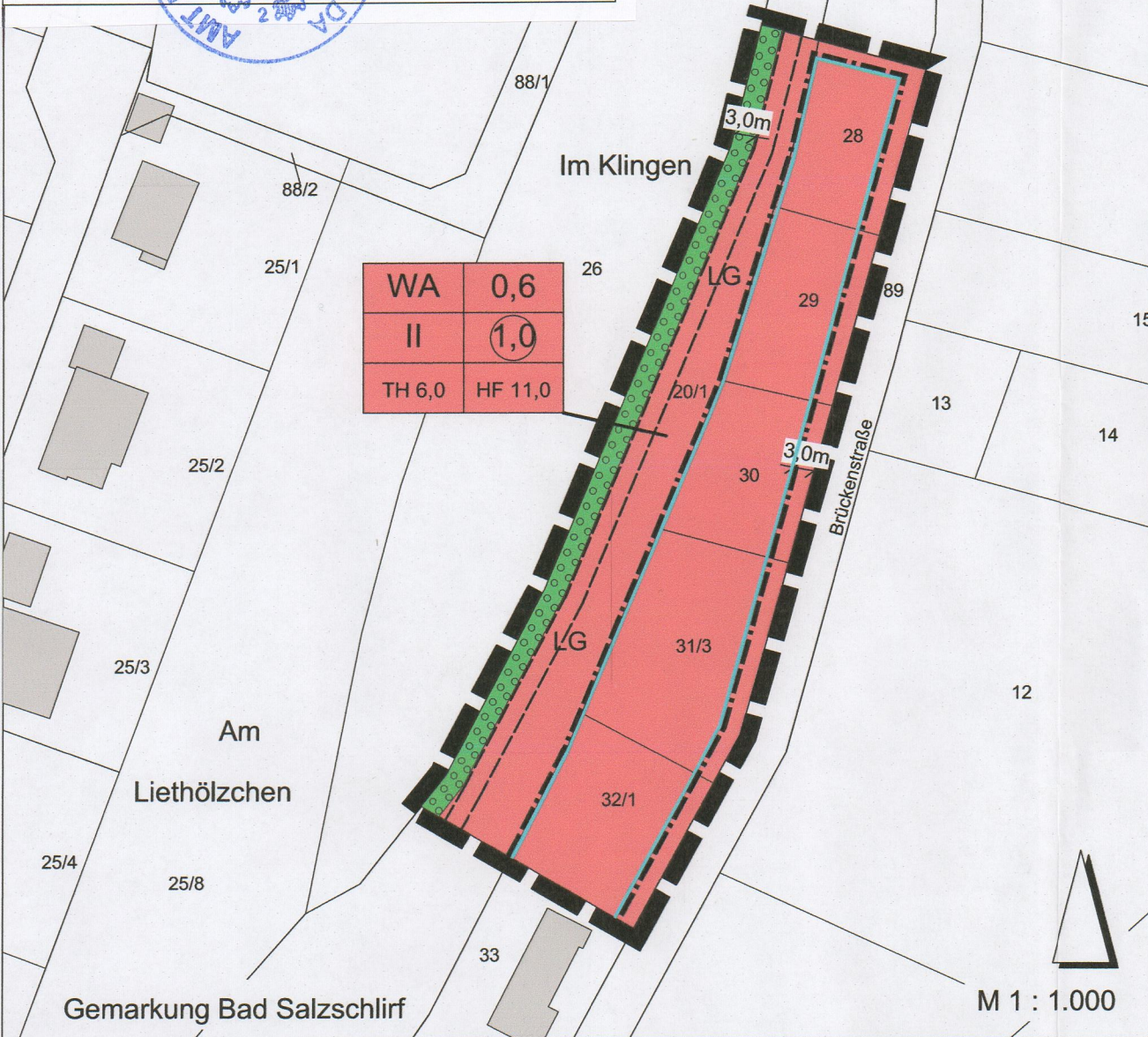


Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 29.07.2019 übereinstimmen.

