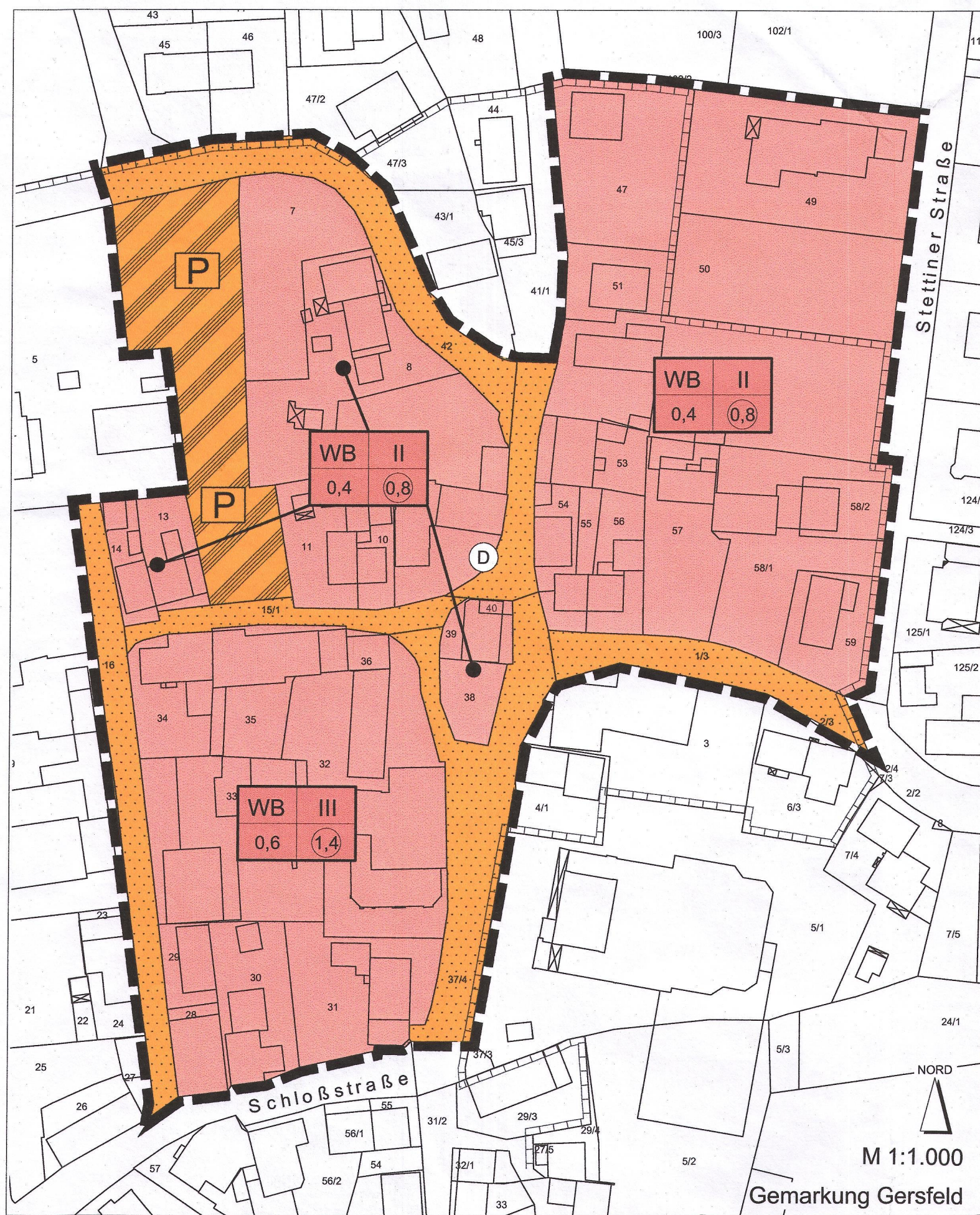




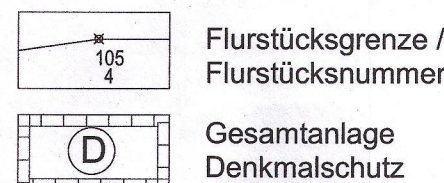
STADT GERSFELD (RHÖN) Stadtteil Gersfeld

