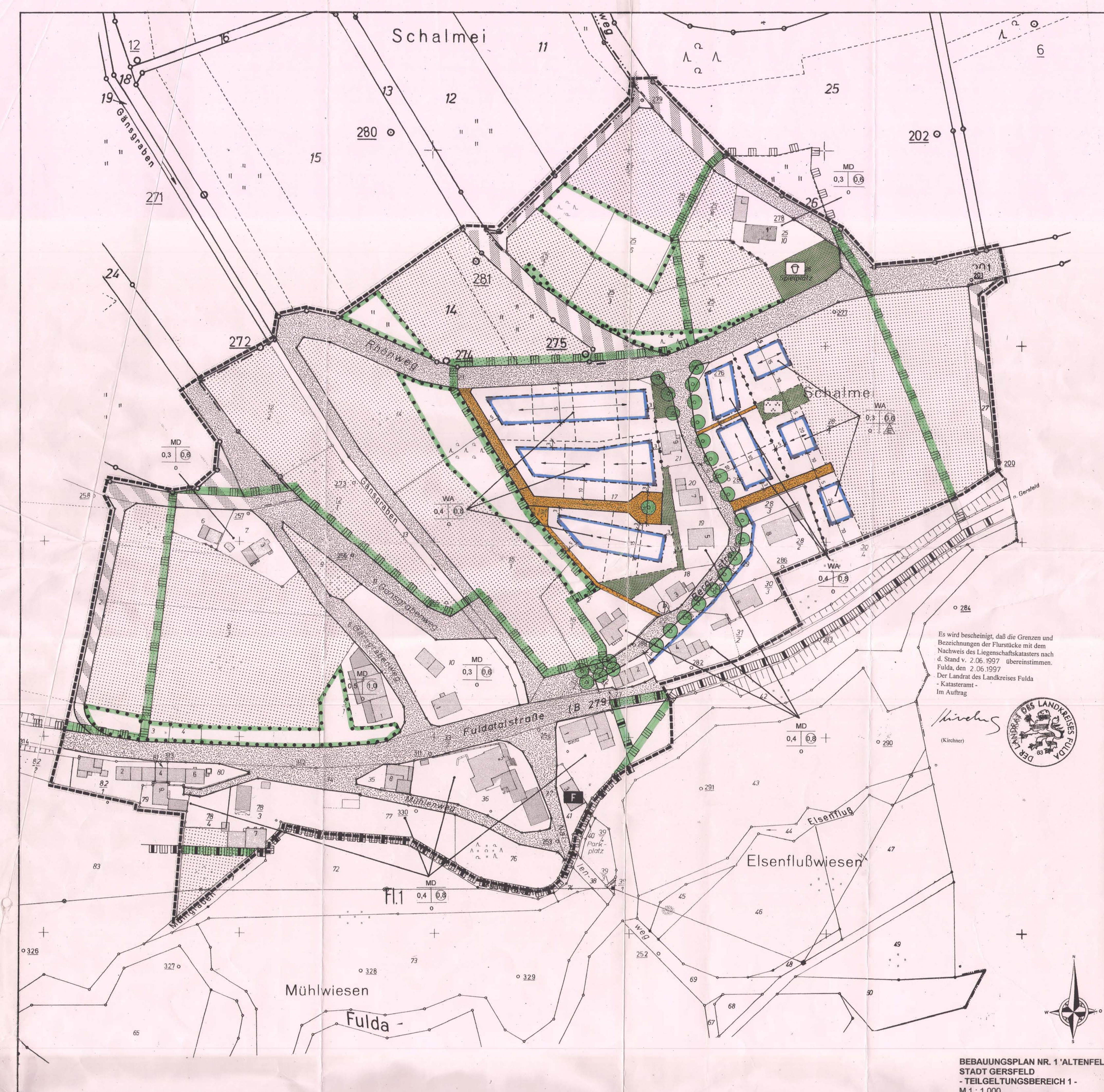
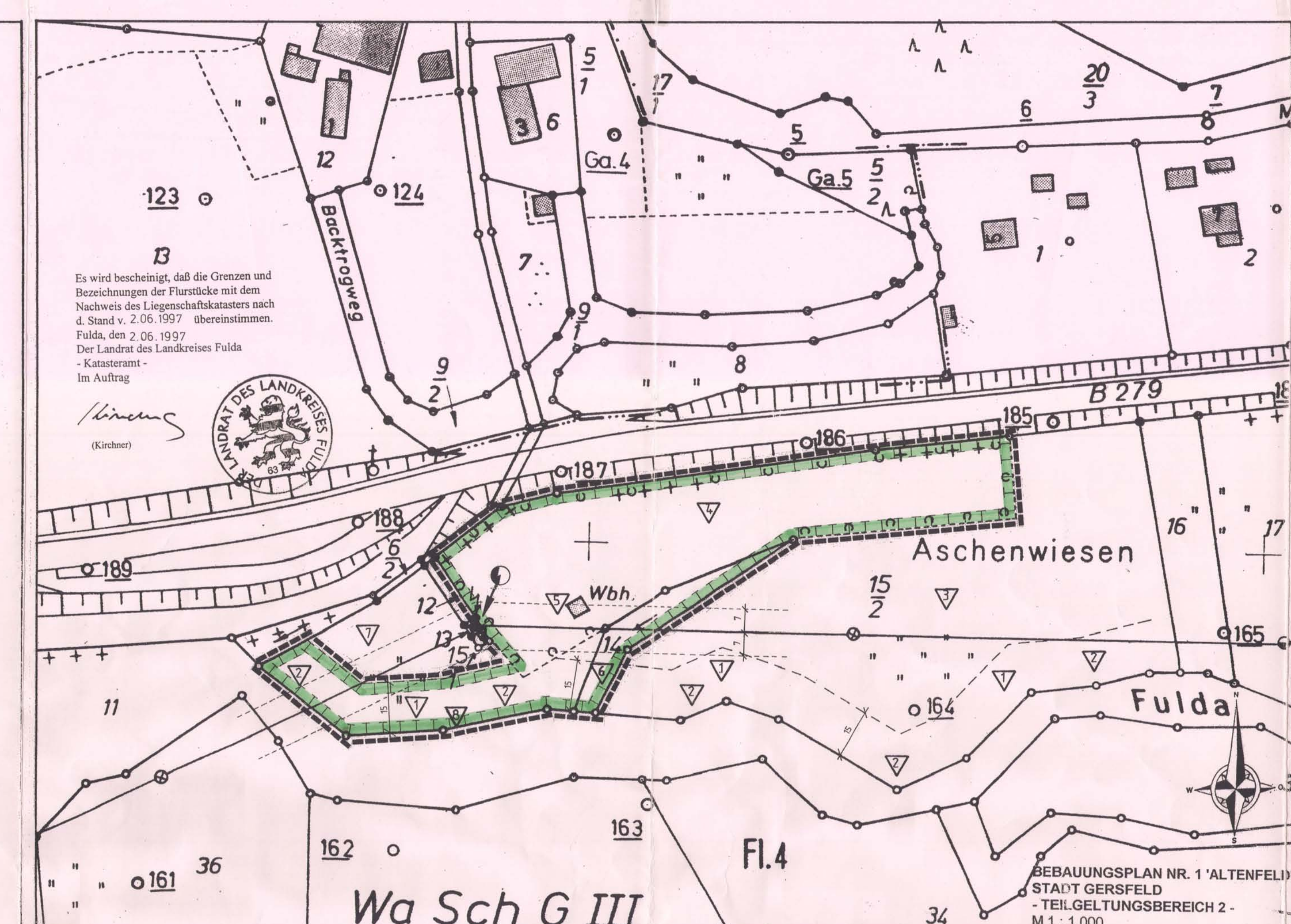