Fulda, den 29.07.2019 Amt für Bodenmanagement Fulda

Im Auftrag



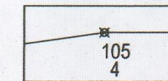
GEMEINDE BAD SALZSCHLIRF

Bebauungsplan Nr. 21 "Brückenstraße"

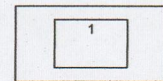
RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch BauGB, Baunutzungsverordnung BauNVO, Planzeichenverordnung 1990 PlanzV Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Hess. Ausführungsgesetz z. BNatSchG HAGBNatSchG, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG, Hessische Bauordnung HBO, Gesetz z. Schutze der Kulturdenkmäler DenkmalschutzG, Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz HAltBodSchG in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.

NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN



Flurstücksgrenze /
Flurstücksnummer



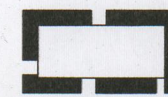
Gebäude -
Bestand

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

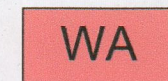
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufgestellt.

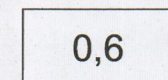
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



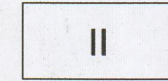
1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)



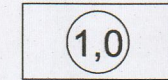
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)



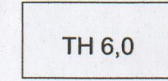
2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



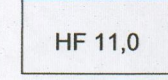
2.2 Grundflächengrenze (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)



2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 (1) BauNVO)

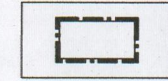


2.4 Geschossflächengrenze (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 (2) + (3) BauNVO)



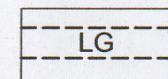
3.1 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern.

Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von traufseitiger Außenwandoberfläche mit der Dachaußenfläche über dem mittleren Geländeanschnitt

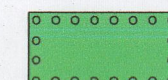


3.2 Maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von Gebäuden in Metern.

Gebäudehöhe ist die Gesamthöhe über dem mittleren Geländeanschnitt



4. Überbaubare Grundstücksflächen, Leitungsrecht (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 + 21 BauGB)



4.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlagen und Garagen / Carports sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Leitungsrecht Gas (Gemeinde Bad Salzschlirf)

5. Pflanzbindungen, Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Fläche zum Erhalt, zur Pflege und Ergänzung von Bäumen und Sträuchern

5.2 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Hochstämme 14-16 cm StU:
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher mind. 0,6 - 1,0 m hoch:
Haselnuss (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gewöhl. Schneeball (Viburnum opulus)
Obstbäume als Hochstämme:
vorherrschend Apfel, dazu Birnen,
Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

5.3 Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestanforderungen:

- 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalthstämme nach 5.2
- 10 heimische Sträucher nach 5.2

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:

- Flachdächer
- Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zeltdächer: 20° - 45°
- Pultdächer: 10° - 15°
- Mansarddächer: 75° - 80° im Dachgeschoss, 15° - 30° oberste Neigung

1.2 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckter und einheitlicher Farbgebung zu verwenden. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken.

1.3 Fassaden

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 81, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Salzschlirf vom 27.04.1995, geändert am 03.09.2009, bzw. die jeweils gültige Änderung / Folgesatzung.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 81, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)

3.1 Bepflanzung

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Einfriedungen

Zur Einfriedung sind nur Holz- und Metallzäune bzw. lebende Hecken zulässig.

4. Beleuchtung (§ 81, Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO)

Die Außen-Beleuchtung auf den Privatgrundstücken ist so zu errichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen u.a. getroffen wird (§ 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Sie ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es sind Lampen zu verwenden, die die Anlockung von Insekten mindern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Bad Salzschlirf hat am 19.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 "Brückenstraße" beschlossen.

2. Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereich) wird angewandt.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf mit Begründung der Bebauungsplan-Änderung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 21.01.2019 bis einschließlich 22.02.2019 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 22.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Bad Salzschlirf hat am 27.02.2019 den Bebauungsplan Nr. 21 "Brückenstraße" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Salzschlirf, den 28.3.2019 Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf

- Kübel -
Bürgermeister

5. In-Kraft-Treten

Der Beschluss wurde am 28.3.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 21 "Brückenstraße" in Kraft.

Bad Salzschlirf, den 28.3.2019 Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf

- Kübel -
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE BAD SALZSCHLIRF

Bebauungsplan Nr. 21 "Brückenstraße"

27.02.2019

Wienröder Stadt Land Regional www.slrwienroeder.de