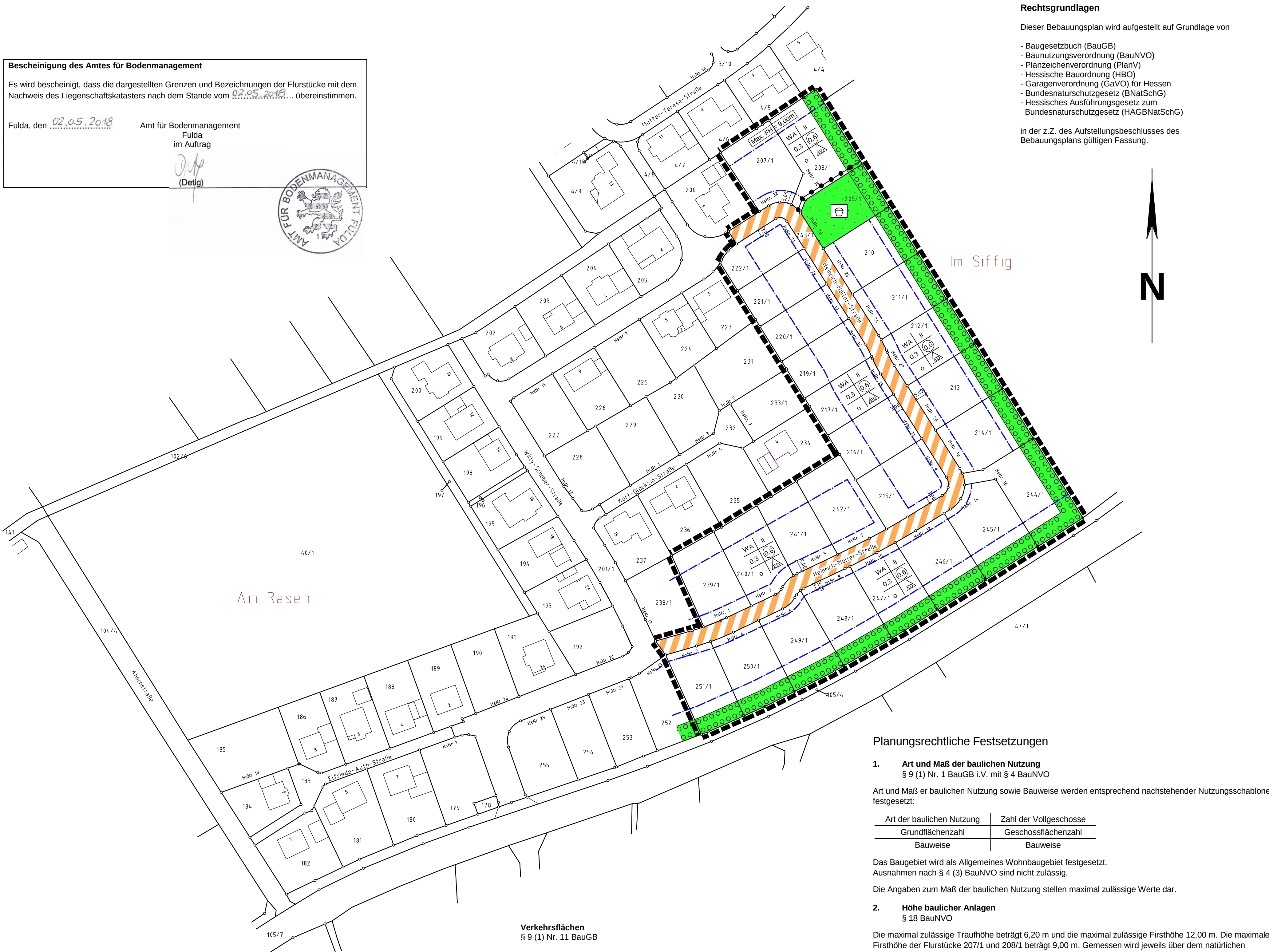




Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert §§ 16 und 19 Bau NVO
0,6	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert § 16 BauNVO
	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise § 22 BauNVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze § 23 BauNVO

	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Mischverkehrsfläche
	Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Grünfläche besonderer Zweckbestimmung
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
	Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern (Beispiel)

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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 Wohnbaugebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung stellen maximal zulässige Werte dar.
- Höhe baulicher Anlagen**
§ 18 BauNVO