| FESTSETZUNGSGRUNDLAGEN                                                                                                                                                                                                                           |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz) vom 22.04.1993. |  |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.                                                                                                                                                                                 |  |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.                                                                                                                                                                               |  |
| Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.                                                                                                                            |  |
| Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, Stand 19.12.1994                                                                                                                                                                       |  |
| Hessische Garagenordnung (GaVO) vom 18.11.1995.                                                                                                                                                                                                  |  |
| Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.03.1993.                                                                                                                                                                                   |  |
| Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch die nach § 8 eingefügten §§ 8 a - 8 c BNatSchG vom 22. April 1993.                                                                           |  |
| 3. Wärmeschutzverordnung (WSchVO '92) vom 01.01.1995                                                                                                                                                                                             |  |
| PLANZEICHENERKLÄRUNG                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Nat der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)                                                                                                                                                                                               |  |
| WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)                                                                                                                                                                                                          |  |
| MD Dorfgebiete (§ 5 Bau NVO)                                                                                                                                                                                                                     |  |
| B. 0.3 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)                                                                                                                                                                                           |  |
| B. 0.6 Geschosflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)                                                                                                                                                                                         |  |
| überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)                                                                                                                                                                    |  |
| offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)                                                                                                                                                                                                             |  |
| nur Einzelhäuser                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                   |  |
| überbaubare Grundstücksfläche                                                                                                                                                                                                                    |  |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche                                                                                                                                                                                                              |  |
| Stellung der baulichen Anlagen - Haupttrichterung                                                                                                                                                                                                |  |
| Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)                                                                                                                                                                                            |  |
| F Feuerwehr                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)                                                                                                                                                                                                        |  |
| Straßenverkehrsflächen                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                                                                                                                                                                |  |
| Fußweg / Platz                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Landwirtschaftlicher Weg                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)                                                                                                                                                                                         |  |
| Elektrizität                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)                                                                                                                                                                                                            |  |
| Öffentliche Grünflächen                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Spielfeld                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| Parkanlage                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)                                                                                                          |  |
| Wegseitengraben                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)                                                                                                                                                                                |  |
| Landwirtschaftlich genutzte Flächen                                                                                                                                                                                                              |  |
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)                                                                                                               |  |
| Zweckbestimmung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im 2. Teilgeltingsbereich                                                                                                                                                                       |  |
| Regelungen zur Nutzung und Bewirtschaftung von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)                                                                                                                                                                 |  |
| Einzelstreifen > 15 m                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Einreihiger, weitgehend geschlossener Ufergehölzbestand                                                                                                                                                                                          |  |
| Extensivwiese                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Streuobst                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| Fledermausquartier                                                                                                                                                                                                                               |  |
| (temporäre) Tümpel                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Sukzession                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Eisvogelwand (Erstellung unter Mitwirkung der AGH)                                                                                                                                                                                               |  |
| Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)                                                                                |  |
| Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern                                                                                                                                                                                 |  |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern                                                                                                                                                                 |  |
| Anpflanzungen von Bäumen                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)                                                                                                                                                                  |  |
| LSG "Auenverbund Fulda"                                                                                                                                                                                                                          |  |
| LSG "Hess. Rhön" (s. Begründung Ziff. 1)                                                                                                                                                                                                         |  |
| Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)                                                                                                                                                                                                          |  |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                                                                                                                                                                                      |  |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes                                                                                                                         |  |
| Planzeichen ohne festsetzenden Charakter                                                                                                                                                                                                         |  |
| Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksummern                                                                                                                                                                                             |  |
| Flurgrenzen                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| geplante Parzellierung (nicht verbindlich)                                                                                                                                                                                                       |  |
| Maßzahlen (in Meter)                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Gebäudebestand                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| vorhandene Böschungen                                                                                                                                                                                                                            |  |



| PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Die Traufhöhe darf, teilweise gemessen, maximal 6,00 m über Gelände bzw. 7,50 m über Fertigelland betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| - Die Traufhöhe über Traufhöhe darf bei einer Dachneigung von 45° - 50° maximal 5,50 m, bei einer Dachneigung von 51° - 55° maximal 6,50 m betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| - Traufseitige Anbauten, Vorbauten, Erker sind nur unterhalb der Traufhöhe zulässig. Ihre Breite darf 2/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| - Giebelseitige Anbauten, Vorbauten, Erker dürfen die Traufhöhe bis 1,5 m überschreiten. Die Dachfläche muß einen Abstand zum Ortsgang von mindestens 0,5 m haben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| In den Dorfgebieten können Befreiungen von den Festsetzungen in begründeten Fällen zugelassen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Garagen sind auch außerhalb der im Plan gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Parkstreifen, Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 4. Hauptversorgungsleitungen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Tiefen und Ström                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| In den Verkehrsflächen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Das Fernmeldemast und das Überlandwerk Fulda sind von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet rechtzeitig vor Baubeginn zu unterhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Schallkanten des Überlandwerkes Fulda und der Telekom sind auf den Grundstücken zu dulden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Teilgeltingsbereich 2:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Im Bereich der vorhandenen 20-kV-Freileitung sind event. Baumaßnahmen so anzuzeigen, daß im Einzelfall (ausgewiesener Baubestand) zu der vorhandenen 20-kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7 m, gemessen ab der 20-kV-Freileitungsschneise, eingehalten wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 5.1 Bodenbefestigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Öffentl. Fußwege, Garagenzufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen - ausgenommen sind Terrassen und Hauszugänge - sind so herzustellen, daß Oberflächenwasser versickern kann. Mögliche Befestigungen sind z.B. Rasengrößensteine, Fugenpflaster mit Rasen oder Spilt, Kies-Spilt oder Schotterdecken, Schottersteinen o.ä. Der Fugenanteil muß mindestens 6 % der Fläche betragen, sofern keine offengeporigen Materialien verwendet werden oder die Versickerung seitlich nicht möglich ist. Ein Anschluß der o.g. befestigten Flächen an die Kanalisation ist unzulässig. |  |
| 5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (s. Begründung) empfohlen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Bei einer Verwendung von Nadelgehölzen auf privaten Flächen darf die Bepflanzung nicht mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Die Verwendung von Nadelgehölzen ist grundsätzlich ausgeschlossen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| - auf städtischen Flächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| In den allgemeinen Wohngebieten sind Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu erhalten. Sie sind als Rasenflächen oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| Gemäß der Planzeichnung sind großkronige Laubbäume im Bereich der Wende-anlage (westl. Bergstraße) und der Bergstraße anzupflanzen und zu pflegen. Zu verwenden sind Hochstämmen, 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm. Eine Abweichung vom zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m ist zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume soll jedoch nicht unterschritten werden.                                                                                                                                                                                               |  |
| Pflanzscheiben sind mit einer Mindestgröße von 4 qm offenzulassen und mit niedrigwuchernden Sträuchern (z.B. Bodendecker) zu bepflanzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Folgende Arten sind vorgesehen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Stieleiche (Quercus robur)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Die Stadt Gersfeld beabsichtigt den Kauf des rund 1,75 ha großen Flurstückes Nr. 15/2 (Aschenwiesen), Flur 4, Gemarkung Altenfeld. Auf diesem und dem ca. 0,05 ha großen städtischen Grundstück Flurstück 14 (Aschenwiesen), Flur 4, Gemarkung Altenfeld sollen im Rahmen der erforderlichen Kompensation Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden.                                                                                                                                                                                         |  |
| Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Fläche von 7,680 qm zum zweiten Teilgeltingsbereich erklärt. Die auf dieser Fläche vorgesehenen Einzelmaßnahmen sind:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| - Beseitigung der Einfriedigung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| - Entfernen der Fichten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| - Nutzungsaufgabe auf einem mindestens 15 m breiten Uferstreifen entlang der Fulda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| - Aufbau eines einreihigen, weitgehend geschlossenen Ufergehölzbestandes (Schwarzerlen).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| - Fortsetzung der extensiven Nutzung des jetzt noch eingezäunten Bereichs einschl. Pflege des Streuobstbestandes, eventueller Nachpflanzung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| - Umbau d. Wasserbehalters zu einem Fledermausquartier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| - Der ehemalige Zufuß (Flurstück 14) soll vor der Errichtung in die Fulda aufgestaut werden und als (temporäre) Tümpel für Amphibien, weitere Kleinlebewesen und Libellen ein geeignetes Habitat abgeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 5.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Die Fläche im 2. Teilgeltingsbereich und die dort durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu erwartenden Eingriffen im 1. Teilgeltingsbereich im Flächenverhältnis 1 : 1 zugeordnet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Danach ist als Ausgleich bzw. Ersatz für die Eingriffe durch öffentliche Erschließung eine Fläche von 1.352 qm bereitzustellen. Als Ausgleich bzw. Ersatz für die Eingriffe durch private Baumaßnahmen ist eine Fläche von 6.328 qm bereitzustellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 6. Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf den Grundstücken zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 und § 87 Abs. 4 HBO vom 19.12.1994)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 1. Hausgestaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Fassaden sind zulässig als:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| - Putzfasaden mit gleichmäßig abgehängter oder abgetönter Oberfläche mit einer max. Korngröße des Putzes von 3 mm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| - Verschalte Fassaden aus Holzschindeln, Weithölzern, Bretschelungen in unbehauener Ausführung oder mit deckendem Anstrich, jedoch nicht reinweiß.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Unzulässig sind:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| - Aluminiumfenster, Glasbausteine, Fliesen, Metall- und Kunststoffverkleidungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Sockel sind als Putzfläche bis max. 0,40 m über Gelände auszuführen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Riemchenverkleidungen sind unzulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 2. Dachform und Dachgestaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 55° zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Für die Dächer von Anbauten, Vorbauten und Erker sind auch andere Dachformen mit einer Neigung von 20° - 55° zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Die Dachüberstände dürfen traufseitig und am Ortsgang max. 0,25 m, horizontal gemessen von der Außenkante Wand bis Vorderkante Dachdeckung betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Die Dachdeckung muß dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in mehrteiligen Dachziegel- oder Dachplanen erfolgen. Die Farbe der Dachdeckung muß rötlich (Muster: ziegelrot) sein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| In den Dorfgebieten können Befreiungen von diesen Festsetzungen in begründeten Fällen zugelassen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 3. Gärten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Gärten sind als Zwerchhäuser und Schleppläuben zulässig mit folgenden Auflagen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| - Der Abstand vom Ortsgang muß mindestens 2,50 m, bei aneinandergerichtet gebauten mindestens 1,25 m von der Gebäudewand betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| - Die Dachneigung darf 20° - 55° betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| - Der Abstand des Zwerchhauses zum First des Hauptdachs muß mindestens 1,0 m, gemessen auf der Dachfläche, betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| - Der Abstand des Beginns der Abschleppung muß mindestens 1,50 m unter dem First, gemessen auf der Dachfläche, betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| - Der Abstand der Abschleppung der Gärten bzw. des Firstes der Zwerchhäuser ist in gleichem Material, gleicher Farbe und gleicher Ausführung wie die Außenwände des darunterliegenden Geschosses herzustellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 4. Fenster                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Fenster bzw. Fensteröffnungen sind als stehende Rechteckformate auszuführen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 5. Einfriedungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Geschlossene Mauern, Wände, Betonformsteine sowie Metallkonstruktionen sind unzulässig. Die Begründung der Einfriedung wird empfohlen, bei einer Ausführung als Maschendrahtzaun zwingend vorgeschrieben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| In reinen und allgemeinen Wohngebieten sollen Einfriedungen der Vorgärten unterbleiben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Durchgehende Einfriedungen wie z.B. feingliedrige Maschendrahtzäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Sockelmauern dürfen nicht errichtet werden. Der Verlauf der Einfriedung ist ohne Abstufung dem Straßengraben anzupassen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 6. Garagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Für Garagen gilt die HBO und die GaVO.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Garagen sind in Materialauswahl, Farbgebung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze sind als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzuführen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 7. Abweichungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können zugelassen werden, sofern diese überwiegend mit der Nutzung regenerativer Energien begründet werden können (z.B. transparente Fassadendämmung etc.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| D HINWEISE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 1. Bodenschutz - Bodenfunde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalgeschäftsstelle anzuzeigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DöSchG).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Die Anzeigepflicht gem. § 20 DöSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 2. Verwertung von Niederschlagswasser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung eingesetzt werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 30 l/m² projektierte Dachfläche betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen zu beachten:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| - Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwasserzisternes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4). Trinkwasserzisternen und Regenwasser- bzw. Brauchwasserzisternen sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWOV § 17).                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| - Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweischild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 3. Zufahrtswege                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Zufahrtswege sind für eine Fahrbelastung von 20 t Gesamtgewicht zu befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (§ 4 Abs. 2 HBO).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 4. Energie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Beim überwiegenden Teil der (gepl.) Häuser kann eine Südorientierung vorgenommen werden. Der Fensteranteil der Südfassade sollte bei rund 50 % liegen (Wärmegewinnung möglich und an der Nordseite so klein wie möglich sein (Wärmeverluste vermeiden). Die Wärmedämmung der Gebäude sollte die Mindestanforderungen der 3. Wärmeschutzverordnung v. 01.01.1995 im Hinblick auf eine bevorstehende Verschärfung überbieten.                                                                                                                                                                          |  |

