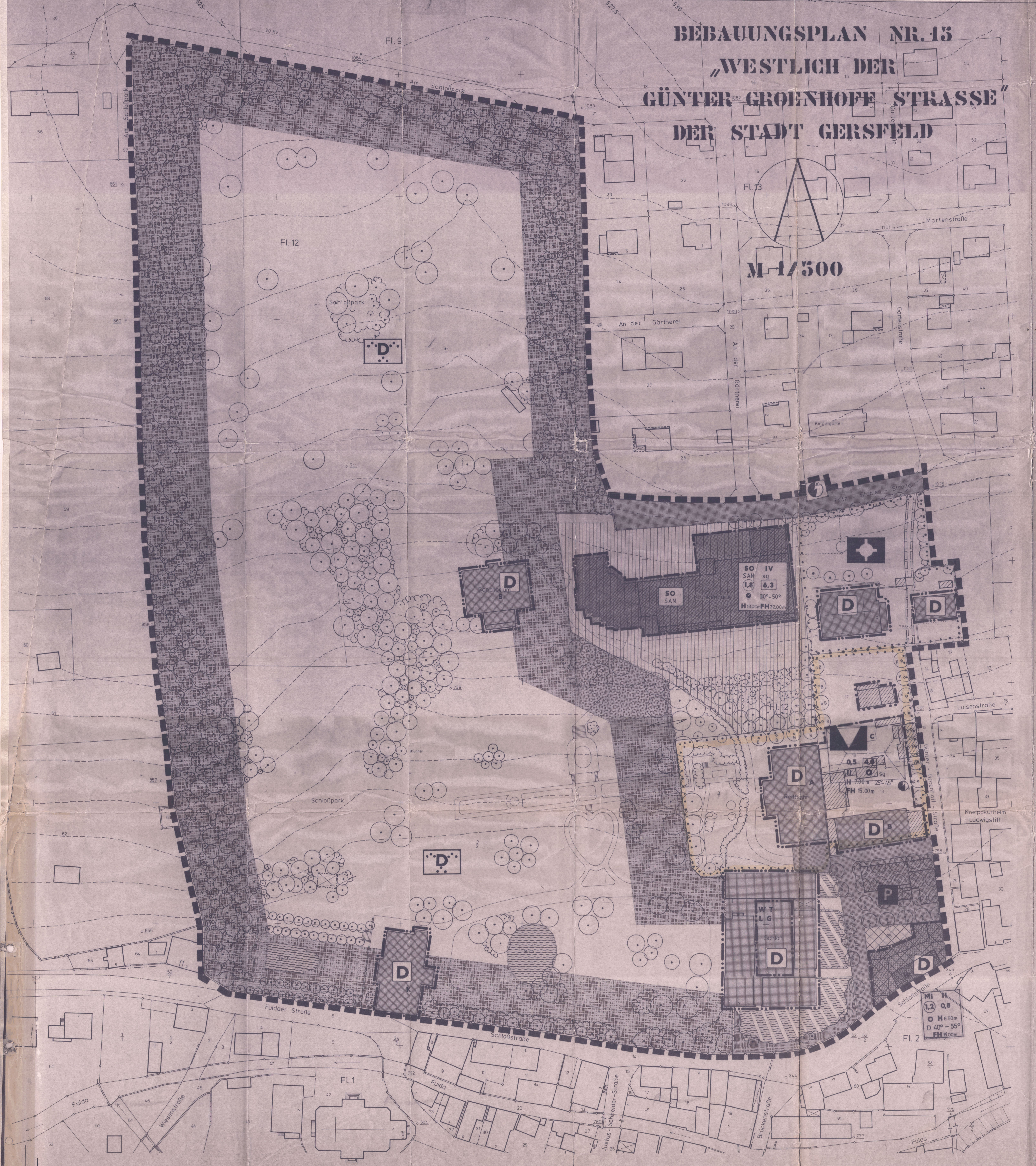
# BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „WESTLICH DER GÜNTER-GROENHOFF-STRASSE" DER STADT GERSFELD

