



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach d. Stand v. 14. 03. 2000 übereinstimmen.
Fulda, den 14. 03. 2000
Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag



Maßstab 1 : 500

Planzeichen und planungsrechtliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--- Baugrenze
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- SO
Sondergebiete 1 und 2
- WA
Allgemeines Wohngebiet
(siehe Textfestsetzung Nr. 1)
- I - II
Zahl der Vollgeschosse
hier: max. 2 Geschosse
(siehe Textfestsetzung Nr. 2)
- 0,4
Grundflächenzahl GRZ
- 0,8
Geschossflächenzahl GFZ
- ED
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- TH
max. Traufhöhe hier: 6,50 m im WA
(siehe Textfestsetzung Nr. 3)
- FH
max. Firsthöhe hier: 10,50 - 15,00 m
(siehe Textfestsetzung Nr. 3)
- SD, WD
FD, PD
zulässige Dachform, hier: Satteldach und
Walm Dach, Flachdach, Pultdach
(siehe Textfestsetzung Nr. 1)
- öffentliche Verkehrsflächen
(siehe Textfestsetzung Nr. 4)
- öffentliche Grünfläche
(siehe Textfestsetzung Nr. 5)
- Versorgungseinrichtung, Trinkwasser
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
(siehe Textfestsetzung Nr. 6)
- Fläche zur Entwicklung von Natur
und Landschaft,
hier: Ersatzmaßnahme
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
- geplante Grundstücksgrenzen
- amtliche Grundstücksgrenzen
- 29/2
Flurstückennummer

Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes:

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.

- siehe Bebauungsplan -

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Magistrat der Stadt Gersfeld hat am 10.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Langer Berg“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2. Bürgerbeteiligung**
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 18.06.1999 ortsüblich im Gersfelder Rhönboten bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit am 21.06.1999 ab 20.00 Uhr die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.
- 3. Beteiligung der TÖB**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren erfolgte vom 20.03.2000 bis 20.04.2000.
- 4. Entwurfsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld, hat am 24.06.1999, den Entwurf, sowie die Begründung des Bebauungsplanes zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 16.09.2000 im Gersfelder Rhönboten veröffentlicht worden.
- 5. Offenlegung**
Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Langer Berg“ hat über die Dauer eines Monats vom 20.03.2000 bis 20.04.2000 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 6. Satzungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld hat nach § 10 BauGB am 21.06.2000 den Bebauungsplan Nr. 23 „Langer Berg“ als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurden die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 87 Hess. Bauordnung als Satzung beschlossen.

08. Aug. 2000



Magistrat der Stadt Gersfeld

Trittin, Bürgermeisterin

- 7. Bekanntmachung**
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 23 „Langer Berg“ wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung am 07.07.2000 ortsüblich im Gersfelder Rhönboten bekanntgemacht.
- Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorliegende Bebauungsplan rechtsverbindlich.

08. Aug. 2000



Magistrat der Stadt Gersfeld

Trittin, Bürgermeisterin

Fulda, im Juni 1999, ergänzt im Juli 2000
Bearbeitet von:

BÜRO FREIRAUM & LANDSCHAFT
DIPLOM. BERTHOLD PALZGRAF
LANGERBÜCKENSTRASSE 23
36037 FULDA

I. Textliche Festsetzungen

- Nr. 1**
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1**
Sondergebiete 1 und 2 mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr: Beherbergungsbetriebe, Kureinrichtungen und Gastronomie
- 1.2**
Allgemeines Wohngebiet im WA sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe zulässig.
- Nr. 2**
Zulässige Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
In den Sondergebieten SO1 und SO2 ist eine Grundfläche von 0,4 zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundfläche von 0,25 zulässig.
- Nr. 3**
Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.
Die Traufhöhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.
Im SO1-Gebiet beträgt die Firsthöhe max. 15,00 m, im SO2-Gebiet und im WA max. 10,50 m.
Die Traufhöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 6,50 m.

