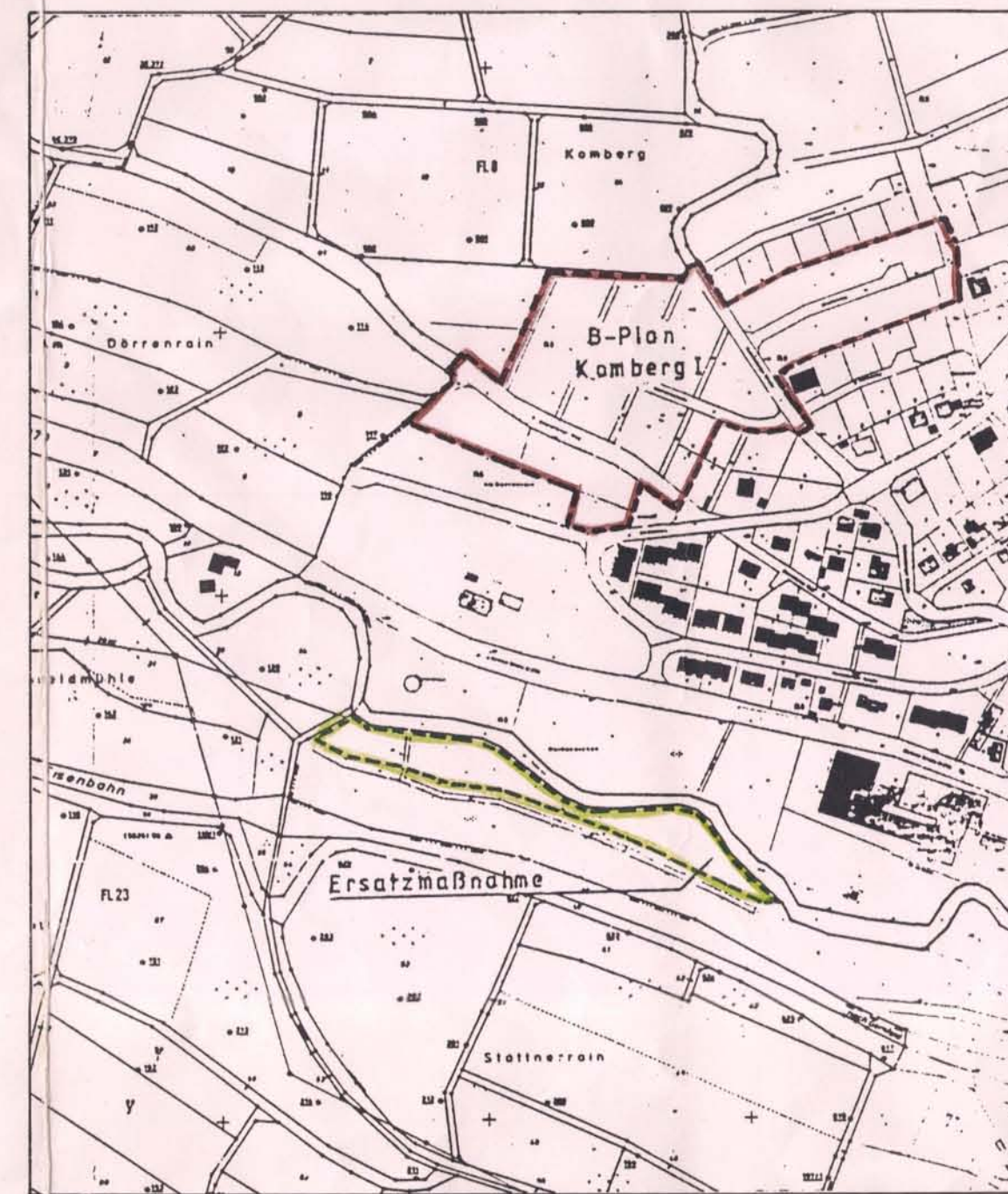