M 1/500



B E B A U U N G S P L A N NR. 15)
"WESTLICH DER GÜNTER-GROENHOFF-STRASSE" DER STADT GERSFELD
LANDKREIS FULDA

## G E S E T Z L I C H E G R U N D L A G E N:

1. Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.August 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.Juli 1979
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.September 1977
3. Planzeichenverordnung vom 30.Juli 1981
4. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.April 1981
5. Hessische Bauordnung vom 31.August 1976 in der Fassung vom 16.Dezember 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.Juni 1978
6. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.Januar 1977
7. Hessische Garagenverordnung vom 18.Mai 1977
8. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980

## P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G / T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

## T E I L A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

| | |
|---|---|
| MI | MISCHGEBIET<br>(§ 6 BauNVO)<br>überbaubare Fläche<br>nicht überbaubare Fläche |
| SO SAN | SONDERGEBIET - SANATORIUM/KLINIK/KRANKENHAUS<br>(§ 11 BauNVO)<br>überbaubare Fläche<br>nicht überbaubare Fläche |

überbaubare Flächen
nicht überbaubare Flächen

Im Mischgebiet und im Sondergebiet sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch die nach § 14 BauNVO außnahmsweise zulässigen Nebenanlagen ausgeschlossen.

| | | |
|---|---|---|
| z. B. | (0,5) | GESCHOSSFLÄCHENZAHL *<br>GFZ z.B. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) |
| z. B. | 2,0 | BAUMASSENZAHL<br>BMZ z.B. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) |
| z. B. | 0,3 | GRUNDFLÄCHENZAHL<br>GRZ z.B. (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)<br>sofern zeichnerisch keine kleineren Flächen ausgewiesen sind. |
| | | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE<br>(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) |
| z. B. | II | als Höchstgrenze |
| z. B. | (II) | zwingend |
| | sg | Sockelgeschoß zulässig |
| | | HÖHE BAULICHER ANLAGEN<br>(§ 16 Abs. 3 BauNVO)<br>Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand, ~~bei geneigten Dächern~~ bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. GIEBELDREIECKE WERDEN NICHT MITGERECHNET. |
| z. B. | H 5.00m | Gebäudehöhe als Höchstgrenze |
| z. B. | (H) 5.00m | Gebäudehöhe zwingend |
| | | Die Firsthöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis Oberkante First. |
| z. B. | FH 10.00m | Firsthöhe als Höchstgrenze |

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

| | |
|---|---|
| O | OFFENE BAUWEISE<br>(§ 22 Abs. 2 BauNVO)<br>Ausnahmen hiervon sind zulässig, soweit dies den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen nicht widerspricht, und an Gebäuden der Denkmalpflege und des Städtebaus zur Erhaltung des hist.Ortsbildes. |
| —··—··— | BAULINIE<br>(§ 23 Abs. 2 BauNVO) |
| —·—·— | BAUGRENZE<br>(§ 23 Abs. 3 BauNVO) |

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS; FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 ~~und Nr. 6~~ BBauG)

| | |
|---|---|
| ▼ A | FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF<br>A Haus des Gastes mit Kurmitteleinrichtungen und Bürgersaal |
| ▼ B | B Bürgerhaus mit Bewirtschaftung und Vereinsräumen |
| ▼ C | C Thermalhallenbad mit Kur- und Erholungseinrichtungen |
| ✚ | Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

| | |
|---|---|
| ▨ | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN<br>öffentlich |
| — | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |
| ☐ | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN<br>privat |
| P | ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE |

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

| | |
|---|---|
| D<br>(EINSCHLIESSLICH DER DURCH MIT DIESEM BEREICH VERBUNDENEN FLÄCHEN) | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE<br>Historische Parkanlage - Kurpark - mit schützenswerten Gehölzen und Anlagen.<br>Denkmalschutz hat Vorrang.<br>Bepflanzung nach Denkmalschutzgesetz und dem Ausführungserlaß. |
| ≈ | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE<br>Vorhandene und zu erhaltende Wasserflächen innerhalb der Parkanlage |
| ≈ | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE<br>Anzulegende Wasserfläche innerhalb der Parkanlage zur Wiederherstellung des historischen Zustandes (Wasserschloßanlage) |

