

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08. 1997.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
4. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, Stand 19.12.1994
6. Hessische Garagenordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.03.1993.
8. Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18. August 1997.
9. 3. Wärmeschutzverordnung (WSchVO '92) vom 01.01.1995

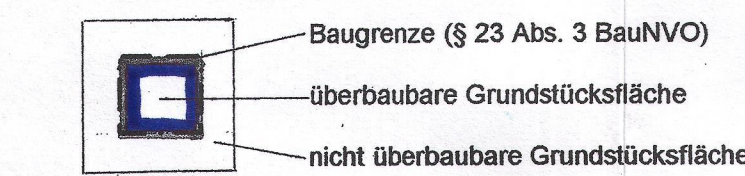
A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

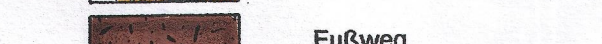
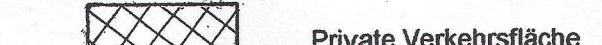
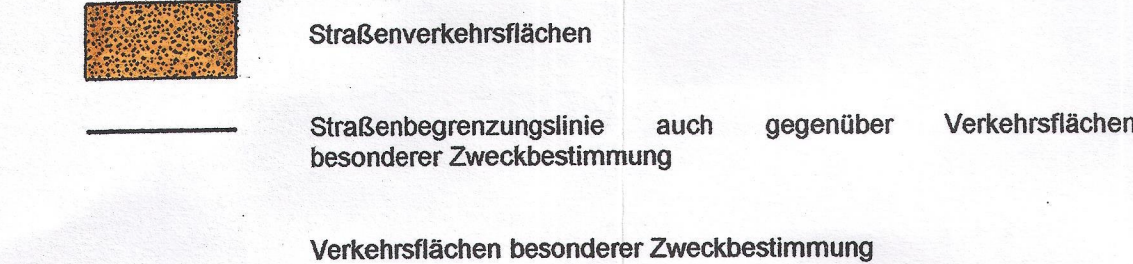
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
SO _{Hotel}	Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)
SO _{Hotel/Kurbad}	Sondergebiet Hotel/Kurbad (§ 11 BauNVO)
SO _{Fremdenverkehr}	Sondergebiet Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)
z.B. 0,2	Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
z.B. 1,0	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a. offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a. besondere (abweichende) Bauweise (in Ausnahmefällen dürfen Gebäude bis zu 60,00 m Länge errichtet werden)



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



B 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)

- im SO_{Hotel} (=Sondergebiet Hotel)
- Die Traufhöhe (=Abstandsmaß von Oberkante festgelegte Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut am Traufgesims) darf
 - bergseitig max. 9,50 m betragen,
 - talseitig max. 12,00 m.
- Die Firsthöhe (=Abstandsmaß von Oberkante festgelegte Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) darf
 - bergseitig max. 12,00 m betragen,
 - talseitig max. 14,00 m.
- im SO_{Hotel/Kurbad} (=Sondergebiet Hotel/Kurbad)
- Die max. Firsthöhe (=Oberkante Dachhaut am First) des gepl. Kur- und Bewegungsbades wird mit 538,00 m üNN festgesetzt.

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg sowie Aufpflasterung markanter Straßenbereiche bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.

Private Verkehrsfläche (mit besonderer Zweckbestimmung)
Die Erschließung des Bebauungsplangebietes „Auf der Wacht“ erfolgt bei winterlichen Straßenverhältnissen über die im Plan gekennzeichnete private Verkehrsfläche. Im Einmündungsbereich zur Rommenser Straße (K 66) ist eine Schranke anzubringen, die bei nicht winterlichen Straßenverhältnissen geschlossen zu halten ist.

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

3.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (s. Begründung) empfohlen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf städtischen Flächen grundsätzlich ausgeschlossen. Bei einer Verwendung von Nadelgehölzen auf privaten Flächen darf die Bepflanzung nicht mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden.

In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Bepflanzung der Stellplätze hat gem. der „Stellplatz- und Abfüßsetzung“ der Stadt Gersfeld v. 01. Juni 1995 zu erfolgen.