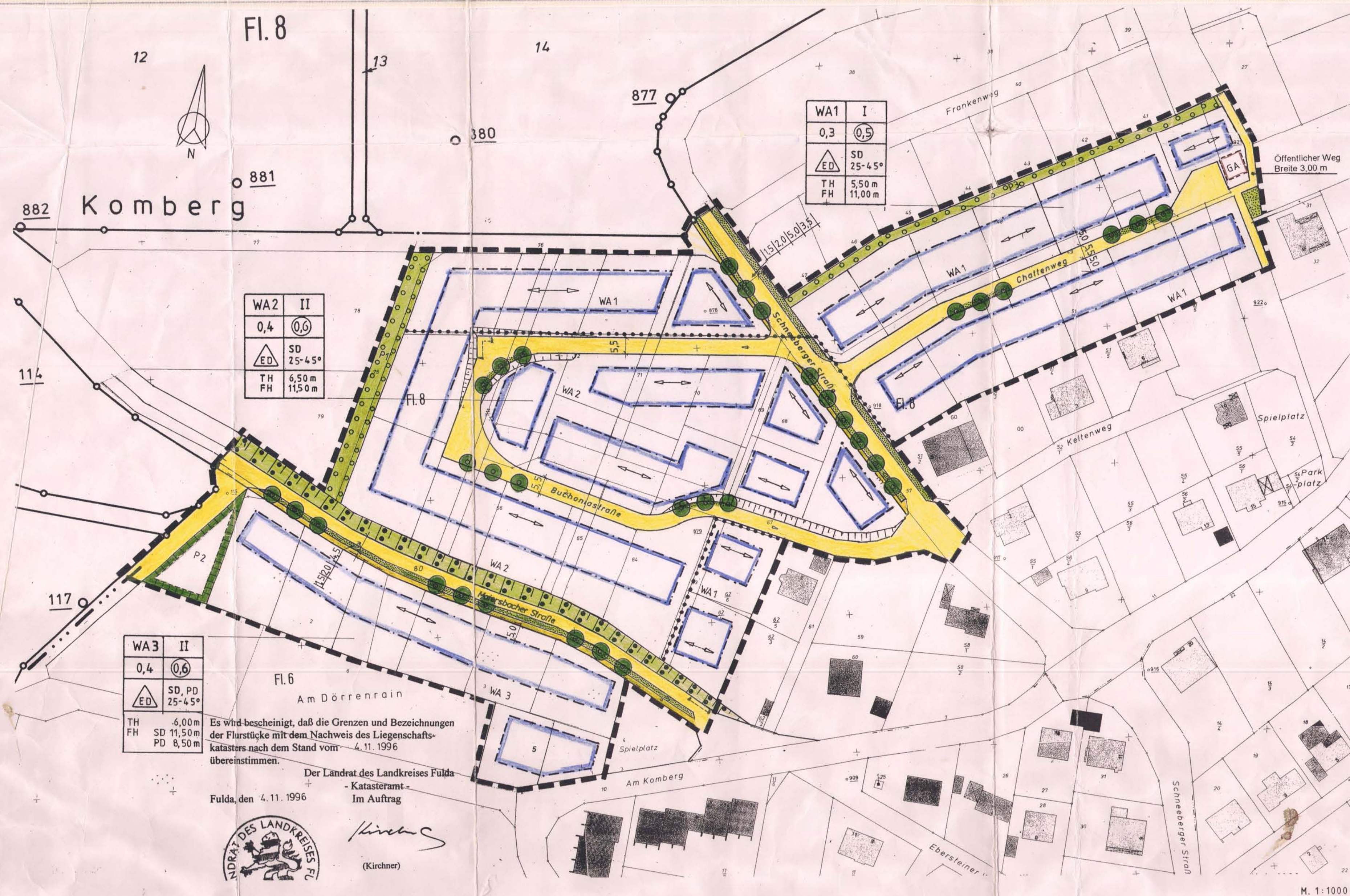