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

| | |
|---|---|
| z. B. ○K | ANPFLANZUNG VON BÄUMEN<br>z.B. K = Kugelahorn, B = Winterlinde |
| | ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN |
| ⊙ | ERHALTUNG VON BÄUMEN |
| | ERHALTUNG VON STRÄUCHERN |

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 6, § 39 h Abs. 1 BBauG,

ALLE MIT D GEKENNZEICHNETEN PLANBEREICHE SIND ZUGLEICH ERHALTUNGSGEBIETE NACH § 39h ABS. 1 BBauG (WEGEN DER IN § 39h ABS. 3 NR. 1 UND 2 BBauG BEZEICHNETEN GRÜNDE: PRÄGEND FÜR STADTGESTALT U. LANDSCHAFTSBILD, STÄDTEBAULICHE, GESCHICHTLICHE UND KÜNSTLERISCHE BEDEUTUNG).

D — EINZELANLAGEN (Unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen und bei Abgang originalgetreu wiederherzustellen sind. GEM. § 39b ABS. 1 BBauG
Baumaßnahmen sind nur im Einvernehmen mit der Denkmalpflege zulässig.

Art der Nutzungen:

| | | |
|---|---|---|
| S | SANATORIUM - SONDERGEBIET NACH § 11 BauNVO | |
| K | ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG FÜR KUR-u. FREMDENVERKEHR - SONDERGEBIET NACH § 11 BauNVO | |
| W | WOHNEN | SONDERGEBIET „SCHLOSS" NACH § 11 BauNVO |
| T | BÜROS | |
| L | WERKSTÄTTEN | |
| G | GARAGEN | |

DER DURCH INNERE BAULINIEN ABGEGRENZTE SCHLOSSHOF IST NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; AUCH NEBENANLAGEN SIND DORT AUSGESCHLOSSEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

| | |
|---|---|
| | Vorhandene, zu erhaltende, zu ergänzende und/oder neu herzustellende Brüstungsmauern aus Naturstein. |
| | MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG) |
| ▬ ▬ ▬ | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS<br>(§ 9 Abs. 7 BBauG) |
| —●—●— | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. von Baugebieten, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS<br>(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) |

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

| | |
|---|---|
| ◐ | ELEKTRIZITÄT |

## T E I L B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28-01-1977 und § 118 Abs. 1-4 HBO vom 31-08-1976.

DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Mansarddächer mit einer Dachneigung ~~ab 40° und steiler~~.
Flachdächer sind unzulässig, auch bei Nebengebäuden.
Die Dacheindeckung soll mit Tonziegeln oder Betondachsteinen erfolgen, Farbe: ziegelrot.
Dachaufbauten sind zulässig, jedoch darf die Summe der Einzellängen von Dachgaupen auf einer Dachseite nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge.
Die Höhe der Dachgaupen darf höchstens 1/3 der Höhe von der Traufe bis zum First betragen.
Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang soll mindestens 1/5 der Dachlänge betragen.

DACHNEIGUNG

z.B. D 45°- 50° — Ab 40° und steiler.
Im Mischgebiet: 40° - 55°.

AUSSENWÄNDE

Die Außenwände der Gebäude sind glatt zu verputzen oder mit Holz zu verschindeln, sofern kein Natursteinmauerwerk vorhanden ist oder angelegt werden soll.
Die Außenwandflächen sind farblich zu gestalten aus der Palette der gedeckten Erdtöne. Die Holzverschindelung soll kleinteilig sein und graugetönt.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfridigungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,50 m.
Zäune aus Metall sind von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und all -seitig vollständig mit standortgerechten Strächern oder Hecken einzubinden.

STELLFLÄCHEN

Die Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche anzulegen. Geeignete Befestigungen sind wassergebundene Decken, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

DACHFENSTER

Dachflächenfenster sind unzulässig.

