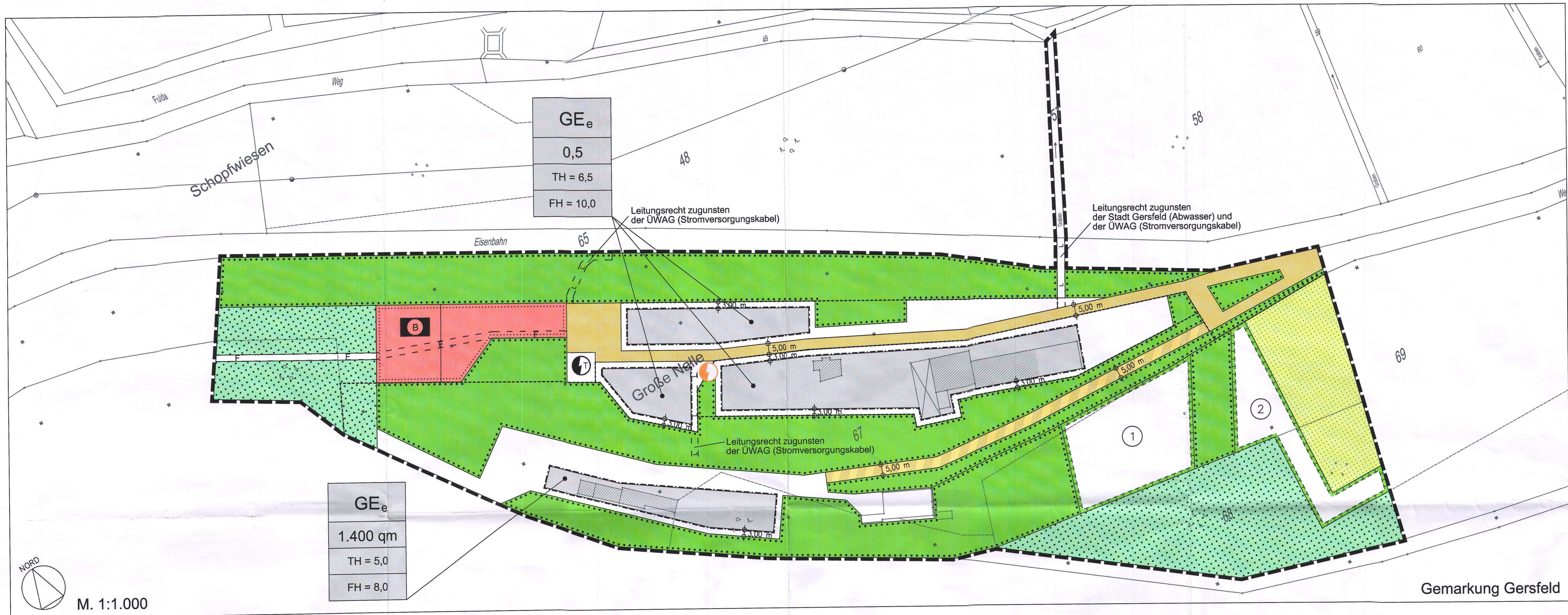




# STADT GERSFELD

## Stadtteil Gersfeld

### Bebauungsplan Nr. 18

#### "Große Nalle II"

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanZVO)
  - Hess. Bauordnung (HBO)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches**  
(§ 9, Abs. 7, BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen**  
(§ 8 BauNVO)  
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.  
Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind nicht zulässig.  
Die nach § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig.  
Die nach § 8 (3) 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- Grundflächenzahl als Höchstgrenze**  
(§ 19 BauNVO)
- Grundfläche als Höchstgrenze**  
(§ 19 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)  
Baugrenze  
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
  - TH = 6,5**  
Traufhöhe als Höchstgrenze  
Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachaußenfläche über dem Niveau der Erschließungsstraße.
  - FH = 10,0**  
Gebäudehöhe als Höchstgrenze  
Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des Dachfirstes über dem Niveau der Erschließungsstraße.

#### 5. Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB)

- Bauhof
- Verkehrsflächen**  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11+21 BauGB)
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Private Verkehrsfläche
  - Fahrtrecht zugunsten der Forstwirtschaft

#### 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 + 14 BauGB)

- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gersfeld bzw. der ÜWAG
- Trafostation
- Trafostation - Alternativstandort

#### 8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9, Abs. 1, Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