Bebauungsplan Nr. 30 "Östlich Günter-Groenhoff-Straße"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von Baugesetzbuch BauGB, Baunutzungsverordnung BauNVO, Planzeichenverordnung 1990 PlanzV Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG HAGBNatSchG, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG, Hessische Bauordnung HBO, Gesetz z. Schutz der Kulturdenkmäler DenkmalschutzG, Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz HAltBodSchG in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Flurstücksgrenze /
Flurstücksnummer

Gebäude -
Bestand

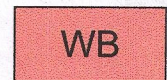
Gesamtanlage
Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



1. Grenze des Geltungsbereiches
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

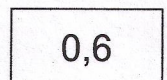


2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

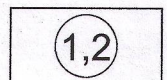
2.1 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Oberhalb des ersten Obergeschosses von Gebäuden ist nur Wohnnutzung zulässig.
Zulässig sind auch Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung. Nicht zulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten, Sexshops und Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt.

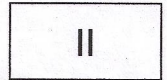
Im Besonderen Wohngebiet gelten die Immissionsrichtwerte gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm):
- tagsüber (6.00 - 22.00 h) für Mischgebiet 60 dB(A)
- nachts (22.00 - 6.00 h) für Allgemeines Wohngebiet 40 dB(A)



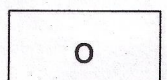
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)



2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)



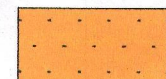
2.4 max. Anzahl Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)



3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 + 6. BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)



4.1 Öffentliche Verkehrsfläche



4.2 Verkehrsfläche - Zweckbindung ruhender Verkehr

5. Pflanzbindungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

5.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen::

Hochstämme 14-16 cm StÜ:

Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher mind. 0,6 - 1,0 m hoch:

Haselnuss (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gewöhl. Schneeball (Viburnum opulus)
Obstbäume als Hochstämme:
vorherrschend Apfel, dazu Birnen,
Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

5.2 Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestanforderungen:

- 1 Laubbaum oder 2 Obsthalbstämme nach 9.1
- 5 heimische Sträucher nach 9.1

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freilächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr.1 HBO)

1.1 Dachgestaltung: Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken. Es gilt die jeweils aktuelle Gaubensatzung der Stadt Gersfeld.

1.2 Fassaden: Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 81, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Gersfeld.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 81, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)

3.1 Bepflanzung: Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Einfriedungen: Es sind nur Holz- oder Metallzäune bzw. lebende Hecken zulässig.

4. Beleuchtung (§ 81, Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO)

Die Außen-Beleuchtung auf den Privatgrundstücken ist so zu errichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen u.a. getroffen wird (§ 5 Bundes-Immissionschutzgesetz). Sie ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es sind Lampen zu verwenden, die die Anlockung von Insekten mindern.

VERFAHRENSVERMERKE

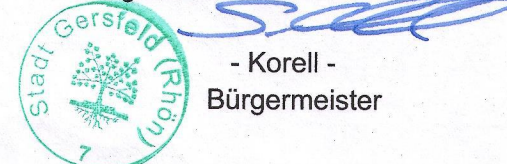
1. Aufstellungsbeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung Gersfeld beschloss am 03.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Östlich Günter-Groenhoff-Straße" im ST Gersfeld.

2. Öffentliche Auslegung: Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans lag gem. § 3 (2) BauGB vom 26.02.2018 bis einschließlich 27.03.2018 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 27.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Satzungsbeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung Gersfeld hat am 14.06.2018 den Bebauungsplan Nr. 30 "Östlich Günter-Groenhoff-Straße" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Gersfeld, den 20.08.18

Magistrat der Stadt Gersfeld

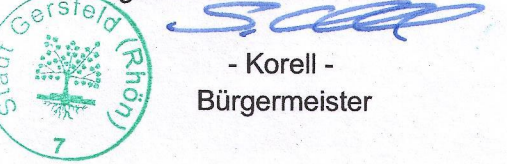


- Korell -
Bürgermeister

4. In-Kraft-Treten: Der Satzungsbeschluss wurde am 24.08.18 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 30 "Östlich Günter-Groenhoff-Straße" im ST Gersfeld in Kraft.

Gersfeld, den 20.08.18

Magistrat der Stadt Gersfeld



- Korell -
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

STADT GERSFELD (RHÖN) ST Gersfeld

Bebauungsplan Nr. 30 "Östlich Günter-Groenhoff-Straße"