# Bauleitplanung der Stadt Gersfeld Landkreis Fulda

## Bebauungsplan Nr. 22, „Komborg I“ Stadt Gersfeld

### Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.06.1986) zuletzt geän-  
dert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und Wohn-  
baulandG vom 22.04.1993, (BGBl. S. 466) in Verbindung  
mit Maßnahmen-Gesetz (BauGB-MaßnahmenG i. d. Fas-  
sung vom 28.04.1993, BGBl. I S. 622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(BauNutzungsverordnung, BauNVO 90) in der Fassung  
der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und  
die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsver-  
ordnung 1990, PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- Hessische Gemeindeordnung § 5 vom 28.01.1977 geän-  
dert durch Art. 5 des Gesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I,  
S. 775 und 793)
- Hessische Bauordnung (HBO) § 87 vom 20.12.1993  
(GVBl. I, S. 665)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i. d. F. vom  
19.12.1994 (GVBl. I, Seite 775)

bearbeitet von:

Ingenieurbüro Freiraum und Landschaft  
Dipl.-Ing. Berthold Pfalzgraf  
Langebrückenstraße 23  
36037 Fulda

### VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Stadtverordnetenversammlung Gersfeld  
hat am 27.01.1994 die Aufstellung des Bebau-  
ungsplanes Nr. 22 „Komborg I“ beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 26.07.1996 ortsüblich  
bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3  
Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren  
wurde am 26.07.1996 ortsüblich bekanntge-  
macht. Diese Bekanntmachung enthielt den  
Hinweis, daß den Bürgern im Erörterungster-  
min am 07.08.1996, 16.00 - 18.00 Uhr Gele-  
genheit zur Äußerung und Erörterung der Pla-  
nungsziele gegeben ist. Die öffentliche Träger-  
beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in  
der Zeit vom 15.07.1997 bis 23.08.1997 statt.
- Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungs-  
plan Nr. 22 „Komborg I“ hat über die Dauer ei-  
nes Monats, einschließlich der Weihnachtsfeier-  
tage, vom 25.11.1996 bis 05.01.1997 öffent-  
lich ausliegen.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind  
am 15.11.1996 bzw. am 22.11.1996  
(Verlängerung) ortsüblich bekanntgemacht  
worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung Gersfeld  
hat nach § 10 BauGB am 05.05.1997 den Be-  
bauungsplan Nr. 22 „Komborg I“ als Satzung  
beschlossen.

Gersfeld, den 22.10.1997



Trittin, Bürgermeisterin

Gersfeld, den 17.04.1998



Trittin, Bürgermeisterin

### TEIL A

#### Planzeichen und planungsrechtliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA

GA

Allgemeines Wohngebiet  
Ausnahmsweise sind nur Nebenerwerbsbetriebe zu-  
lässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Sonstige nicht sto-  
rende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen,  
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch aus-  
nahmsweise nicht zulässig.

Flächen für Nebenanlagen (hier Garage)

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ

Geschoßflächenzahl GFZ

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Gebäudehöhen:

TH - Traufhöhe max.

FH - Firsthöhe max.

Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Keller-  
fußboden, bzw. ab dem tiefsten Schritt des Gebäu-  
des mit dem ursprünglichen Gelände.

öffentliche Verkehrsfläche  
(s. Textfestsetzung Nr. 1)

Ein- und Ausfahrtbereich  
(s. Textfestsetzung Nr. 2)

Fläche zur Erhaltung von Bäumen  
und Sträuchern  
(s. Textfestsetzung Nr. 3)

Anpflanzen von Bäumen  
(s. Textfestsetzung Nr. 4)

Geh- und Leitungsrecht  
zugunsten der Stadt Gersfeld  
und UWAG Fulda

Anpflanzen von Bäumen und  
Sträuchern  
(s. Textfestsetzung Nr. 5)

Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft  
Ersatzmaßnahme  
(s. Textfestsetzung Nr. 6)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

Fläche für Abgrabungen zur Herstellung  
des Straßenkörpers  
(s. Textfestsetzung Nr. 8)

### Nr. 4 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Innerhalb des Baugebietes sind mind. 20 Stück Bäume  
(Hochstämme 3 x v., 16-18 cm Stammumfang) im öffent-  
lichen Straßenraum zu pflanzen. Die genauen Baumstand-  
orte ergeben sich aus dem Gestaltungsplan. Pro Baum ist ein  
ungestörter Wurzelraum von mind. 2,50 x 2,50 m vorzuse-  
hen.