3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Stadt ist Eigentümerin des ca. 4 ha großen Flurstücks 27, Flur 9, Gemarkung Abtsroda. Auf diesem Grundstück sollen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ist durch Zulassung der natürl. Vegetationsentwicklung (= Sukzession) aufzuwerten. Jegliche Nutzung ist untersagt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Teilfläche von 13.150 m² zum zweiten Teilgebietsbereich erklärt.

3.3 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135 a-b BauGB)

Die Bereitstellung der Fläche des zweiten Teilgebietsbereiches sowie Aufwendungen für die dort durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den zu erwartenden Eingriffen im Flächenverhältnis 1 : 5 zugeordnet.

Danach ist als Kompensation für Eingriffe durch Baumaßnahmen auf den Flurstücken 52, 54, 55, 44/1 und 47 (=Neubau öffentliche Parkfläche einschl. Gehweg und Zufahrt) eine Fläche von 13.150 m² bereitzustellen.

4. 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 dem Grundstück 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 28.12.1994)

1. Einfriedungen

Geschlossene Mauern, Wände, Betonformsteine sowie Metallkonstruktionen sind unzulässig. Die Begründung der Einfriedung wird empfohlen, bei einer Ausführung als Maschendrahtzaun zwingend vorgeschrieben.

2. Garagen

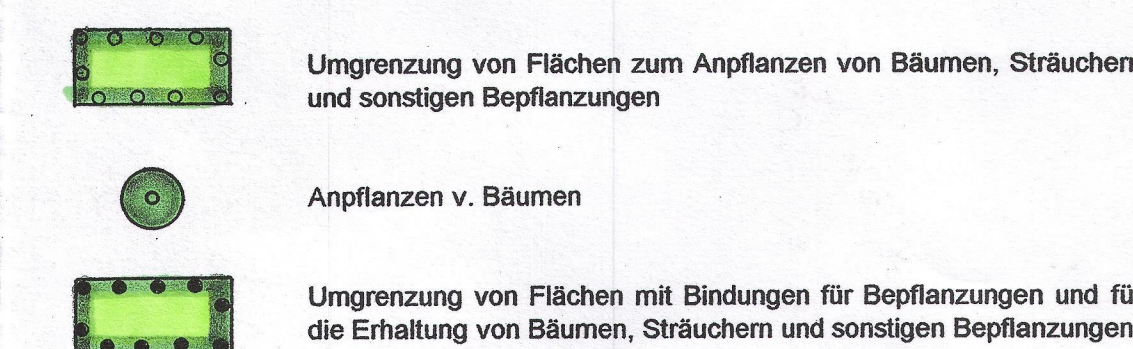
Es gilt die „Stellplatz- und Abfüßsetzung“ der Stadt Gersfeld vom 01. Juni 1995. Für Garagen gilt die HBO und die GaVO.

Garagen sind in Materialauswahl, Farbgebung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

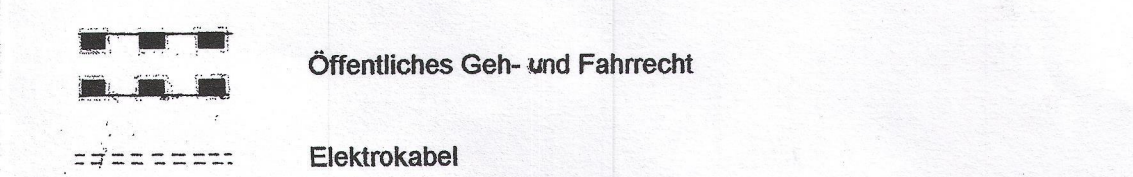
Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze sind als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können zugelassen werden, sofern diese überzeugend mit der Nutzung regenerativer Energien begründet werden können (z.B. transparente Fassadendämmung etc.).