- Nr. 4**
Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsfläche beträgt 9,50 m bis 11,00 m inklusiv Böschungsfächern. Soweit es zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist, sind Böschungen auch auf Privatgrundstücken zu dünden.
Die Fahrbahnbreite wird auf 4,50 m festgesetzt. Ein einseitiger Gehweg von 1,50 m Breite ist vorzusehen.

- Nr. 5**
Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist als Aussichtspunkt vorzuhalten.

- Nr. 6**
Grünfestsetzungen auf Privatgrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 6.1.1**
Auf den Grundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche mind. 1 Stück großkroniger Laubbaum (Hochstamm 3xv, 16 - 18 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können auch 3 Obstbäume (Halbstamm/ Hochstamm, StU 7 cm) angepflanzt werden.

- Baumartenauswahl:**
Eberesche (Sorbus aucuparia, in Sorten)
Esche (Fraxinus excelsior)
Linde (Tilia cordata, in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides, in Sorten)
Walnuß (Juglans regia)

Obstbäume, standortgerechte Sorten

- 6.1.2**
Zur Durchgrünung sind je Grundstück mind. 15 Sträucher gemäß Artenliste in Gruppen oder als Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Artenauswahl:** (Sträucher 2xv, 60-100 cm)
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
Hainbuche (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Salweide (Salix caprea)
Weißdorn (Crataegus monogyna oder prunifolia)

Als Ergänzung sind Ziergehölze zulässig.

- Nr. 7**
Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das Niederschlagswasser ist auf Stellplatz-, Lagerflächen und Garagenvorplätzen der Grundstücke zu versickern. Die Ausführung dieser Flächen erfolgt in wasserundurchlässiger Bauweise.

- Nr. 8**
Ersatzmaßnahme
(§ 8a BNatSchG)
Umwandlung einer Acker- bzw. Grünlandfläche (Grundstück Flur 19, Flurstück 25 der Gemarkung Gersfeld) in eine Streuobstwiese. Pro 05 m² ist ein Hochstamm-Obstbaum aus geeigneten, bewährten, alten Lokalsorten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Ackerfläche ist mit einer standortgerechten Wiesenmischung anzulassen und zukünftig extensiv als Grünland zu nutzen. Der vorhandene Grünlandbestand ist ebenfalls zukünftig extensiv zu nutzen (die landespflegerischen Maßnahmen werden im Landschaftsplan zum Bebauungsplan detailliert beschrieben).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

- 1. Dachform und Gestaltung**
Es sind alle Dachformen zulässig, Sattel- und Walm dächer sind mit einer Dachneigung von 22° - 40° auszuführen. Flachdächer mit Dachneigungen von 0° - 20° sind zu begrünen.
Aufgrund der Zulässigkeit aller Dachformen und der eventuell entstehenden unruhigen Dachlandschaft werden naturrote Farböne festgesetzt.
- 2. Dachgauben**
Dachgauben dürfen nicht länger als 2/3 der Dachlänge sein. Sie müssen zum Ortsgang einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten.
Die max. Höhe der Dachgaube darf 2/3 der Dachhöhe nicht übersteigen.
- 3. Dachflächenwasser**
Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Die gesetzlichen Regelungen des § 17 der Trinkwasserversorgung und technischen Vorschriften (DIN 1986) sind zu beachten.

