



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet, emissionsarm gem. § 8 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel

Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche und Darstellung Fußweg
- Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen

- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen

- Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten
- Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
- Baum Neuanpflanzung

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Teilgebietsnummer, z.B. 1
- Nummer der Grünfläche
- Sichtdreieck
- Unzulässige Grundstückszufahrten
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
- Nachrichtliche Darstellung vorhandene Parkplätze
- Abriss Gebäude

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

1. Allgemeines

- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden folgende **Nutzungen und Verkaufsfächen** zugelassen:

- TG 1:** Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“
Die maximale Verkaufsfläche wird festgesetzt auf 2.020 m².
Folgende Sortimente werden zugelassen:
- Handel m. Lebensmitteln m. markttypischen Randsortimenten 1.550 m²
 - Getränke 450 m²
 - Backshop 20 m²

- TG 2, 3, 4:** Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
TG 5: Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO

- Im TG 1 sind zusätzlich die für die ausgewiesenen Mischgebiete zugelassenen Nutzungen zulässig.

- Im TG 1a wird nur ein freitragendes Vordach bis zu einer Tiefe von 3,0 zugelassen.

- Im TG 1b wird nur eine Garage mit einem extensiv begrünten Flachdach zugelassen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat).

- In den TG 2, 3 und 4 werden folgende Nutzungen nicht zugelassen:

- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsgelände gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3

- Im TG 5 werden die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzungsart auf Betriebe, die i. S. des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, begrenzt. Ausnahmsweise werden andere Betriebe zugelassen, sofern durch entsprechende Gutachten ein Nachweis der Gebietsverträglichkeit erbracht wird.

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

- Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

- TG 1:** Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das SO-Gebiet wird festgesetzt auf: 0,4

- Überschreitung der zulässigen GRZ**
In den TG 1 darf die zulässige Grundfläche für Betriebs-, Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

- TG 2, 3 und 4:** Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das MI-Gebiet wird festgesetzt auf: 0,6

- TG 5:** Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das GEE-Gebiet wird festgesetzt auf: 0,8

- Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO wird festgesetzt auf:

- TG 1: 0,5 TG 2, 3, 4: 1,2 TG 5: 1,0

- Die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO wird festgesetzt auf:

- TG 1, 2, 3 und 5: II TG 4: III

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Für das TG 1 wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

- Für die TG 2 – 5 wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

- Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.
Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen/ Nebenanlagen zugelassen.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gemäß § 9 (1) 21 BauGB

- Im Bereich der Teilgebiete 1 und 6 befinden sich grundbuchlich gesicherte Stromversorgungsleitungen, die auch weiterhin benötigt werden. Zur Sicherstellung der Stromversorgung von Flächen östlich des Planbereichs wird für die bestehenden und das geplante Stromkabel ein 2,0 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen.

5. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Das Flurstück 47, Flur 2, wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten ausgewiesen. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen und Oberflächenbefestigungen unzulässig.

6. Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Im Bereich der Gewässerparzelle 30/5, Flur 2, verläuft die Fulda. Bachbett und Ufer sind in ihrer jetzigen Form naturnah zu erhalten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Entsprechend den Pflichten und Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

- Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist für Bauvorhaben/ -maßnahmen innerhalb der Teilgebiete 1 und 5 unter Einbeziehung bestehender Anlagen (IST-Zustand) durch ein Schallgutachten nachzuweisen, dass die zur Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Ggf. sind zur Abschirmung von Lärmquellen weitere Maßnahmen vorzusehen, wie z.B. Lärmschutzwand, Einhausung der Ladezone.

- Im TG 1 sind Nachtanlieferungen zwischen 22:00 und 6:00 Uhr unzulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. mit § 81 HBO

- Grundstücksfreiflächen**
Von dem Grundstücksanteil, der auf Grund der maximal zulässigen Überbaubarkeit nicht bebaut werden kann, sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² dieses 15%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Flächen mit Bindungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

- Die private Fläche F 1 ist mit heimischen, standortgerechten Laubböhlern mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Innerhalb der Grünfläche werden notwendige Stützwände (Mauern/ Gabionen/ ...) zugelassen. Diese sind durch Rank- und Schlingpflanzen aufzulockern und entsprechend zu begrünen.

- Durchführung**
Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

- Stellplätze - Baumpflanzungen**
Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Gersfeld sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Je 8 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Fläche von mindestens 2 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die erforderlichen Baumpflanzungen können innerhalb der unmittelbar angrenzenden Randzonen, die der Stellplatzanlage zugeordnet sind, realisiert werden. Die Regelung gilt nicht für die Gliederung der inneren Stellplatzflächen, die allseitig durch Betriebsflächen erschlossen werden.