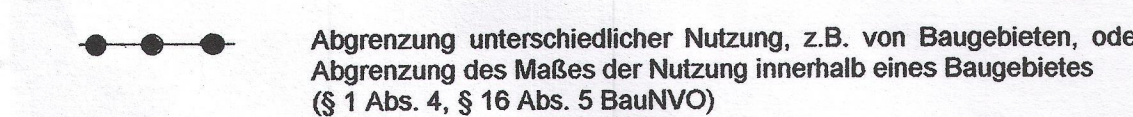
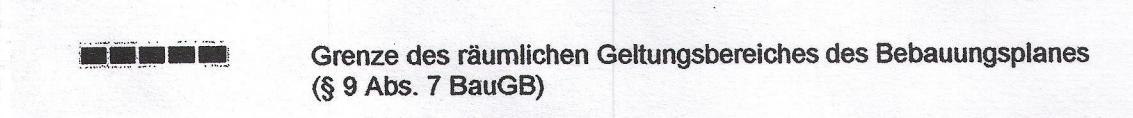
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



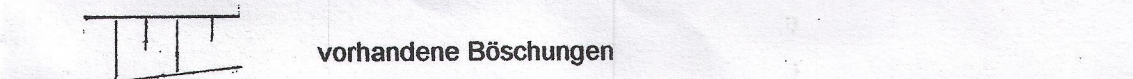
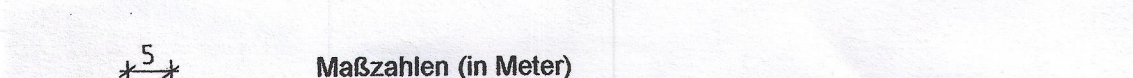
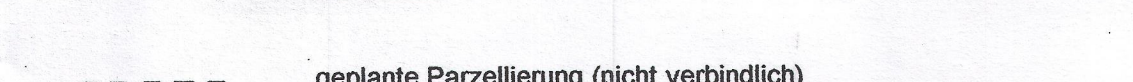
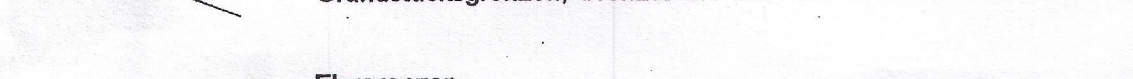
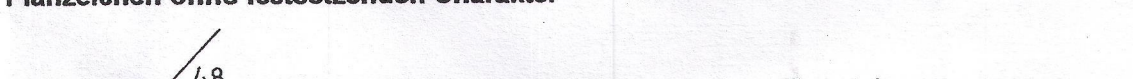
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Planzeichen ohne festsetzenden Charakter



