



In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen gilt folgender Textteil:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Besonderes Wohngebiet WB gemäß § 4a BauWO.
1.1 Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ + GFZ) ist gemäß § 9(1) BauWO block- bzw. abschnittsweise sowie in Einzelfällen grundstücksbereichsweise festgelegt. (siehe Nutzungsschablone)
Die Überschreitung der zulässigen GFZ und GRZ gem. § 17(7) BauWO ist in besonderen Fällen unter Erhalt des historischen Bestandes aus städtebaulichen Gründen und im Einzelfall aufgrund einer Verbesserung der Wohnqualität gerechtfertigt.
Die in der Nutzungstabelle festgesetzten Ausnutzungsschritte im besonderen Wohngebiet beziehen sich auf die im Grundstücksverzeichnis vorgezeichneten entsprechenden neu gebildeten Grundstücke und deren bebaubaren Teil. Die bauliche Nutzung ist grundsätzlich nur im Erdgeschoss zulässig. Ab 1. Obergeschoss ist bis auf folgende Ausnahmen nur Wohnnutzung zulässig:
- Gasthaus/Hotel Krone Post, Marktplatz 30
- Hotel Sonne, Amelungstr. 1
- Gebäude rechtskonstr./links am Rathaus (Flurstück 1/1, 1/2, 1/3, 2/4)
- Neubau an der Einmündung Hans-Gottmann-Str./Berliner Str.
- Neubauten an der Wasserkuppelstraße
1.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Garagen (§ 13 BauWO) und Nebengebäude (§ 14 BauWO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.3 Für die Errichtung des Grundstückes am Rathaus 7 ist ein Teil der Kinderspielfläche mit Geh- und Fahrrecht gem. § 9(1)2 BauWO festgelegt.
1.4 Auf den mit Pflanzgebot gemäß § 9(1)2 BauWO festgelegten nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird das Anpflanzen von stützwurdevollen Laubbäumen (1 Hochstamm je 50 m Grundstücksfläche) festgesetzt.
2. Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1)5 BauWO.
2.1 Einrichtung für Öffentliche Verwaltung: Rathaus.
Die Überbaubarkeit ist durch die Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. In der Freifläche ist mindestens ein großkroniger Laubbau anzupflanzen.
3. Öffentliche Grünflächen.
3.1 Straßenbegleitende Grünflächen mit Pflanzgebot für Laubbäume sind im Pflanzgebot festgelegt. Vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten (§ 9(1)2 BauWO).
3.2 In der Grünfläche im Bereich der Fulda ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten. Der ort- und landschaftstypische Überwuchs ist beim Ausbau der Fußwege nicht zu beeinträchtigen.
- 3.3 Kinderspielfläche. Mindestens ein großkroniger Laubbau ist anzupflanzen.
4. Wasserflächen.
Die Fulda mit ihren Uferbereichen ist gemäß § 9(1)2 BauWO zu erhalten, ebenso der Brunnen vor dem Rathaus.
Das stehende Wasser ist südlich der Wasserkuppelstr. als offener Bachlauf zu gestalten.
5. Verkehrsflächen.
5.1 Als Öffentliche Verkehrsflächen sind die Wasserkuppelstr. (B 284) und die Schloßstr. bis zur Einmündung des zum Schloß führenden Teilschnittes (Zufahrt zum geplanten Parkplatz) festgesetzt.
5.2 Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9(1)1 BauWO sind mit Ausnahme der im Plan gekennzeichneten Fußwege als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Die Ausgestaltung des Fußwegs entlang der Fulda zwischen Brückenstraße und Karlstraße wird als breiträumige Pflanzfläche festgesetzt. Ersatzmaßnahmen für Festverlegung sind vorzunehmen.
5.3 Die öffentlichen Parkflächen sind wie im Plan gekennzeichnet mit standortgerechten Laubbäumen einzurichten.