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,20 m und die maximal zulässige Firsthöhe 12,00 m. Die maximale Firsthöhe der Flurstücke 207/1 und 208/1 beträgt 9,00 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 Erdgeschossfußbodenoberkante wird mit höchstens 0,60 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Bei höher liegendem Straßenkörper kann der fertige Fußboden des Erdgeschosses maximal 0,15 m über Straßenniveau angeordnet werden. Ausnahmen können für Gebäude mit versetzten Ebenen zugelassen werden.
Die Höhen sind mittig am Hauptbaukörper in Projektion auf das natürliche Gelände bergseits zu ermitteln.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen sind so anzulegen, dass der Stauraum von der Straßenbegrenzungslinie gemäß geltender Garagenverordnung eingehalten wird.
- 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.
- 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.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (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.

6.3 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 (Mindestumfang 16-18 cm)
- Pro angefangene 30 m² Grundstücksfläche mind. 1 Strauch.
Die Arten sind aus den Pflanzenlisten auszuwählen.

6.3.2 Flächen mit Pflanzfestsetzungen

Ortsrandeingußung

Auf den Baugrundstücken am Süd- und Ostrand 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 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 Hängebirke Hainbuche Feldahorn Bergahorn Spitzahorn Sommerlinde Esche Eberesche Vogelkirsche	<i>Quercus robur</i> <i>Betula pendula</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Acer campestre</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Acer platanoides</i> <i>Tilia platyphyllos</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Sorbus aucuparia</i> <i>Prunus avium</i>	Apfel Kirsche Birne Pflaume	<i>Malus in Sorten</i> <i>Prunus avium</i> <i>Pyrus in Sorten</i> <i>Prunus domestica</i>
Pflanzliste 3:	Sträucher	Pflanzliste 4:	Bäume
Holunder Haselnuss Heckenkirsche Pfaffenhütchen Weißdorn Hundsrose Roter Hartnagel Kornelkirsche Schlehe Flieder	<i>Sambucus</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Linocera in Sorten</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Rosa canina</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Cornus mas</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Syringa vulgaris</i>	Winterlinde Spitzahorn Robinie Mehlbeere Eberesche	<i>Tilia cordata</i> <i>Acer platanoides</i> <i>Robinia pseudoacacia</i> <i>Sorbus aria</i> <i>Sorbus aucuparia</i>

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Gestaltung Doppelhäuser

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

2. Dächer

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, reine und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Es wird eine Dachneigung von 0 bis 50 Grad festgesetzt.
Garagen, Carports und Nebengebäude sind nach Möglichkeit der Dachgestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.
Als Ziegelfarben sind rot, braun oder schwarz bzw. Grautöne 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.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalschutz – Bodenfunde

Da im Gebiet des Bebauungsplans das Halbfabrikat einer Steinaxt gefunden wurde, ist die Untere Bodendenkmalbehörde 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten (Dr. Frank Verse, 0661-1023222, frank.verse@fulda.de). 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 Bebauungsgebietes 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 amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet sowohl in der qualitativen Schutzzone IV als auch in der quantitativen Schutzzone C. Die 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.

Erdwärmepumpen

Beim Einbau von Erdwärmepumpen sind die damit verbundenen Auswirkungen von Erdwärmepumpen im Wasser- und 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 im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. Das Fassungsvermögen muss mindestens 20l/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 die Errichtung, die erstmalige Inbetriebnahme, die betriebstechnische Änderung sowie die Stilllegung einer Regenwassernutzungsanlage besteht eine Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung bei der zuständigen Gesundheitsbehörde.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Bad Salzschlirf hat am 27.04.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 Wohngebiet „Rhönblick“ beschlossen.

Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren gem. § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) wird angewandt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf mit Begründung der Bebauungsplan-Änderung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 04.01.2018 bis einschließlich 05.02.2018 öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.01.2018 über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 05.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Bad Salzschlirf hat am 21.03.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 Wohngebiet „Rhönblick“ mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Salzschlirf, den 17.5.2018



Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf

Kübel -
Bürgermeister

Inkrafttreten

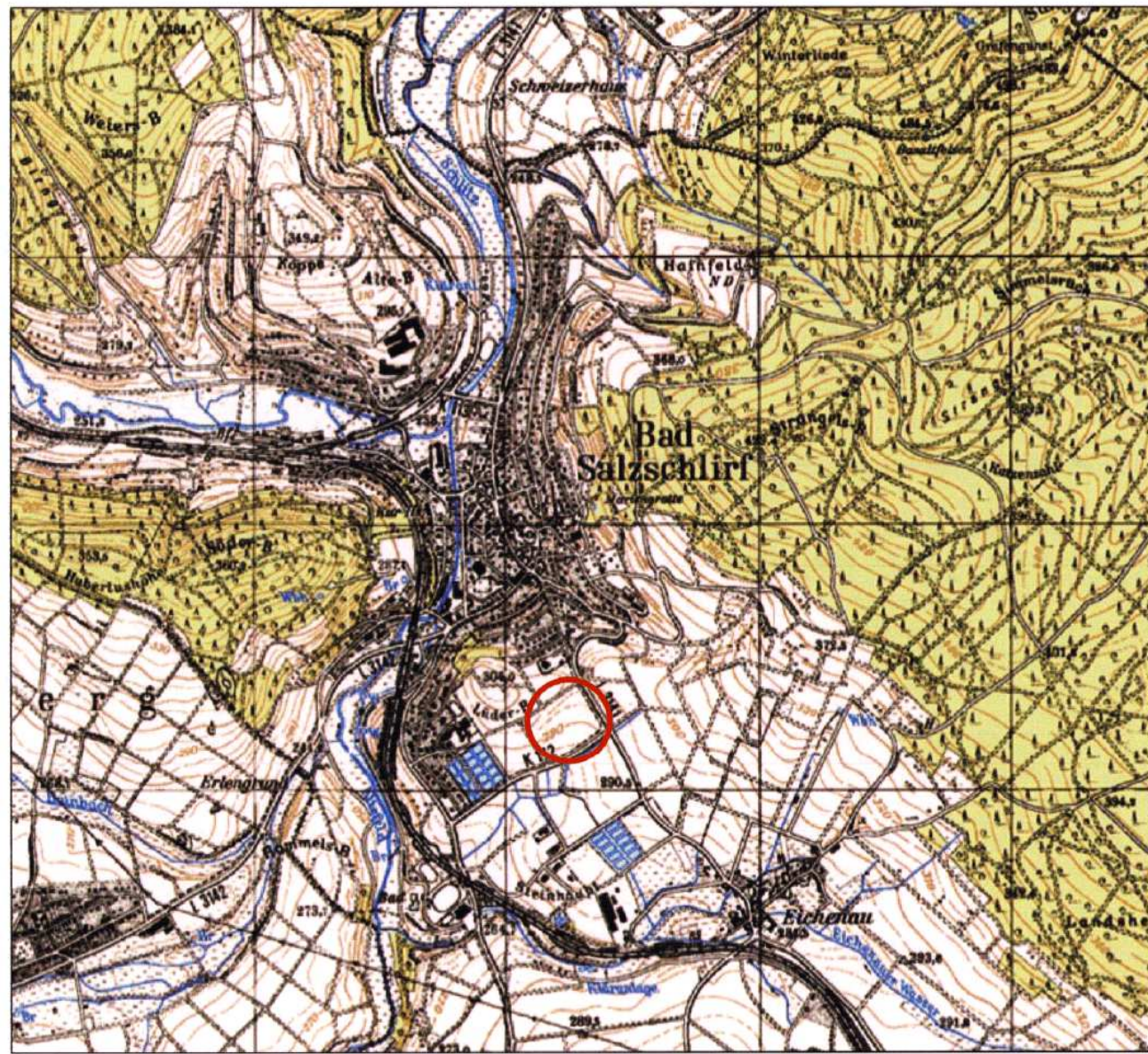
Der Beschluss wurde am 13.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung.
Mit dieser Bekanntmachung trat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 Wohngebiet „Rhönblick“ in Kraft.

Bad Salzschlirf, den 17.5.2018



Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf

Kübel -
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE BAD SALZSCHLIRF

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 20 Wohngebiet "Rhönblick"

Stand: November 2017

Maßstab: 1:1000

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf
Fuldaer Straße 2, 36364 Bad Salzschlirf
Tel.: 06648 / 9303-0, FAX: 06648 / 9303-21
Email: info@badsalzschlirf.de