#### 9. Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

#### 10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 21 BNatSchG)

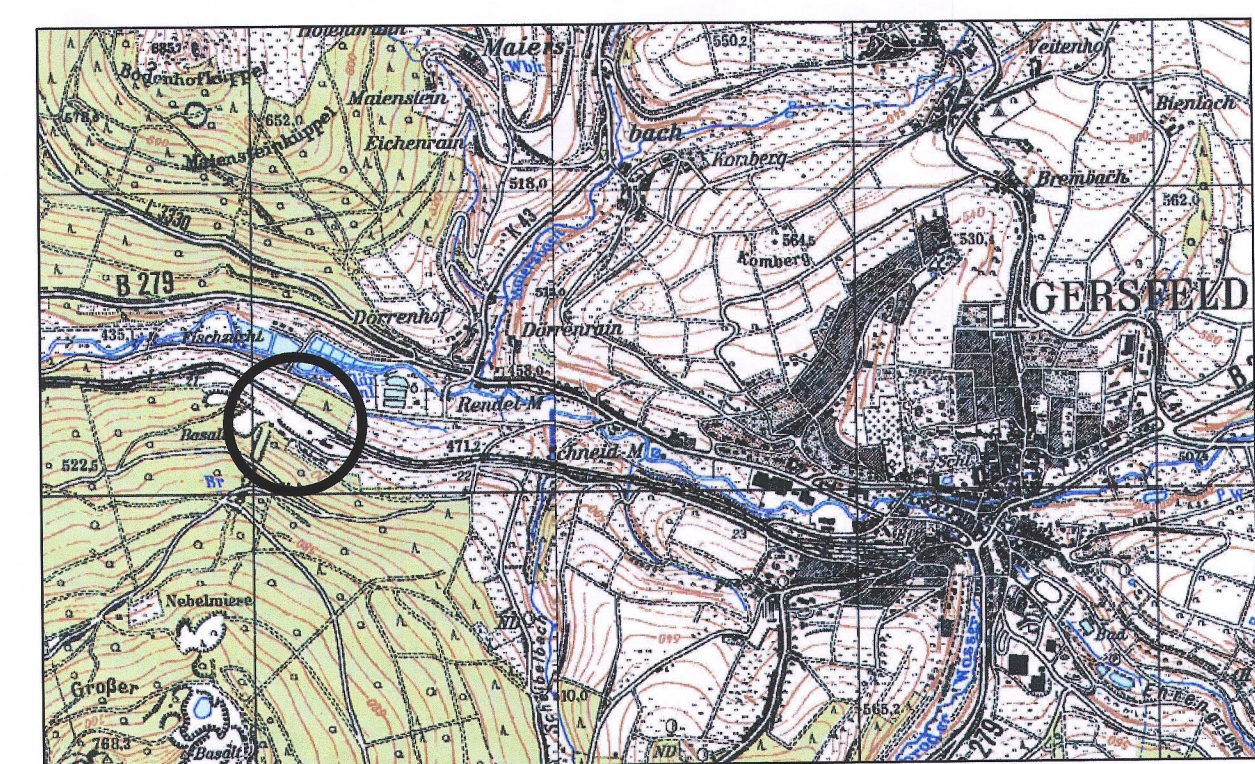
- Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden nachfolgende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt:
- Die Fläche ist aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Es ist ein mind. 5-reihiges Feldgehölz als abgestufter Waldrand nach folgender Artenliste anzulegen:  
Baumarten: Stieleiche, Bergahorn, Hängebirke, Eberesche  
Straucharten: Traubenkirsche, Hasel, Weißdorn, Gem. Schneeball, Traubenholunder, Salweide, Faulbaum

#### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
  - 1.1 Dächer, Fassaden  
Dacheindeckungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.
  - 1.2 Werbeanlagen  
Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig.
- Grundstücksfreiflächen**  
(§ 81, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
  - 2.1 Flächenbefestigungen  
Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.
  - 2.2 Einfriedungen  
Zur Einfriedung sind Holz- und Metallzäune mit einem Abstand zur Erdoberfläche von mind. 0,20 m zulässig.

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.04.2008 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
- Frühzeitige Beteiligung**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 17.12.2009 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat vom 26.10.2009 bis 27.11.2009 stattgefunden.
- Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB vom 12.04.2010 bis einschließlich 12.05.2010 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 12.05.2010 eingeholt.
- Beschlussfassung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.06.2010 den Bebauungsplan Nr. 18 "Große Nalle II" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.  
Gersfeld, den 01.07.2010  
Magistrat der Stadt Gersfeld  
- Trittin -  
Bürgermeisterin
- Der Beschluss wurde am 25.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 18 "Große Nalle II" in Kraft.**  
Gersfeld, den 01.07.2010  
Magistrat der Stadt Gersfeld  
- Trittin -  
Bürgermeisterin



## STADT GERSFELD

### Stadtteil Gersfeld

### BEBAUUNGSPLAN NR. 18

#### "Große Nalle II"

24. Juni 2010



Theilring 52 36124 Eichenzell  
Tel.: 06656/500-29 Fax: 06656/500-29  
E-mail: buero@hergel-wienroeder.de  
www.hergel-wienroeder.de