Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- GEe — Gewerbegebiet, emmissionsarm gem. § 8 BauNVO
- SO — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche und Darstellung Fußweg
- F — Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen

- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen

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

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- (D) — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die den Denkmalschutz unterliegen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- TG 1 — Teilgebietsnummer, z.B. 1
- F1 — Nummer der Grünfläche
- Sichtdreieck
- Unzulässige Grundstückszufahrten
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
- Nachrichtliche Darstellung vorhandene Parkplätze

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inkrafttreten

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz" tritt am Tag nach der Vollendung ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen der seit dem 26.11.2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz", die von der 1. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der 1. Änderungsplanung sind folgende Änderungen vorgesehen:

1. Allgemeines

1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende **Nutzungen** und **Verkaufsflächen** zugelassen:

TG 1: Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"

Die maximale Verkaufsfläche wird festgesetzt auf 2.050 m2.

Folgende Sortimente werden zugelassen:

- Handel m. Lebensmitteln m. markttypischen Randsortimenten 1.510 m²
- Getränke 450 m²
- Backshop 90 m²

TG 2, 3, 4: Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

TG 5: Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO

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

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

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

1.5 Im TG 1 c wird eine Überdachung von Stellplatz- und Betriebsflächen mit Photovoltaikanlagen zugelassen.

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

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

1.7 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

2.1 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

Im TG 1 darf die zulässige Grundfläche für Betriebs-, Stellplatz- und Erschließungsflächen, Photovoltaiküberdachungen von Stellplatz- und Betriebsflächen 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**

2.2 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**

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

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

3. Grünordnerische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. mit 9 HBO

Stellplätze - Baumpflanzungen

Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Gersfeld sind Einstellplätze 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,
- im Bereich von Photovoltaiküberdachungen von Stellplatz- und Betriebsflächen (TG1).

4. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen **Kulturdenkmäler** nach § 2 Abs.1 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Somit bedürfen alle Maßnahmen am Äußeren und im Inneren der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Hess. Denkmalschutzgesetz. Diese sind in den Planunterlagen bereits gekennzeichnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen Teile einer **denkmalgeschützten Gesamtanlage** nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Somit bedürfen alle Maßnahmen am Äußeren der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Hess. Denkmalschutzgesetz.

Teile des Geltungsbereichs liegen **in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals** nach § 2 Abs.1 Hess. Denkmalschutzgesetz. Bauliche Maßnahmen bedürfen ggf. der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz.).

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

5.1 Dächer

Dachfarbe

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

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf:

Teilgebiete 1 und 5:	0 – 45°
Teilgebiet 1c (Photovoltaiküberdachungen)	0 – 15°
Teilgebiete 2 bis 4:	35 – 48°

Für untergeordnete Nebengebäude sowie für Garagen gelten die Dachneigungen nicht.

6. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

6.1 Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz" tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen der seit dem 26.11.2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz", die von der 1. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

6.2 Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz" ist die Baunutzungsverordnung maßgebend, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung gem. § 3 Abs. 2 gilt.

Für Festsetzungen, die von der 1. Änderungsplanung nicht betroffenen sind, gilt die zum Zeitpunkt des rechtskräftigen Bebauungsplanes (26.11.2016) geltende Baunutzungsverordnung.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld (Rhön) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Gersfeld (Rhön), den 02.12.2024

Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Rhön)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.10.2023 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.01.2024 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.06.2024 bis 04.07.2024 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 31.05.2024 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 26 „Ebersberger Platz" mit Begründung in ihrer Sitzung am 10.10.2024 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Gersfeld (Rhön), den 02.12.2024

Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Rhön)
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld (Rhön) übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gersfeld (Rhön), den 02.12.2024

Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Rhön)
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 34. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 wurde am 28.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung

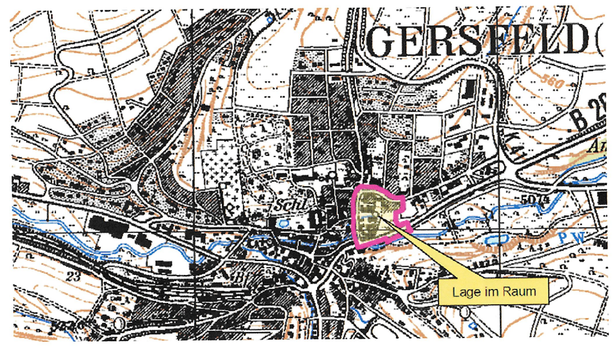
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs-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

Gersfeld (Rhön), den 02.12.2024

Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Rhön)
Bürgermeister

Stadt Gersfeld (Rhön)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz"



0045-1 – Stand: 10.10.2024

Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de