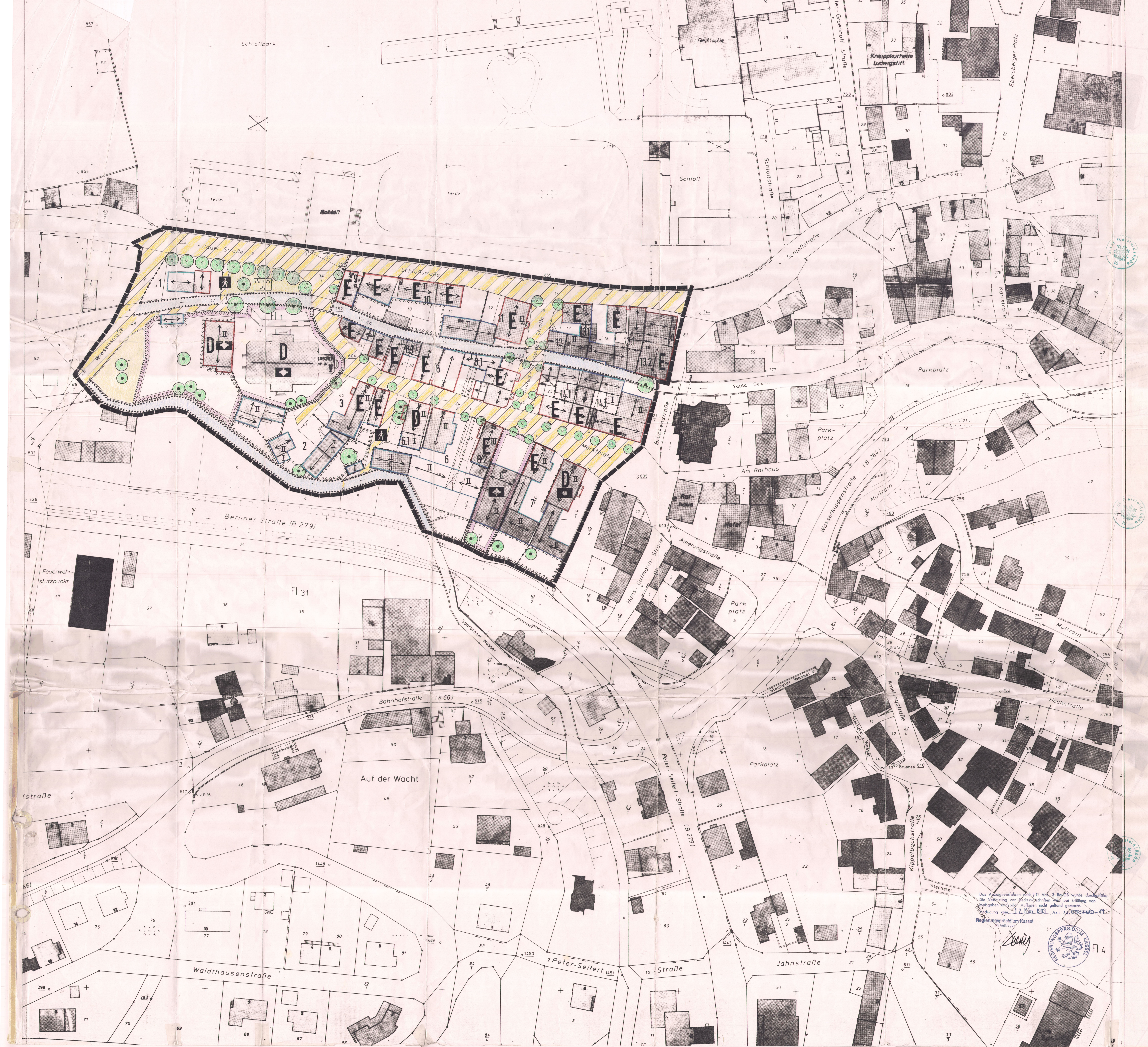


Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßgaben und/oder Auflagen nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 17. März 1993, Az.: 34 - GERSFELD - 11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:
Doenig

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen gilt folgender Textteil:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Besonderes Wohngebiet WB gemäß § 4a BauNVO.