Oberflächenbefestigung

- Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, „Ökopflaster“). Zur Befestigung von Fahrgassen, Betriebsflächen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen wird Asphalt zugelassen.

Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HABGNaSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

9. Festsetzungen gem. § 81 Hessische Bauordnung

9.1 Dächer

Dachfarbe

- Die zulässige Grundfarbe für Dacheindeckungen wird auf die Grundtöne rot bis braun begrenzt.

Dachneigung

- Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf:

- Teilgebiete 1 und 5: 0 – 45°

- Teilgebiete 2 bis 4: 35 – 48°

- Für untergeordnete Nebengebäude sowie für Garagen gelten die Dachneigungen nicht.

9.2 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Nicht zugelassen werden Werbeanlagen über Traufe, First- / Pultdachfirst bzw. zulässige Oberkantenhöhe baulicher Anlagen. Die Regelung bezieht sich auf das Hauptgebäude.

Werbeanlagen - Bauverbotszone

- Innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone zur B 284 (nicht überbaubare Fläche zur B 284) sind Werbeanlagen/ Werbeplyone unzulässig. Von Werbeanlagen, die außerhalb der Bauverbotszone errichtet werden, dürfen für Verkehrsteilnehmer keine Ablenkungen oder Blendungen ausgehen.

9.3 Stellplätze

- Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Stadt Gersfeld (Rhön) anzuordnen.

9.4 Stützmauern/-wände im Grenzbereich zum TG 2

- Stützmauern/-wände dürfen gegenüber den Nachbargrundstücken im TG 2 maximal 1,0 Meter aus der Erde ragen. Bezugspunkt ist der vorhandene Geländeoberflächenverlauf im Grenzbereich.

9.5 Belange des Verkehrs

Sichtfeldbereiche

- Im festgesetzten Zufahrtsbereich in die B 284 sind die gem. den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen RAL 2012) für die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche in Höhen über 0,75 m über Fahrhahnniveau der Landesstraße von jeglicher Bepflanzung, sichtsichernden Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen freizuhalten. Bei der Anlage von Grundstückseinfriedungen sind die Sichtfeldbereiche zu beachten.

Baumpflanzungen entlang der B 284

- Bei Anpflanzung von Bäumen im Randbereich der B 284 sind die Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume (ESAB) und die Abstände nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009 (RPS 2009) zu beachten. Eigentum, Unterhaltungssatz und Verkehrssicherungspflicht der Anpflanzung obliegt dem Vorhabenträger.

Grundstückszufahrten zum TG 1 von der Ursinusstraße

- Von der Ursinusstraße zum TG 1 werden Grundstückszufahrten nicht zugelassen. Der Abschnitt, in dem keine Grundstückszufahrten zugelassen werden, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

10. Hinweise

10.1 Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft

- Entsprechend den Pflichten und Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

- Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist für Bauvorhaben/ -maßnahmen innerhalb der Teilgebiete 1 und 5 unter Einbeziehung bestehender Anlagen (IST-Zustand) durch ein Schallgutachten nachzuweisen, dass die zur Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Ggf. sind zur Abschirmung von Lärmquellen weitere Maßnahmen vorzusehen, wie z.B. Lärmschutzwand, Einhausung der Ladezone.

- Im TG 1 sind Nachtanlieferungen zwischen 22:00 und 6:00 Uhr unzulässig.

10.2 Sicherung von Bodendenkmälern

- Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Denkmalgeschützte Gesamtanlage Gersfeld

- Die Baulteilplanung berührt Teilflächen der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Gersfeld“, deren Schutz nach § 9 HDSchG gegeben ist. Folgende Gebäude der Gesamtanlage liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Ebersberger Platz 2, 8 (KD), 10 / Karlstraße 14 – 18, 28 (KD) / Ursinusstraße 2.

10.3 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

- Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung von Gehölzen entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 8.3) empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

10.4 Hinweise zu Satzungen

Stellplatzsatzung

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Stadt Gersfeld in der jeweils gültigen Fassung.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2013 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.04.2014 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.10.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.10.2015 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

- Durch Änderungen und Ergänzungen erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 19.09.2016 bis 10.10.2016. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.09.2016 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss

- Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 26 „Ebersberger Platz“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 10.11.2016 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Ausfertigungsvermerk

- Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld (Rhön) am 10.11.2016 beschlossenen Satzung.

Gersfeld (Rhön), den 08.01.2017

Gersfeld (Rhön), den 08.01.2017

Bekanntmachung/ Inkrafttreten 25. NOV. 2016

- Der Satzungsbeschluss wurde am 25. NOV. 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung

- Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Gersfeld (Rhön), den 08.01.2017

Planunterlage

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

Fulda, den 28. NOV. 2016

Amt für Bodenmanagement im Auftrag