B. BAUBAU- UND BAUGESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise
1.1 Vorgelagerte Treppen von Hauseingängen sind weitgehend zu erhalten. Bei Wiederanbau ist auf die Verwendung traditioneller Materialien Rücksicht zu nehmen.
1.2 Balkone und Loggien sind auf straßenseitigen Fassaden nicht zulässig.
1.3 Die Stützmaße in den Arkaden dürfen 2,50 m nicht überschreiten. Die Stützmaße sollen bei Holztüpfeln mindestens 20x20 cm stark, als Stahlbeton-Mauerwerk mindestens 30x30 cm stark sein, darüber hinaus ist die Stützmaße mit einem Stützmaße-Struktur gemäß DIN 1072 zu berücksichtigen. Der Stützmaße-Struktur der Arkaden zum Fahrband der B 284 ist mit 0,75 m zu berücksichtigen.
2. Dächer
2.1 Zulässig sind Satteldächer mit und ohne Krümmelmauer, Wal- und Mansarddächer.
2.2 Bei Satteldächern sollte die Dachneigung mind. 35° und max. 45° betragen.
2.3 Die Dachflächen sind mit roten Ziegeln einzudecken.
2.4 Flachdächer sind unzulässig.
2.5 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Anschlagbreite von 1,80 m. Der Abstand der Dachgaube vom Ortsgang beträgt mind. 3,50 m.
2.6 Dachflächenfenster sind unzulässig.
3. Garagen
3.1 Garagen und Nebengebäude sind mit roten ziegelgedächten einzudecken und mit einer Dachneigung von 40°-45° zu versehen.
4. Einfriedungen
4.1 Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Sie sind als Staketenzaun, Natursteinmauer oder als Lebewerk auszubilden. Drahtzäune sind bei Bedarf mit einer Lebewerk-Hecke einzurichten.
4.2 Notwendige Stützmauern sind als Sandsteinmauer bzw. mit Sandsteinverblendung auszuführen.
- 4.3 Hoffore sind in Holz- bzw. in Metallbauweise auszuführen. Gestaltung und Gliederung soll sich an den vorhandenen historischen Toren im näheren Umfeld orientieren.
5. Grundstücksgestaltung
5.1 Flächen für Stellplätze sind in einer wasserundurchlässigen Oberfläche auszubilden. Je 3 Stellplätze ist ein Laubbau anzupflanzen. Vorgelagerte Hof- und sonstige Grundstücksflächen, soweit diese nicht dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet sind, sind weitgehend zu entsiegeln. Die verbleibenden Hofflächen sollen 15 % der überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.
6. Antennenanlagen
Antennenanlagen auf Freiflächen über Dach sowie deren Montage an der Außenfassade sind unzulässig.
Gemeinschaftsantennen sind als Innenantennen im Dachraum auszubilden.
7. Werbeanlagen
7.1 Je Gebäude ist maximal ein Ausleger ca. 70x70 cm für das dort angebrachte Unterstellzeichen zulässig. Produkt-, Fremd- und Handwerbungen sind nicht zulässig.
7.2 Beschriftungen auf Fassaden sollten in ihrer Größe und Gestaltung unauffällig sein und sich dem Gebäudecharakter unterordnen.

8. Äußere Gestaltung

- 8.1 Die historischen Gestaltungselemente der Fassade wie Sockel, Putz, Giebel, stehende Fensterformate mit Bekleidung sind zu erhalten und bei einer Neubebauung gemäß § 14(2) BauWO einzuhalten.
- 8.2 Vorhandene Sichtfachwerkkonstruktionen sind zu erhalten. Verputzte oder verkleidete Fachwerk soll bei einer Instandsetzung nur dann freigelegt werden, wenn es sich nachweislich um Sichtfachwerk handelt.
- 8.3 Konstruktives Fachwerk ist zu verputzen bzw. mit Holzschindeln zu verschindeln.
9. Außenwand
9.1 Für die Ausbildung der Außenfassade sind zulässig: glatt verputzte bzw. als Putzputz ausgebildete Wandflächen, Holzschindeln mit geschweiften horizontalen Gliederungen, Sichtfachwerk und Natursteinmauerwerk als Sockel.
- 9.2 Alle Fassaden, mit Ausnahme von Sichtfachwerk, sind in gedeckten Fachsteinen anzulegen. Das Sockelgeschoss ist gegenüber dem sonstigen Fassadenstock dunkler, im Erdgeschoss dunkler zu streichen.
- 9.3 Fachwerkgiebeln können in gezeichnetem Weiß gestrichen werden.
- 9.4 Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist die Farbgebung mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
10. Fenster
10.1 Fenster sind als stehendes Format in Holz auszubilden. Die Teilung des Fensterflügels ist mit einer konstruktiven Sprossenabteilung vorzunehmen.
Neue Fensteröffnungen müssen in der Anordnung, dem Format und der Gliederung auf die stehende und proportionale Gliederung sowie auf die Gestaltung der Nachbarbebauung Rücksicht nehmen.
- 10.2 Liegende Fensterformate sind unzulässig.
- 10.3 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss mit stehenden Formaten zulässig. Bei der Anordnung und Gestaltung der Fensteröffnungen sind die am Gebäude vorhandenen Fensterachsen und die konstruktionsbedingte Gliederung aufzunehmen.
11. Markisen/Klappläden
11.1 Markisen sind als Sonnenschutz über den Schaufenstern nur in besonderen Fällen zulässig, wenn verkehrliche, städtebauliche und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen. Die Ausladung ist in gleicher Form zulässig.
- 11.2 Rollläden sind den Kunststoffsrolläden vorzuziehen, aufgesetzte Rollläden sind nicht zulässig.

C. FESTSETZUNGEN NACH § 172 BAUG

1. Zur Erhaltung des ortstypischen Charakters und der städtebaulichen Gestalt sind die zu erhaltenden Gebäude gemäß § 172 BAUG im Plan festgesetzt.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9(6) BAUG

1. Eingetragene Kulturdenkmale sowie die Gebäude, die nach § 172 BAUG im Plan festgesetzt sind, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Nach § 16 (1) und (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind die baulichen und landschaftlichen Veränderungen an den Kulturdenkmalen und Teilen von Gesamtanlagen der besonderen baulichen Gestaltung nach Denkmalschutz.
In alten Ortslagen müssen für Tiefbauarbeiten, archaische Grabungsarbeiten, archaische Grabungsarbeiten durchgeführt werden.