1.1 Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ + GFZ) ist gemäß § 9(1)1 BauGB block- bzw. abschnittsweise sowie in Einzelfällen grundstücksbezogen festgelegt (siehe Nutzungsschablone).
Die Überschreitung der zulässigen GFZ und GRZ gem. § 17(7) BauNVO 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 Ausnutzungsziffern im besonderen Wohngebiet beziehen sich auf die im Grundstücksneuordnungsvorschlag entsprechend neu gebildeten Grundstücke und deren Bebaubarkeit.
Gewerbliche Nutzung ist grundsätzlich nur im Erdgeschoß zulässig. Ab 1. Obergeschoß ist gemäß § 4a(4)1 BauNVO nur Wohnnutzung zulässig.

1.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze) gemäß § 9(1)22 BauGB sind in Block VI ausgewiesen.

1.4 Für die Erschließung privater Grundstücke sind zugunsten der Anlieger Flächen mit Geh- und Fahrrecht gemäß § 9(1)21 BauGB festgelegt.

1.5 Auf den mit Pflanzgebot gemäß § 9(1)25a BauGB festgelegten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird das Anpflanzen von standortgemäßen Laubbäumen (1 Hochstamm je 50 m^2 Grundstücksfläche) festgesetzt.
Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

2. Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1)5 BauGB.

2.1 Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Grundstücke: Die Überbaubarkeit ist durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Die nicht überbaubare Flächen mit Pflanzgebot gemäß § 9(1)21 BauGB sind als Grünflächen zu erhalten. Ein fußläufiger Zugang zur Fulda nördlich der Kirche ist zu sichern.

2.2 Einrichtung für öffentliche Verwaltung (Amtsgericht): Die Zahl der Vollgeschosse ist auf das Höchstmaß von II festgesetzt. Die Überbaubarkeit ist durch die Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Für die mit Pflanzgebot ausgewiesene Grundstücksfläche gilt 1.5 entsprechend.

3. Grünflächen.

3.1 Öffentliche Parkanlage. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9(1)15 BauGB.
Entlang der Fuldaer Straße sind großkronige Laubbäume anzupflanzen. Vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten. (§ 9(1)25a BauGB).
Die fußläufige Anbindung des Fußgängerweges zum "Marktplatz" sowie der Zugang zur Fulda ist zu sichern.

3.2 Private Grünfläche ist gärtnerisch zu nutzen. Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten.
Das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen ist im Plan gekennzeichnet. Vorhandene ortsbildprägende Bäume sind zu erhalten. Bei Baumpflanzungen sind die Versorgungskabel zu berücksichtigen.

4. Wasserflächen.

Die Fulda und das Sparbroder Wasser mit ihren Uferbereichen sind gemäß § 9(1)25b BauGB zu erhalten.

5. Verkehrsflächen.

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9(1)11 BauGB sind mit Ausnahme der im Plan gekennzeichneten Fußwege als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die alleeartige Bepflanzung in der Justus-Schneider Straße, die Baumreihe im oberen Marktplatzbereich sowie die gekennzeichneten Solitärbäume im öffentlichen Straßenraum sind anzupflanzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Bauweise

1.1 Die Traufhöhe soll mind. 5,50 m bis max. 7,0 m betragen.

1.2 Die historisch gewachsenen Traufgassen (Bauwiche) sind mit einer Mindestbreite und einer Mindesttiefe von 0,80 m bei einer geschlossenen Bebauung einzuhalten. Im Falle einer Grundstückszusammenlegung und einer Neubebauung sind die Bauwiche durch Rücksprünge in der Fassade zu kennzeichnen.

1.3 Vorgelagerte Treppen vor Hauseingängen sind weitgehend zu erhalten. Bei Wiederaufbau ist auf die Verwendung traditioneller Materialien Rücksicht zu nehmen.

1.4 Balkone und Loggien sind auf straßenseitigen Fassaden nicht zulässig.

2. Dächer

2.1 Zulässig sind Satteldächer mit und ohne Krüppelwalm, Walm- und Mansarddächer.

2.2 Bei Satteldächern sollte die Dachneigung mind. 45° und max. 55° betragen.

2.3 Die Dachflächen sind mit roten Ziegeln einzudecken. Ausnahmen sind die repräsentativen Solitärgebäude (Amtsgericht), wo eine Eindeckung mit Naturschiefer (in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege) zulässig ist.

2.4 Flachdächer sind unzulässig. Ausnahmen bilden die erdgeschossig überbauten Innenhöfe, wenn diese als Dachterrassen ausgebildet werden.

2.5 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Ansichtsbreite von 1,80 m. Der Abstand der Dachgaube vom Ortgang beträgt mind. 3,50 m.