8. Lärmschutz

Bzgl. der von der B 279 ausgehenden Emissionen sind - soweit erforderlich - von den Bauherren notwendige Vorkehrungen bzgl. Lärmschutz zu deren eigenen Lasten zu treffen.

6. Zusatzl. ökologisch wirksame Maßnahmen

Geeignete Gebäudefassaden sollten mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

Unter Mitwirkung der AGN (=Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände im Landkreis Fulda) sollen in dem Teil des Gärtnersgraben gelegenen Feldgehölz und in den im nördl. Plangebiet gelegenen Heckenstrukturen zusätzlich Nisthilfen angebracht werden.

Unter Mitwirkung der AGN sollen in dem nördl. Plangebiet zusätzlich Leseeinbauten zum Schutz von Reptilien geschaffen werden.

E AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 22.07.1993 beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.07.96 öffentlich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 23.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 07.08.1996.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 13.08.1996.

4. Offenlegungsbefreiung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 31.10.96 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 25.11.1996 bis 06.01.1997 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 15.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB / § 87 HBO von der Stadtverordnetenversammlung am 05.05.1997 beschlossen worden.

Gersfeld, den 05.05.1997

(Siegel)  Trittin, Bürgermeisterin

6. Rechtsprüfung

(Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB)

Gersfeld, den 25.09.1997

(Siegel)  Trittin, Bürgermeisterin

7. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Wurde der Bebauungsplan des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB

Am 25.09.1997 wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Gersfeld, den 25.09.1997

(Siegel)  Trittin, Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 'ALTENFELD'

mit integriertem Landschaftsplan

Stadt Gersfeld, OT Altenfeld