#### Baumartenauswahl (als Empfehlung):

Spitzahorn (Acer platanoides)  
Sorte:  
„Emerald Queen“, „Cleveland“ oder gleichwertig  
Eberesche (Sorbus aucuparia „Magnifica“)  
Rothorn (Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“)  
Esche (Fraxinus excelsior)

### Nr. 5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### Freihölige Hecke - Maßnahme P 1

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und  
Verbesserung der Biotopstruktur ist eine Freihölige frei-  
wachsende Feldgehölzhecke anzulegen.  
Der Reihenabstand beträgt 1,0 m, der Pflanzabstand 1,25 m.

Pflanzenqualität: 80 % Sträucher 2 x v., 60-100 cm  
20 % Heister 2 x v., 125-150 cm

Ein beidseitiger Saumstreifen von 1,50 m ist vorzusehen.

#### Artenliste:

Heister:  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher:  
Haselnuß (Corylus avellana)  
Hartfögel (Cornus sanguinea)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Salweide (Salix caprea)  
Holunder (Sambucus nigra)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Hundsrose (Rosa canina)

### Zreihölige Hecke - Maßnahme P 3

Zur Einbindung des Baugebietes nach Norden ist eine  
Zreihölige freiwachsende Hecke anzulegen. Der Reihenab-  
stand beträgt 1,0 m, der Pflanzabstand 1,25 m.

Pflanzenqualität: 85 % Sträucher, 2 x v., 60-100 cm  
15 % Heister, 2 x v., 125-150 cm

Ein beidseitiger Saumstreifen von 1,0 m ist vorzusehen.

Artenliste (wie Maßnahme P 1)

### Nr. 6 Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vogelschutzgehölz - Maßnahme P 2

Anlage eines Vogelschutzgehölzes zur Stärkung der Bio-  
topstruktur und als Ausgleich für zu beseitigende Gehölze,  
Herstellung in 3 Zonen

a) Gras- und Krautzone 2-3 m breit, als Sukzessionsfläche  
b) Strauchschicht als 3reihiges Gehölzsaum  
c) Bäume I. und II. Ordnung in der Innenzone

Pflanzenqualität Zone b): Sträucher 2 x v., 60-100 cm  
Der Reihenabstand beträgt 1,0 m, der Pflanzabstand 1,0 m

Pflanzenqualität Zone c): leichte Heister 1 x v., 100-125 cm  
Der Reihenabstand beträgt 1,0 m, der Pflanzabstand ca.  
1,25 m.

#### Artenliste:

Sträucher:  
Haselnuß (Corylus avellana)  
Hartfögel (Cornus sanguinea)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Weißkirsche (Lonicera xylosteum)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Traubenholunder (Sambucus racemosa)  
Salweide (Salix caprea)

Heister:  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)

#### Ersatzmaßnahme

Frischwiese Flur 6, Flurstück 93 aus der Nutzung nehmen  
und der natürlichen Sukzession überlassen.

### Nr. 7 Grünflächenfestsetzungen auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten und versiegelten Grundstücksflächen  
sind als Garten anzulegen.

Je Grundstück ist mind. 1 Stück Laubbaum (Hochstamm 3 x  
v., 16-18 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu  
unterhalten. Alternativ können 3 Stück Obstbäume  
(Hochstamm/Hochstamm; StU: 7 cm) angepflanzt werden.

#### Baumartenauswahl:

Winterrinde (Tilia cordata)  
Eberesche (Sorbus aucuparia, in Sorten)  
Spitzahorn (Acer platanoides, in Sorten)  
Eiche (Quercus robur)  
Obstbäume, standortgerechte Lokalsorten.