2.6 Dachflächenfenster sind unzulässig.

3. Garagen

3.1 Garagen und Nebengebäude sind mit roten Ziegeldächern 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 oder als lebende Hecke auszubilden. Drahtzäune sind beidseitig mit einer lebenden Hecke einzugrünen.

4.2 Notwendige Stützmauern sind als Sandsteinmauer bzw. mit Sandsteinverblendung auszuführen. Die historischen Sandsteinmauern sind zu erhalten.

4.3 Hoftore sind in Holz- bzw. in Metallbauweise auszuführen. Gestaltung und Gliederung soll sich an den vorhandenen historischen Toren in der näheren Umgebung orientieren.

5. Grundstücksgestaltung

Flächen für Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszubilden. Versiegelte Hof- und sonstige Grundstücksflächen, soweit diese nicht dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet sind, sind weitgehend zu entsiegeln. Die versiegelten Hofflächen sollten 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 ansässige Unternehmen zulässig. Produkt-, Fremd- und Bandwerbungen 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, Fries, Gesims, stehende Fensterformate mit Bekleidung sind zu erhalten und bei einer Neubebauung gemäß § 14(2) HBO einzuhalten.

8.2 Vorhandene Sichtfachwerkfassaden sind zu erhalten. Verputztes oder verkleidetes 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 Kratzputz ausgebildete Wandflächen, Holzschindeln mit geschossiger horizontaler Gliederung, Sichtfachwerk und Natursteinmauerwerk als Sockel.

9.2 Alle Fassaden, mit Ausnahme von Sichtfachwerk, sind in gedeckten Farbtönen anzulegen. Das Sockelgeschoß ist gegenüber dem sonstigen Fassadenton dunkler, im erdigen Farbton zu streichen.

9.3 Fachwerkgefache können im gebrochenem Weiß gestrichen werden.

9.4 Bei denkmalgeschützen Gebäuden ist die Farbgebung mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzusprechen. Nach § 16 (1) und (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes bedürfen alle baulichen Veränderungen an Kulturdenkmalen und Teilen von Gesamtanlagen der besonderen Genehmigung nach Denkmalrecht.

10. Fenster

10.1 Fenster sind als stehendes Format in Holz auszubilden. Die Teilung des Fensterflügels ist mit einer konstruktiven Sprossenausbildung vorzunehmen.
Neue Fensteröffnungen müssen in der Anordnung, dem Format und der Gliederung auf die Bauweise und Proportion des Gebäudes 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. Als Material ist nur Holz zulässig.

11. Markisen/Klappläden

11.1 Markisen sind als Sonnenschutz über den Schaufenstern nur in besonderen Fällen zulässig, wenn verkehrssicherheits und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen. Die Ausladung ist in gerader Form zulässig.

11.2 Vorhandene Holzklappläden sind zu erhalten. Holzrolläden sind den Kunststoffrolläden vorzuziehen, aufgesetzte Rolladenkästen sind nicht zulässig.

C FESTSETZUNGEN NACH § 172 BAUGB

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

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9(6) BAUGB

1. Der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme des Kirchengrundstückes Flur 1 Flurstück 42, 43 und den Privatgrundstücken Flur 44, 3+4 sowie das Gebäude Marktplatz 6 ist nach § 2(2) HDSCHG schutzwürdige Gesamtanlage.
Eingetragene Kulturdenkmale sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Nach § 16(1) und (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes bedürfen alle baulichen Veränderungen an Kulturdenkmalen und Teilen von Gesamtanlagen der besonderen baulichen Genehmigung nach Denkmalrecht.

In alten Ortslagen müssen für Tiefbaumaßnahmen, archäologische Dokumentationen durchgeführt werden.

E RECHTSGRUNDLAGEN UND FUNDSTELLEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertragsvom 31. August 1990 i. V. m. Art 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBL II S. 895, 1122 ff)...

1.1 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

1.2 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

2. Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 06.06.1978 (GVBl. I S. 1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.1990 (GVBl. I S. 476 ber. S. 566).

2.1 Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102).