DACHANTENNEN

Pro Haus darf nur eine Gemeinschaftsantenne installiert werden und die Montage auf der Rückseite des Hauses erfolgen, sofern nicht die Möglichkeit einer Innenantenne im Dachbereich (Kabelanschluß) besteht. Antennen an den Außenfassaden sind nicht zulässig.

FASSADEN

Vorhandene, besondere Gliederungselemente des historischen Baubestandes wie Sockel und Fensterachsen, Fensterzonen, Friese und Gewände sind zu erhalten und bei der Gestaltung von Neubauten entsprechend aufzunehmen.
Neue Öffnungen in Fassaden bei Um- und Neubauten müssen in Anordnung, Form, Größe und Anzahl der Architektur des betreffenden Gebäudes entsprechen bzw. Rücksicht nehmen auf die Fassadengestaltung benachbarter Gebäude. Öffnungen mit liegenden Formaten sind unzulässig. Zulässig sind stehende Rechteckformate.
Es ist darauf zu achten, daß das Verhältnis von Öffnung zu Pfeiler etwa den statisch erforderlichen Pfeilerbreiten im Mauerwerksbau/Fachwerksbau entspricht. Eine Addition mehrerer Fensteröffnungen ist möglich.

FENSTER

Fenster sind grundsätzlich sowohl bei Umbauten der Gebäude als auch bei Neubauten durch Unterteilung zu gliedern.
Einteilige Fenster sind nicht zulässig.
Die Unterteilung der Fenster ist der Konstruktion, den Profilen und dem Material entsprechend handwerksgerecht auszuführen.
Aufgesetzte, nicht durchgehende oder zwischen den Isolierglasscheiben eingebaute "Sprossen" (Imitationen) sind nicht zugelassen.
Ausnahmen von der Unterteilungsregelung können bei Fenstern gestattet werden, die kleiner als folgende Maße sind:
Äußere Höhe: 1,00 m (außen gemessen, von Innenkante zu Innenkante Fensterverkleidung bzw. von Oberkante Fensterbank zu Unterkante Sturzgewände.
Äußere Breite: 0,75 m (außen gemessen von Innenkante zu Innenkannte Fensterverkleidung bzw. Innenkante zu Innenkante Fensterleibung).
Material: Holz. Sprossen sind konstruktiv und glastrennend auszuführen.

SCHAUFENSTER

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.
Es sind nur stehende Formate zulässig.
Stellung und Rhythmus der Pfeiler und sonstiger Unterteilungen müssen auf die Fensterachsen der Obergeschosse, auf die Gliederung der Fassade und die Konstruktion (bei Fachwerk) Rücksicht nehmen.
Maximale Glasbreite: 1,50 m.

TÜRE, TORE, BALKONE, LOGGIEN

Es sind nur
Holzkonstruktionen sind zulässig.

Balkone und Loggien sind straßenseitig unzulässig.

FENSTERLÄDEN, MARKISEN

Grundsätzlich sind Holzklappläden Rollläden vorzuziehen. Vorhandene Holzklappläden dürfen nicht entfernt werden.
Rolläden und Rolladenkästen dürfen in der Fassade bzw. innerhalb der Fensterleibung nicht sichtbar sein.
Markisen sind als Sonnenschutz nur gerader Bauform zulässig.

FARBGEBUNG

Es ist für die Farbgebung bei bestehenden Gebäuden und bei Neubauten mit dem Magistrat der Stadt Einvernehmen herzustellen. Unzulässig sind grelle Farbtöne. Die Farbgebung an den Außenwänden denkmalgeschützter Gebäude hat im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu erfolgen.