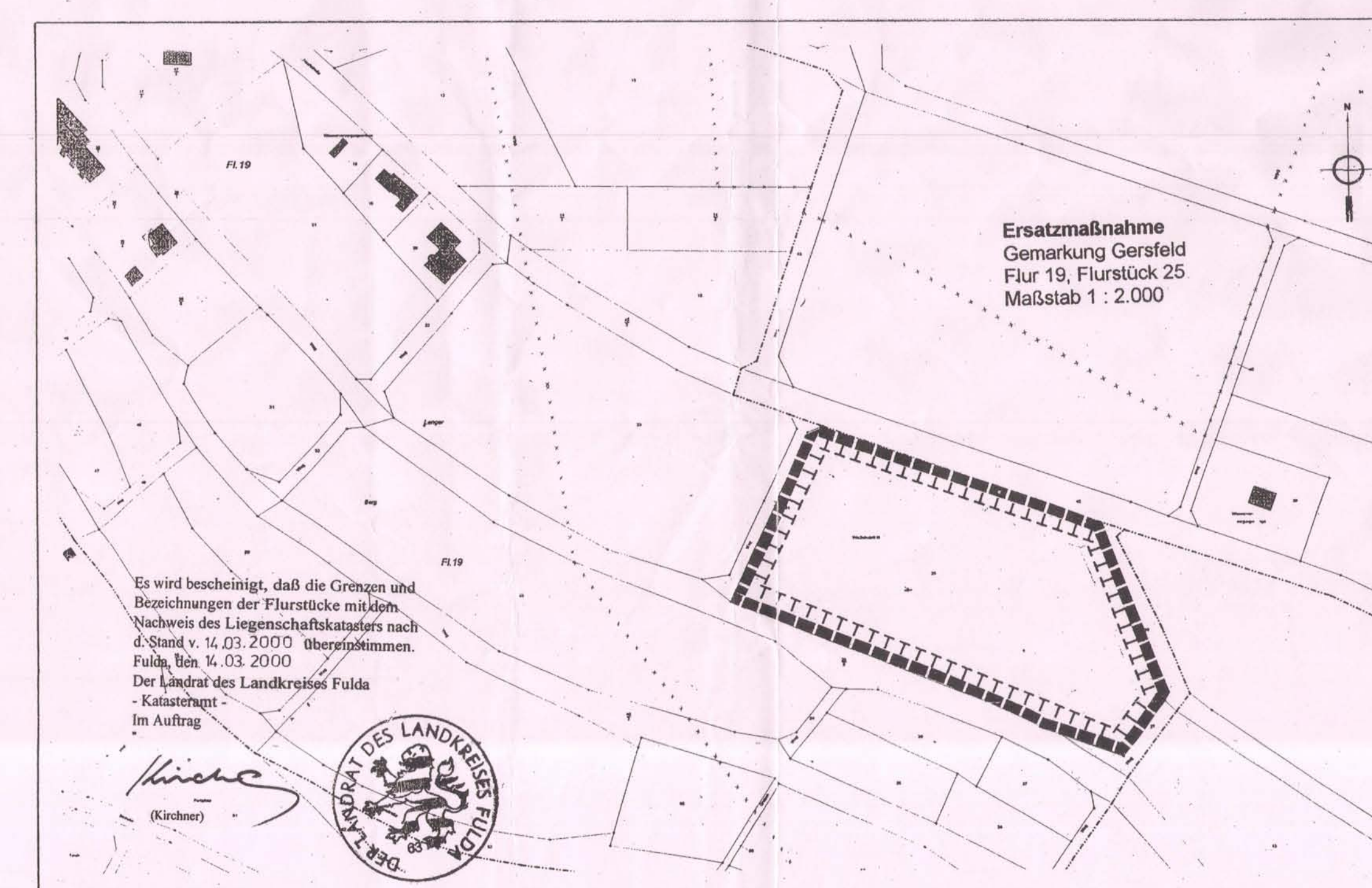
Nachrichtliche Übernahmen

- Bodendenkmäler (§ 20 Hess. Denkmalschutzgesetz)**
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich Änderung des § 8a und Aufhebung der §§ 8b und 8c BNatSchG.
- Bauordnungsverordnung, BauNVO 90 i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990, PlanzVO 90) i. d. F. vom 18.12.1990.
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 666).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458) einschließlich Änderung aufgrund von Artikel 6 des BauROG.
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG) i. d. F. vom 18.12.1994 (GVBl. I S. 776).



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach d. Stand v. 14. 03. 2000 übereinstimmen.
Fulda, den 14. 03. 2000
Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag



BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „LANGER BERG“, STADT GERSFELD