PLANZEICHEN - PlanZVO 81 -

1. Art der baulichen Nutzung

WB — Besonderes Wohngebiet gem.§ 4a BauNVO

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

Nutzungsschablone

II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
0,6	GRZ = Grundflächenzahl
(1,2)	GFZ = Geschoßflächenzahl

3. Bauweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g	geschlossene Bauweise
o	offene Bauweise
ho	halboffene Bauweise (einseitige Grenzbebauung)
▬	Baulinie
▬	Baugrenze
- - - - -	geplante Grundstücksgrenze
⟷	Firstrichtung

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

▨	Grundstücke für den Gemeinbedarf
✚	Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
●	Öffentliche Einrichtung (Amtsgericht)

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

▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
🚶	Fußwege

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

▨	Parkanlage (öffentliche Grünfläche)
▨	private Grünfläche

7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

▭	Wasserflächen

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1, 20 + 25 a+b

▭	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
○	Anpflanzung von Bäumen
▭	Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
●	Erhaltung von Bäumen

9. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

▭	Gesamtanlage (Ensemble) die dem Denkmalschutz unterliegt
D	Kulturdenkmal

10. sonstige Planzeichen

┌ - - ┐	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
▭▭▭	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Stadt und der Versorgungseinrichtungen
•—•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
E	zu erhaltende Gebäude gemäß § 172 BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE

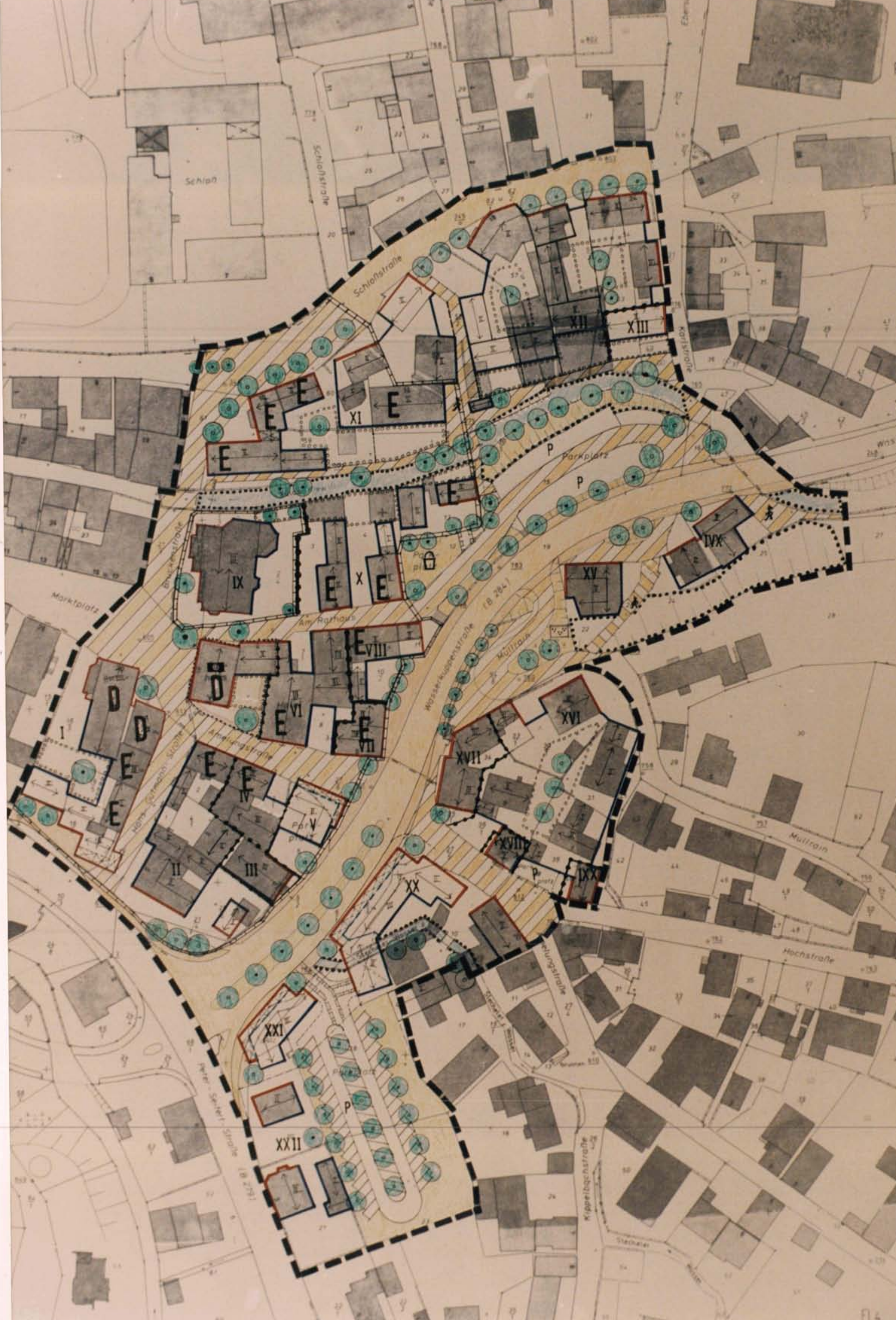
Block	Baugebiet	GRZ	GFZ	Bauweise	Geschoßzahl	Denkmalschutz	Maßnahmen
1	WB	0,3	0,6	o	II		Baumpflanzungen zum Straßenraum
2	WB	0,5	0,9	o	II	Ensemble außer Haus Nr. 6	Grundstücksneuordnung zugunsten der Erschließung. Abbruch des Nebengebäudes an der Kirchhofmauer
3	WB	0,6	1,3	ho	II	Ensemble	Grundstücksneuordnung
4	WB	0,9	1,7	ho	II	Ensemble	Grundstücksneuordnung zugunsten eines öffentl. Fußweges
5	WB	0,7	1,4	ho	II	Ensemble	Grundstücksteilung und -neuordnung. Eigenständiges Flurstück
6	WB	0,5	0,9	ho	II	Ensemble	Grundstücksneuordnung
6.1	WB	0,5	0,9	ho	I	Marktplatz 14	Grundstücke mit Fahrrecht belastet
6.2	WB	0,5	0,9	ho	III	Kulturdenkmal	Baupotential mit Durchfahrt
7	WB	0,4	0,8	ho	II	Ensemble, Marktplatz 26, Kulturdenkmal	
8	WB	0,7	1,4	g	II	Ensemble	Grundstück mit Fahrrecht belastet
8.1	WB	0,7	1,4	g	I		
9	WB	0,8	1,7	ho	II	Ensemble	hohe Ausnutzung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt
10	WB	0,5	1,0	ho	II	Ensemble	Grundstücksneuordnung, Freiflächen von Bebauung freihalten
11	WB	0,6	1,2	ho	II	Ensemble	
12	WB	1,0	2,0	ho	II	Ensemble	hohe Ausnutzung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt
13	WB	0,6	1,6	ho	II	Ensemble	Verbindungsbau zwischen Brückenstr. 2 und Eckbebauung durch eine 1-geschossige Bebauung
13.1	WB	0,6	1,6	ho	I		
13.2	WB	0,6	1,6	ho	III		
14	WB	0,9	1,6	g	II	Ensemble	Überschreitung des zulässigen Maßes durch Verbesserung der Wohnqualität im Hofbereich durch innenliegende Dachterrasse und Verbesserung der gewerblichen Ausnutzung im Erdgeschoß
14.1	WB	0,9	1,6	g	I Dachterrasse		