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind je Grundstück  
mind. 20 Stück Sträucher gemäß Artenliste als frei-  
wachsende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenauswahl: (Sträucher 2 x v., 60-100 cm)

Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Hartfögel (Cornus sanguinea)  
Haselnuß (Corylus avellana)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Weißdorn (Crataegus monogyna oder prunifolia)  
Salweide (Salix caprea)  
Gem. Flieder (Syringa vulgaris)  
Holunder (Sambucus nigra)

Nr. 8  
Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stütz-  
mauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers  
erforderlich sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der Böschungflächen sind Stützmauern bis  
1,50 m Höhe zulässig.

Mauern von Nebengebäuden (Garagen) sind unzulässig.

Nr. 9  
Nebenanlagen  
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.  
Tierhaltung von Schweinen, Ziegen, Schafen, Gänsen, Pu-  
ten (der gleichwertiges ist nicht zulässig).

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

#### 1. Gebäudestellung

Die Gebäude sind in der Hauptfirstrichtung traufständig  
zur Straße gemäß Pfeilrichtung (↔) zu errichten.

#### 2. Dachform und Gestaltung

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit einer  
Dachneigung von 25-45°.  
Satteldächer sind mit kleinteiligen Dachziegeln oder  
Dachpfannen in ortstypischer Farbe einzudecken.

#### 3. Dachgauben

Dachgauben dürfen nicht länger als 2/3 der Dachlänge  
sein. Sie müssen einen Abstand zum Ortsgang von mind.  
2,0 m einhalten.  
Die max. Höhe der Dachgaube dar 2/3 der Dachhöhe  
nicht übersteigen.

#### 4. Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke  
dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden.  
Die zulässige Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel-  
mauern darf max. 1,30 m betragen.

Auf dem Grundstück sind Stützmauern HBO gemäß § 63  
Abs. 7 bis 1,50 m über Geländehöhe zulässig.

Die Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei  
Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Stra-  
ßenöffnungen jedoch nicht behindern.

#### 5. Stellplätze und Garagen

Für Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze oder eine Gara-  
ge und Stellplatz, bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze  
je Wohnung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.  
Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrs-  
fläche muß mind. 5,0 m betragen.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Gersfeld ist bindend.

### Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Dar- stellungen ohne Festsetzungen

#### 1. Sonstige Planzeichen

Geplante Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

#### 2. Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern,  
Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde  
entdeckt, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbe-  
hörde anzuzeigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand  
zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Ent-  
scheidung zu schützen.

#### 3. Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt  
und als Brauchwasser benutzt werden.

#### 4. Versickerung

Es wird empfohlen, Garagenzufahrten und Wege als  
wasserdurchlässige Pflasterbeläge herzustellen. Das  
Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickern,  
sofern gewährleistet ist, daß angrenzende Grund-  
stücke nicht beeinträchtigt werden.

#### 5. Naturschutzmaßnahmen

- Einfriedungen sollten so gestaltet werden, daß Wander-  
bewegungen heimischer Tierarten nicht beeinträchtigt  
werden.

- geeignete Gebäudefassaden sollten mit Rank- und  
Kletterpflanzen begrünt werden

- Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sollten auf dem  
Grundstück vorgesehen werden

#### 6. Öffentliche Verkehrsfläche

Chattenweg  
Mischfunktion des Verkehrsraumes, Straßenbreite 5,50 m

Schneeberger Straße  
Straßenraumbreite 10,0 m, Fahrbahnbreite im Mittel 5,0  
m, einseitiger Bürgersteig mind. 1,50 m breit. Der offene  
Graben mit Wiesenerain ist aus Gründen des Naturschut-  
zes zu erhalten.

Buchoniastraße  
Mischnutzung des Verkehrsraumes, Straßenbreite 5,50  
m, Fahrgasse mind. 3,0 m breit.

Maiersbacher Straße  
Als Ortsverbindungsstraße ausbauen, Fahrbahnbreite  
4,50 m, Bürgersteig mind. 1,50 m, zur Hangböschung  
Grünstreifen und Graben 2,0 m erhalten bzw. wieder her-  
stellen.

## Bebauungsplan Nr. 22 „Komborg I“ Stadt Gersfeld, Landkreis Fulda