D HINWEISE

1. Denkmalschutz - Bodenfunde

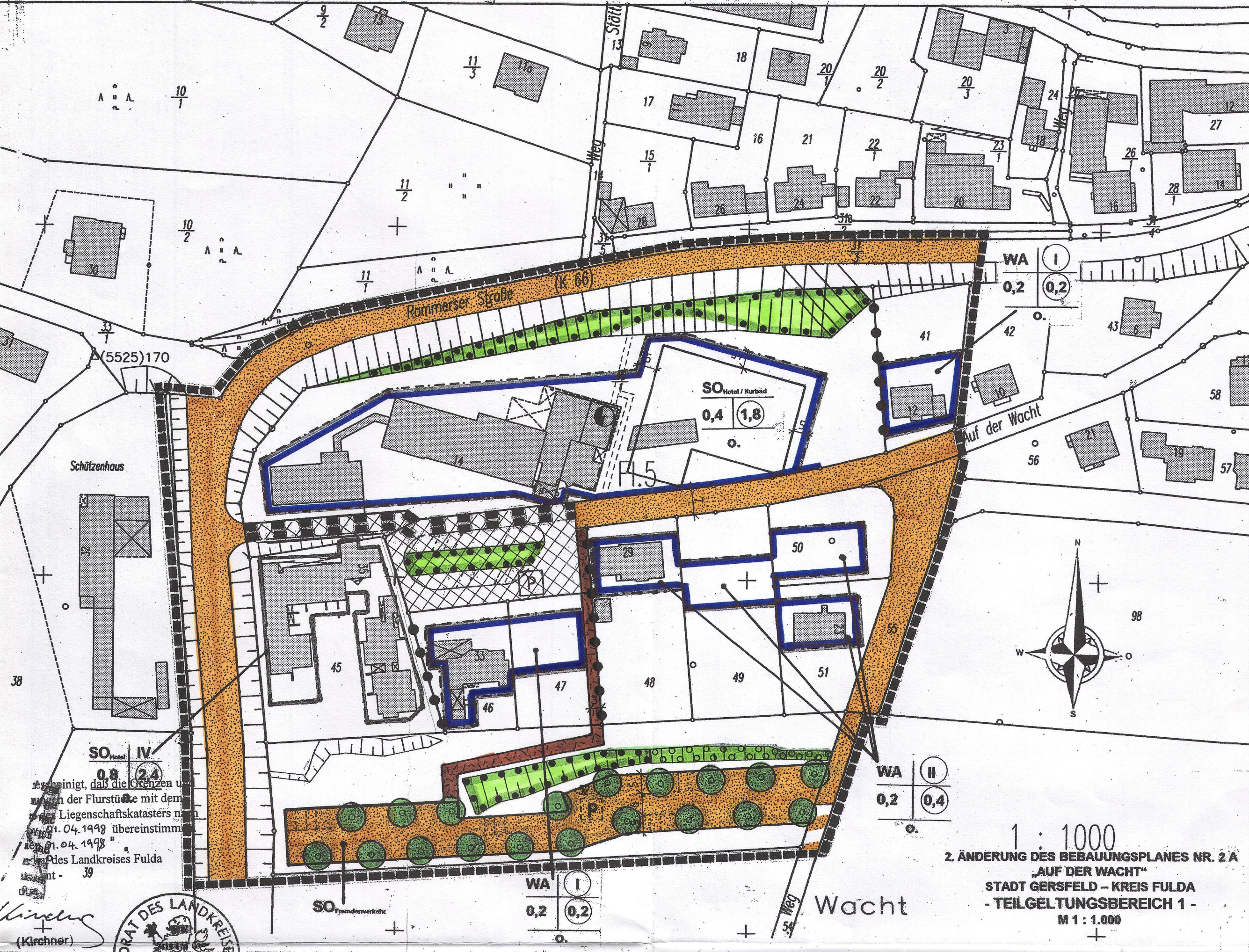
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

2. Bodenbefestigung

Zu befestigende Flächen sollten - eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrunds vorausgesetzt - so hergestellt werden, daß Oberflächenwasser auf diesen Flächen oder seitl. davon zur Versickerung gebracht werden kann. Mögliche Befestigungen sind z.B. Pfastersysteme mit Dränfuge, sog. Rasenwaben, Kies- oder Schotterdecken.



E AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld am 18. September 1997 beschlossen. Der Beschuß wurde am 26. September 1997 öffentlich bekanntgemacht.

Gersfeld, den 28.09.1998

(Siegel)

Trittin, Bürgermeisterin

(Siegel)

Trittin, Bürgermeisterin

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 08. August 1997 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 20. August 1997.

Gersfeld, den 28.09.1998

(Siegel)

Trittin, Bürgermeisterin

(Siegel)

