

Satzung der Stadt Gersfeld (Rhön)
über den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)
Allgemeines Wohngebiet [WA] »Energieautarke Villenanlage - Bergwinkel«
Gemarkung Gersfeld

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I, S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 318), letzte Änderung durch Art. 1 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet [WA] gem. § 4 BauNVO

(1) Das mit [WA] gekennzeichnete Gebiet dient dem Wohnen.

(2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 BauNVO):

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

(4) Nicht zulässig sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige und nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
4. Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
5. Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
6. Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl

Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauflächen darf 50 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und § 19 BauNVO).

2.2 Vollgeschosse

Wohngebäude dürfen im Baugebiet [WA] mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden.

2.3 Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossfläche (Geschossflächenzahl – GFZ) der Bauflächen darf 120 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 17 und § 20 BauNVO).

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen nehmen Bezug auf den Meeresspiegel, angegeben in [m] über NN. Die baulichen Anlagen dürfen die jeweils angegebenen Höhen über NN (gem. Darstellung im jeweiligen Baufenster von 545,5 m ü. NN für den Gebäudeteil A, 550,0 m ü. NN für den Gebäudeteil B, 548,5 m ü. NN für Gebäudeteil C und 551,0 m ü. NN für Gebäudeteil D) nicht überschreiten. (§ 18 BauNVO).

3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 IV BauGB i. V. m. § 87 HBO)

3.1 Dachformen

Im Baugebiet sind Flachdächer allgemein zulässig.

Nutzungsschablone
A) Art der baulichen Nutzung
B) Zahl der Vollgeschosse
C) Grundstücksflächenzahl GRZ
D) Geschossflächenzahl GFZ
E) Dachform
F) Bauweise

A	B
C	D
E	F

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)



Anzahl zulässiger Vollgeschosse (§ 16 II Nr. 3 BauNVO)

551 m üNN...maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)



Bauweise
offene Bauweise

15. Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen
hier: zugunsten OsthesenNetz GmbH
Sicherung einer Stromversorgungs-kabeltrasse (unterirdisch)



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 VII BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel« Stadt Gersfeld (Rhön) wurde am 10.06.2021 von der Stadtverordnetenversammlung Gersfeld (Rhön) gefasst (§ 2 Abs. 2 BauGB). In gleicher Sitzung erfolgte der Beschluss zum Verfahren gem. § 13a BauGB.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel« Stadt Gersfeld (Rhön) wurde am 16.12.2021 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst und am 08.01.2022 ortsüblich durch Anzeige im Gersfelder Rhönbote Nr. 4 (Stadtanzeiger) bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel« Stadt Gersfeld (Rhön) (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom

01.02.2022 bis einschließlich dem 09.03.2022.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel« Stadt Gersfeld (Rhön) (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom

01.02.2022 bis einschließlich dem 09.03.2022.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 03.05.2022 die während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.

Der Bebauungsplan »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel« Stadt Gersfeld (Rhön) wurde am 03.05.2022 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Gersfeld (Rhön), den 10.05.2022
Dr. Steffen Korell, Bürgermeister

Der Bebauungsplan »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel« Stadt Gersfeld (Rhön) wird hiermit ausgefertigt.

Gersfeld (Rhön), den 10.05.2022
Dr. Steffen Korell, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss zum Bebauungsplan »Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel« Stadt Gersfeld (Rhön) wurde am 24.06.2022 gem. § 10 BauGB durch Anzeige im Gersfelder Rhönbote vom 24.06.2022 Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gersfeld (Rhön), den 30.06.2022
Dr. Steffen Korell, Bürgermeister



Bebauungsplan der Innenentwicklung
»Energieautarke Villenanlage – Bergwinkel«
Stadt Gersfeld (Rhön)



Andreas Malchereck-Matthes
Immobilien- und Grundstücksberatung

Baumtal 4 • 36205 Sontra

E-Mail: a.malchereck-matthes@t-online.de • Fon: 05653/919 7711 • Mobil: 0176/615 88 722

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malchereck-Matthes
gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malchereck-Matthes

Maßstab: 1 : 500

Stand: 2022-05-03

gezeichnet: Okt. 2021
geändert: Mai 2022
geändert:

Plan-Nr.
2