bad Salzschlirf, 4.5.2010

(Siegel)



A. Faber (Bürgermeister)

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 43/2009 am 23.10.2009 bekannt gegeben.
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 02.11.2009 bis einschl.
09.11.2009.

3. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 11.01.2010 bis einschl. 08.02.2010 gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
wurde im Amtsblatt Nr. 52/2009 am 23.12.2009 bekannt gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 18.03.2010 von der Gemeindevertretung als
Satzung beschlossen.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO am 18.03.2010 beschlossen.

Bad Salzschlirf, 4.5.2010

(Siegel)



A. Faber (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

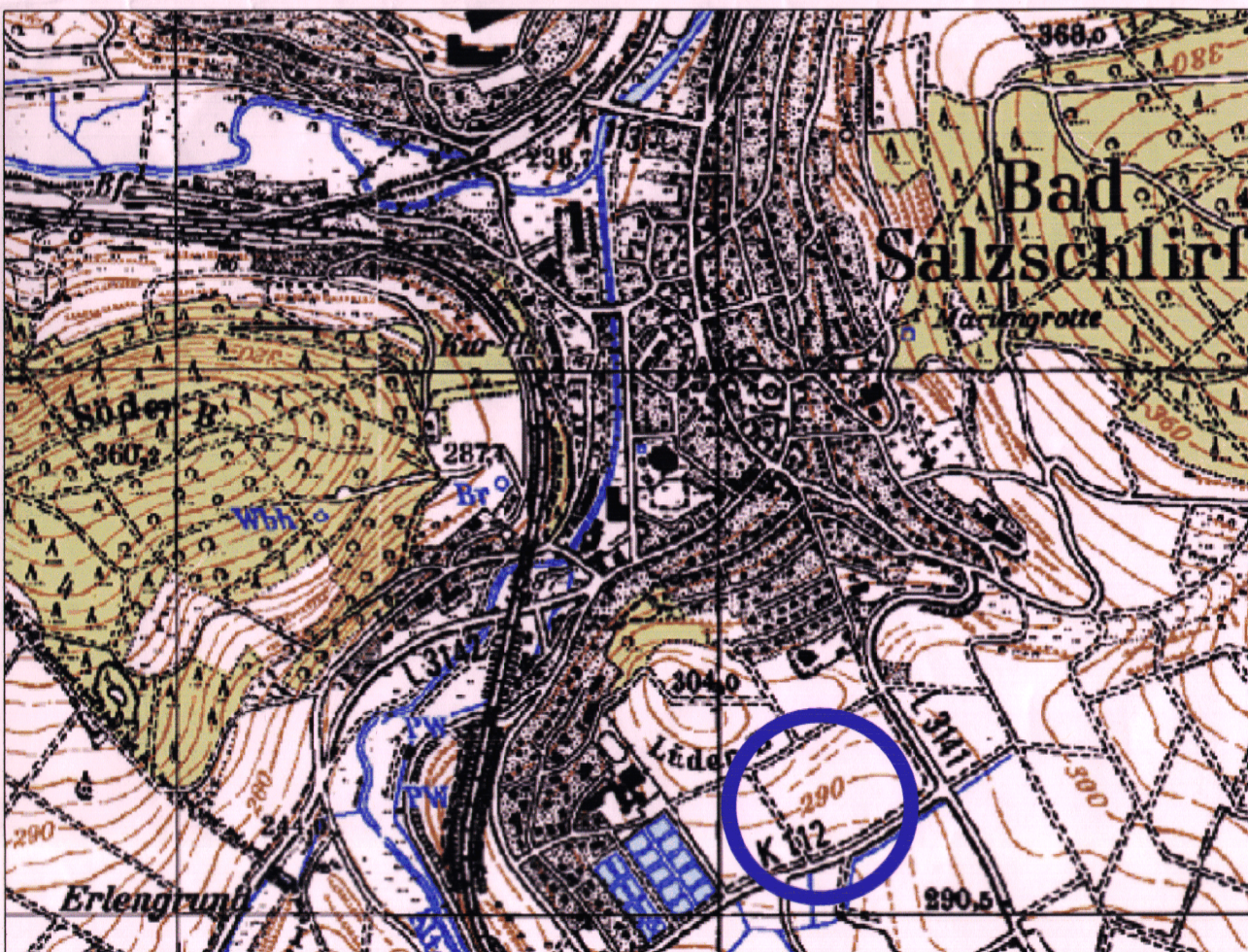
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17/2010 am 30.04.2010 in Kraft.
Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung,
Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Salzschlirf, 4.5.2010

(Siegel)



A. Faber (Bürgermeister)



Übersichtskarte

GEMEINDE BAD SALZSCHLIRF LANDKREIS FULDA

1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 20 Wohngebiet "Rhönblick"

(Satzungsexemplar)

März 2010

PLANUNGSRAUSCH