BAUMATERIALIEN-BAUSTOFFE AUSSEN

- Landschaftsgebundene Baustoffe sind vorzugsweise zu verwenden.
- Es ist nut glatter Außenputz zugelassen
- Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff (auch für Brüstungen und Vordächer), Asbestzement, Waschbeton, Fliesen, Mosaik, porierter oder geschliffener Werkstein sowie andere großflächige oder glänzende Materialien.
- Glasbausteine sind in Fassaden, die dem öffentlichen Bereich zugewandt sind, unzulässig.
- Haussockel sollen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten, es sei denn, die topographische Gegebenheit erfordert eine größere Sockelhöhe.
- Historisches Sicht- und Zierfachwerk ist, soweit technisch möglich, bei Baumaßnahmen freizulegen. Bereits freiliegendes Fachwerk darf nicht verdeckt werden. Konstruktives Fachwerk muß verputzt oder verschindelt bleiben.
- Nachträgliche Wärmedämmung an Gebäuden darf vorhandene Fassadengliederungen und Schmuckelemente in keiner Weise verdecken oder beeinträchtigen.
- Für Dachrinnen und Fallrohre sind Kupfer und Zink zulässig, die ungestrichen bleiben müssen.

WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung ist auch über den Rahmen der Bestimmungen der §§ 87 bis 89 der Hessischen Bauordnung hinaus in jedem Fall genehmigungspflichtig, wobei das Einvernehmen mit der Stadt Gersfeld erforderlich ist. Eine grundlegende Veränderung und Verfremdung der Fassadengliederung infolge von Werbeanlagen und Automaten ist unzulässig.
Reklameschilder in der Art der alten Handwerksschilder werden bevorzugt.
Für die Eigenwerbung ist nur ein Ausleger zugelassen.
Fremdwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

## T E I L C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

| | |
|---|---|
| 5 | GRUNDSTÜCKSGRENZEN, VORHANDENE GRENZSTEINE UND FLURSTÜCKSNUMMERN |
| -340- | VORHANDENE HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE ÜBER NN. |
| ▨ | VORHANDENE GEBÄUDE |

I) BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 29.09.1986 übereinstimmen.

Fulda, den 29.09.1986

Der Landrat des Kreises Fulda
-Katasteramt-
Schleicher
(Schleicher)

II) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.09.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15) "Westlich der Günter-Groenhoff-Straße" der Stadt Gersfeld beschlossen.

Gersfeld, den 30.09.1986
Der Magistrat der Stadt Gersfeld
(Bürgermeister)

III) BÜRGERBETEILIGUNG
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 2a (2) BBauG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 04.04.1986 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit von 14.04.1986 bis 22.04.1986 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.

Gersfeld, den 30.09.1986
Der Magistrat der Stadt Gersfeld
(Bürgermeister)

IV) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 15) "Westlich der Günter-Groenhoff-Straße" der Stadt Gersfeld mit Textteil und Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 14.07.1986 bis 18.08.1986 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 04.07.1986 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gersfeld, den 30.09.1986
Der Magistrat der Stadt Gersfeld
(Bürgermeister)

V) SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BBauG am 21.08.1986 den Bebauungsplan Nr. 15) "Westlich der Günter-Groenhoff-Straße" der Stadt Gersfeld als Satzung beschlossen.

Gersfeld, den 30.09.1986
Der Magistrat der Stadt Gersfeld
(Bürgermeister)

VI) GENEHMIGUNGSVERMERKE

GENEHMIGT
unter Auflagen
mit Verfügung vom 31. Okt. 1986
34 - 61d 04 - 01 (07) -
Kassel, den 31. Okt. 1986
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

VII) RECHTSVERBINDLICHKEIT
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 15) "Westlich der Günter-Groenhoff-Straße" der Stadt Gersfeld wurde am 19.12.1986 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 15) "Westlich der Günter-Groenhoff-Straße" der Stadt Gersfeld rechtsverbindlich.

Gersfeld, den 22. Dezember 1986
Der Magistrat der Stadt Gersfeld
(Bürgermeister)

# BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „WESTLICH DER GÜNTER-GROENHOFF-STR." DER STADT GERSFELD KREIS FULDA

M 1/500

BEARBEITUNG : ARCHITEKTURBÜRO "HOHE RHÖN"
ARCHITEKT
DIPL.-ING.(TU) C.-J.PILLMANN
BROCKENSTR. 1 - 6412 GERSFELD/RHÖN
TEL.: 06654/567

Aufgestellt:
Januar 1986
geändert: Juni 86
Sept. 86