GERSFELD RHÖN
BEBAUUNGSPLAN NR 17A
INNENSTADTBEREICH

NORDEN
M 1:500

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.1986 Veröffentlicht am 14.03.1986 Gersfeld, den 17.12.1992 Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Bürgermeister)	SATZUNGSBESCHLUSS gemäß Stadtverordnetenversammlung nach §10 BBauG am 20.08.1992 Gersfeld, den 17.12.1992 Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Bürgermeister)
BÜRGERBETEILIGUNG gemäß § 2a (2) BBauG am 19.07.1990 Veröffentlicht am 13.07.1990 Gersfeld, den 17.12.1992 Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Bürgermeister)	~~GENEHMIGUNGSVERMERK~~
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 1. Offenlegung vom 25.02.1991 bis 22.03.1991 2 .Offenlegung vom 13.05.1991 bis 14.06.1991 Gersfeld, den 17.12.1992 Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Bürgermeister)	RECHTSVERBINDLICHKEIT Bekanntgebung der Genehmigung am 02.07.1993 Gersfeld, den 05.07.1993 Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Bürgermeister)

PLANUNGSBÜRO BIER UND METZKER
3550 MARBURG


Schloß
Schloßstraße
Karlstraße
Parkplatz
P
Marktplatz
Am Rathaus
Amelungstraße
Wasserkuppenstraße (B 284)
Mühlrain
Hochstraße
Peter-Seifert-Straße (B 279)
Kippelbachstraße
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII
IX
X
XI
XII
XIII
IVX
XV
XVI
XVII
XVIII
IXX
XX
XXI
XXII
D
E