E. RECHTSGRUNDLAGEN UND FUNDSTELLEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 06.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II, Nr. 1 des Einfügungsvertrags vom 31. August 1990 (LVO, Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 895, 1122ff)).
1.1 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
1.2 Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungssystems (BauleitplV) vom 20.07.1990 (BauNVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
1.3 Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 06.06.1978 (GVBl. I S. 3) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.1990 (GVBl. I S. 474, ber. S. 566).
1.4 Verordnung über die Aufnahme von Landrecht bestehende Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102).

PLANZEICHEN - PlanVO 81 -

1. Art der baulichen Nutzung
WB: Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauWO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauWO)
Nutzungsschablone:
11: Zahl der zulässigen Vollgeschosse
0,6: GRZ + Grundflächenzahl
(1,2): GFZ + Geschosflächenzahl
3. Bauweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauWO)
9: geschlossene Bauweise
0: offene Bauweise
ho: halboffene Bauweise (geschlossene Grundfläche)
Baulinie
Baugrenze
geplante Grundstücksgrenze
Flurstücksgrenze
4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauWO)
Grundstücke für den Gemeinbedarf
Öffentliche Einrichtung (Rathaus)
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauWO)
Öffentliche Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
Öffentliche Parkfläche

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauWO)
Öffentliche Grünflächen: Straßen- und nachgelagertes Grün
Kinderspielfläche
7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauWO)
Wasserflächen
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Instandhaltung der Landschaft (§ 9 Abs. 1, 20 BauWO)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzung von Bäumen
Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gehäusen
Erhaltung von Bäumen
9. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauWO)
Gesamtanlage (Ensemble) die dem Denkmalschutz unterliegt
Kulturdenkmal
10. sonstige Planzeichen
Fußweg unter Arkaden
mit Geh- und Fahrrecht zu be-
stehenden Gebäuden (§ 9 Abs. 1
Nr. 21 BauWO) zugewiesen der Stadt
und der Versorgungseinrichtungen
Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung - und Abgrenzung des
Mehrs Nutzwerts (§ 9 Abs. 4
und § 16 Abs. 5 BauWO)
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauWO)
zu erhaltende Gebäude
gemäß § 172 BauGB

Bauweise, GRZ, GFZ, Bauweise, Geschosshöhe							
Block	GRZ	GFZ	Bauweise	Geschosshöhe	Denkmalschutz	Maßnahmen	
1	0,7	2,0	9	11-11	Marktplatz 30 und Gartenstr. 2 Kulturdenkmal Ensemble	Neubau Verleugung der Bauart	
2	0,6	1,6	9	11-11	Ensemble	Neubau	
3	0,6	1,6	9	11-11	Ensemble		
4	0,6	1,6	9	11-11	Ensemble		
5	0,6	1,6	9	11-11	Ensemble		
6	0,7	2,0	ho	11	Ensemble	Neubau	
7	0,6	1,6	9	11-11	Ensemble		
8	1,0	3,0	ho	12	Ensemble	Gründungs- und Giebel-Verleugung	
9	0,6	1,2	o	11	Ensemble	Gründungs- und Giebel-Verleugung	
10	0,6	1,6	9	11-11	Ensemble		
11	0,5	1,0	o	11	Ensemble		
12	0,5	1,0	ho	11	Ensemble		
13	0,6	1,2	9	11	Ensemble		
14	0,6	1,6	9	11-11	Ensemble		
15	0,6	1,2	9	11	Ensemble		
16	0,6	1,6	9	11-11	Ensemble		
17	0,6	1,6	9	11-11	Ensemble		
18	0,6	1,6	9	11-11	Ensemble		
19	0,7	2,0	9	11-11	Ensemble		
20	0,6	1,6	ho	11-11	Ensemble		
21	0,5	1,0	ho	11	Ensemble		
22	0,3	0,7	o	11-11	Ensemble		

GERSFELD RHÖN
BEBAUUNGSPLAN NR 17B
INNENSTADTBereich

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE		SATZUNGSBESCHLÜSSE	
gemäß Stadtverordneten- versammlung vom 06.06.1990 Veröffentlicht am 14.03.1990		gemäß Stadtverordneten- versammlung nach § 10 BauGB am 20.07.1990	
Gersfeld, den 12.03.1990 Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Bürgermeister)		Gersfeld, den 12.03.1990 Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Bürgermeister)	
BÜRGEREITTEILUNG		HÖRVERFAHREN	
gemäß § 26 (2) BauGB am 12.03.1990 Veröffentlicht am 14.03.1990		gemäß § 26 (2) BauGB am 12.03.1990 Veröffentlicht am 14.03.1990	
Gersfeld, den 12.03.1990 Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Bürgermeister)		Gersfeld, den 12.03.1990 Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Bürgermeister)	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG		RECHTSVERBINDLICHKEIT	
1. Offenlegung vom 12.03.1990 bis 14.03.1990		Bekanntmachung der Genehmigung am 02.07.1990	
Gersfeld, den 12.03.1990 Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Bürgermeister)		Gersfeld, den 02.07.1990 Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Bürgermeister)	