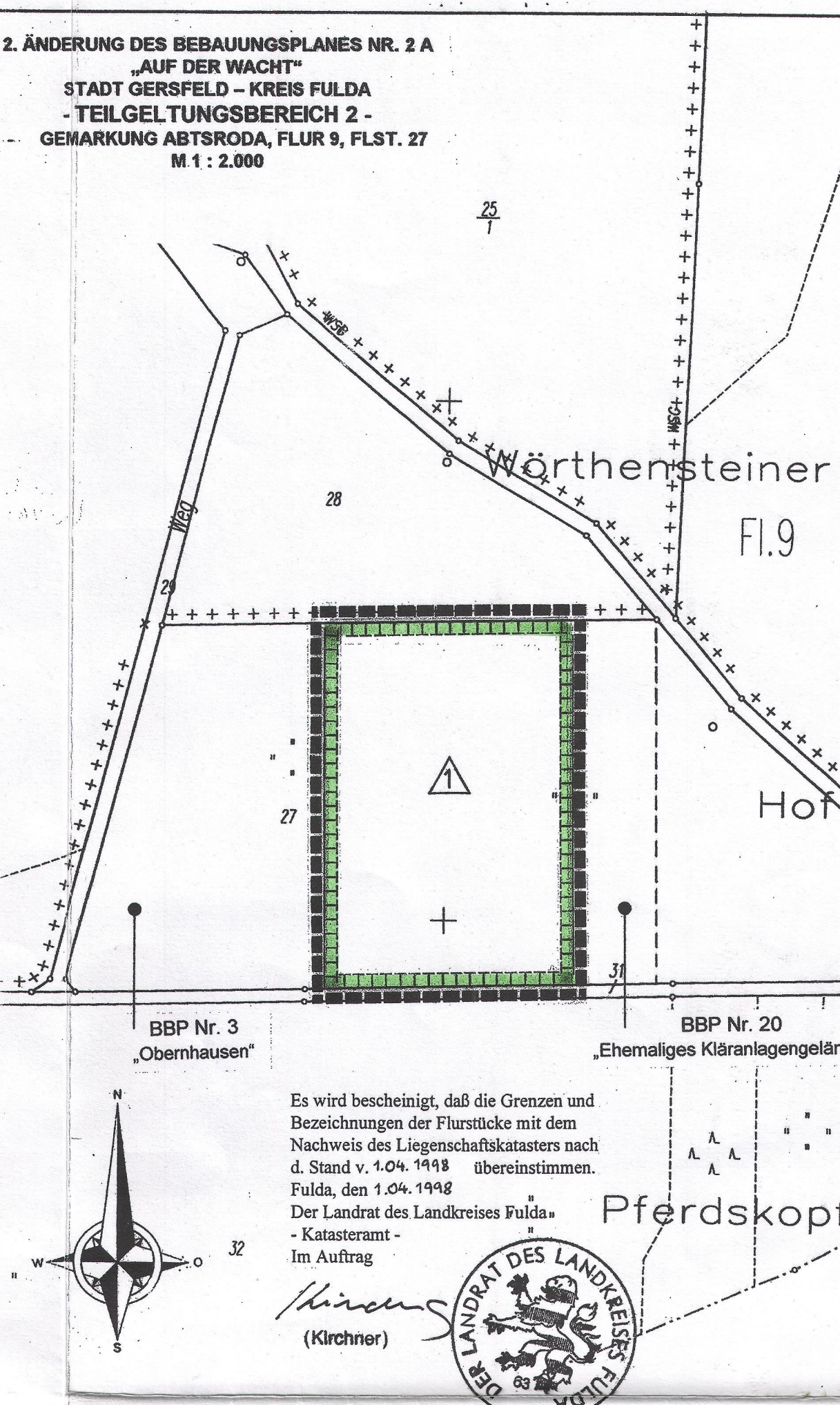
Trittin, Bürgermeisterin

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 01. September 1997.

4. Offenlegungsbeschuß

Die öffentliche Auslegung der 2. Bebauungsplanänderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld am 18. September 1997 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 06. Oktober 1997 bis 07. November 1997 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der 2. Bebauungsplanänderung wurde am 26. September 1997 ortsüblich bekanntgemacht.



7. Bekanntmachung der 2. Bebauungsplanänderung

Am 25.09.1998 wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die 2. Änderung des Bebauungsplanes einschl. Begründung eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Gersfeld, den 28.09.1998

(Siegel)

Trittin, Bürgermeisterin

(Siegel)

Trittin, Bürgermeisterin

5. Satzungsbeschuß

Die 2. Bebauungsplanänderung mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld am 19. März 1998 beschlossen worden.

Gersfeld, den 28.09.1998

(Siegel)

Trittin, Bürgermeisterin

(Siegel)

Trittin, Bürgermeisterin

6. Rechtsprüfung

(Anzeigeverfahren nach § 10 (2) BauGB)

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 A

„AUF DER WACHT“ mit integriertem Landschaftsplan Stadt Gersfeld – Kreis Fulda

(Anzeigeverfahren nach § 10 (2) BauGB)

(Anzeigeverfahren nach § 10 (2) BauGB)