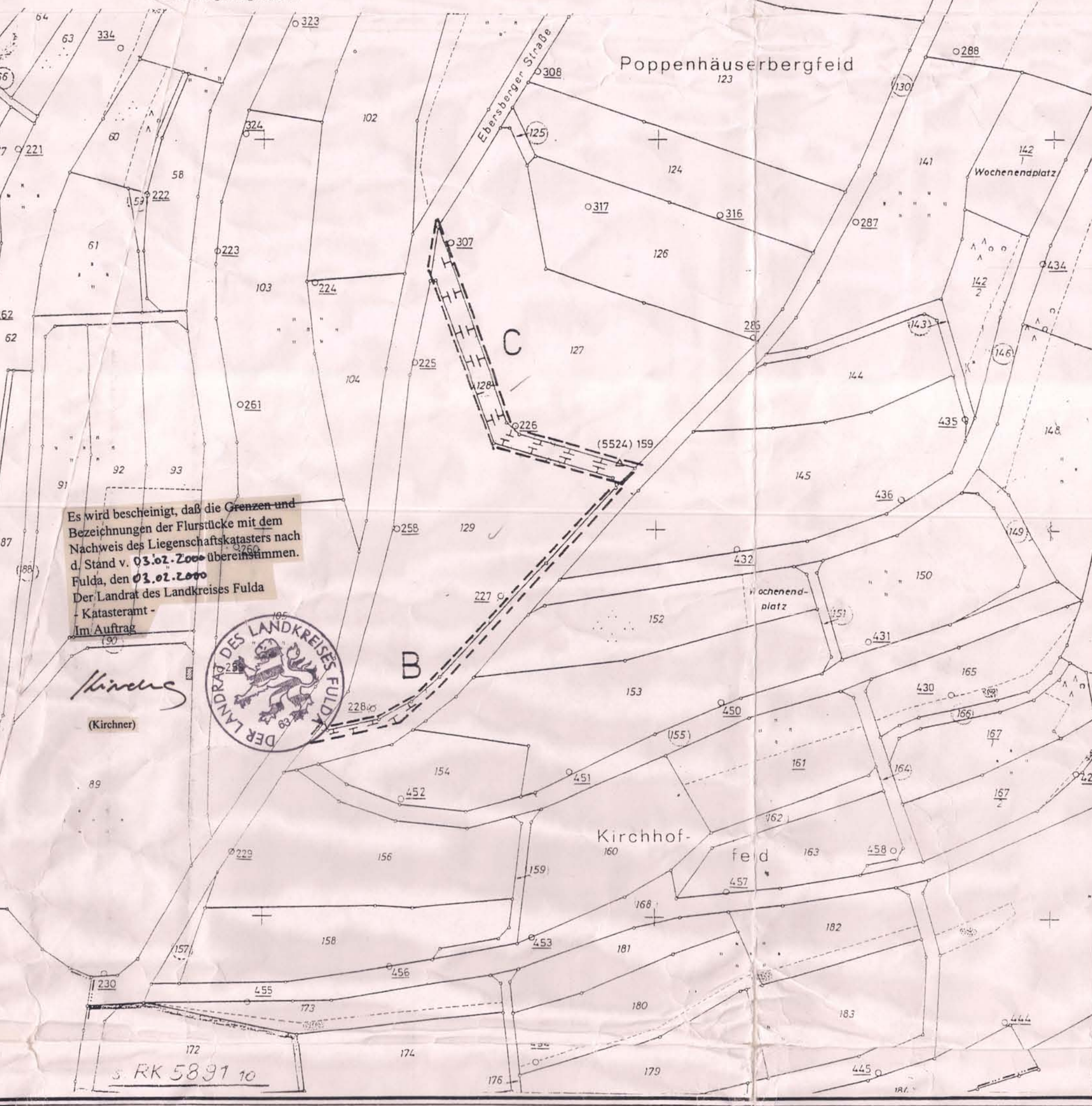


Legende: 2. GELTUNGSBEREICH

- räumliche Grenze des Geltungsbereichs.
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Ausgleichsflächen
Flächen zum besonderen Schutz von Reptilien
- B Erhalt der Böschung mit vorhandener Magerevegetation
Unterstützung des Gefügesaufwachses durch 1-maliges Auslichten oder auf den Stock setzen.
- C Keine Wegerutzung mehr.
Ermöglichte Abtrag der vergrasteten Flächen, um Rodungsbereiche zu erhalten.
Entfernung bzw. Auslichtung der vorhandenen dichten Scheinvegetation.
Offenhalten der Flächen durch Beweidung mit Schafen.
- D extensive Nutzung der Grünlandfläche.
Verbot weiterer Düngung.
Auslichten von Wald- und Gehölzbeständen, Freischneiden der vorhandenen Magerevegetation.



BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "Oberes Kirchhoffeld" im Stadtteil Bettenhausen der Stadt Gersfeld/Rhön - Kreis Fulda

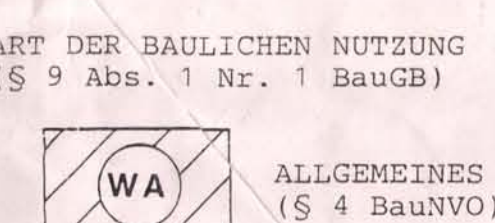
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1981.
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 655).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HBNatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309), geändert durch Gesetz vom 26. August 1986 (GVBl. I S. 200), 29. März 1988 (GVBl. I S. 130) und vom 20. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775).
7. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.

PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
Sie darf auch durch den Bau von Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.
- 2.B. 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
- 2.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16 BauNVO)
- 2.B. Thb: 3,50 m Traufhöhe über OK Gelände bergseitig
- 2.B. Tht: 6,50 m Traufhöhe über OK Gelände talseitig
- 2.B. Phb: 9,00 m Firsthöhe über OK Gelände bergseitig
- 2.B. Pht: 12,00 m Firsthöhe über OK Gelände talseitig
- 2.B. 45° Zulässige Dachneigungen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- O OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Garagen

VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- FUSSENWEGE

EIN- bzw. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER PFLÄCHEN AN DIE VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- EINFART
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFART

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Entstehende Böschungen sollen von Baum- und Strauchbewuchs weitestgehend freigehalten werden. Diese Böschungen sollen zur Ablage von Leinwandhaufen verwendet werden oder durch Anlegen von Trockenmauern ersetzt werden.
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Erhalt der Böschungen mit dem vorhandenen Bestand.

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Als Abgrenzung zur Ausgleichsfläche A ist auf einem 7,5 m breiten Pflanzstreifen eine 5-reihige Anpflanzung von Standortsrechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

- REIHENPFLANZUNG:
Abstand der Pflanzreihen 1,5 m, Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5 m, Versetzte Pflanzung. Dabei sind mindestens 25 % Heister einzusetzen. Artenauswahl und Pflanzgröße laut Gehölzliste.

- VORHANDENE BÄUME, ZWINGEND ZU ERHALTEN
- ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
Artenauswahl und Größe laut Gehölzliste

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als strukturreiche Hausgärten anzulegen d.h.:
Je Grundstück ist ein großartiger Laubbau, möglichst an die Erschließungsstraße, zu setzen.

Gehölzliste:

- PFLANZGRÖSSE: Hochstämme Zxv. o.B. STU 14-18 cm
Heister Zxv. o.B. 100-150
Sträucher Zxv. o.B. 60-100

- LAUBHOCHSTÄMME: Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Corylus colurna
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

- HEISTER: Artenauswahl wie Laubhochstämme, zusätzlich:
Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus spp.

- STRÄUCHER: Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Rosa spp.
Sambucus nigra
Salix spp.
Viburnum lantana

- SPITZMAHORN
Kastanie
Baumweide
Eiche
Schlehe
Herrschel
Winterlinde

- WILDKIRSCHEN
Hasel
Hartrieel
Liguster
Strauchrose
Holunder
Weiden
Schneeball

- HINWEIS:
Landschaftsplan zum Bebauungsplan gemäß § 8 BNatSchG, §§ 5 und 6 HBNatG:
Die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Ausgleich der Bebauung sind im Landschaftsplan dargestellt und beschrieben. (Bestandsplan, Erläuterungsbericht, Ausgleichsplanung)
Dieser Plan ist Bestandteil des B-Plans "Oberes Kirchhoffeld" der Stadt Gersfeld im Stadtteil Bettenhausen.

- WA I
0,3 0,5
Thb: 3,50m Fhb: 9,00m
Tht: 6,50m Fht: 12,00m
o 30°-50°

- WA I
0,3 0,5
Thb: 3,50m Fhb: 9,00m
Tht: 6,50m Fht: 12,00m
o 30°-50°

- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfestigungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- z.B. 10,00 Höhenrichtlinien

- Plante Gebäude mit Festsetzung der Fluchten (nur verbindlich bezüglich der Gebäudefluchten)

TEIL B: BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 87 HBO vom 20.12.1993.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

- FD/SD/PD Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer

- 30° - 50° Bei geneigten Dächern: Dachneigung 30° - 50°, gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

- bis 75 cm Dampel sind zulässig bis 75 cm Höhe

EINFRIEDIGUNGEN

- Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig, ausgenommen Stützmauern. Zune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Stützmauern sind, soweit statisch möglich, mit ortsbildenden Natursteinen als Trockenmauern herzustellen.

MÜLLTÖNNEN

- Mülltonnen sind so auf dem Grundstück anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

AUSSENWÄNDE

- Wegen der möglichen Fernwirkung sind für die Fassaden ausschließlich gedackte Farben und/oder bräunliche Fassaden zulässig.
Die Farbgestaltung ist vor Ausführung mit der Bauaufsicht, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Magistrat der Stadt Gersfeld abzustimmen.

- Die fensterlosen Wandflächen der Häuser und die Garagenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro angefangene 5 lfdm Fassade ist mindestens ein Stock zu pflanzen.

- Artenauswahl:
Parietocissus tricuspidata wilder
"Veitstichl"
Hedera helix Efeu
Lonicera caprifolium Goldgelber Kletterer
Polygona aubertii

GARAGENEINFARTEN, STELLPLÄTZE, PRIVATE WEGE

- Garageneinfahrten, Stellplätze, private Wege und Platzflächen müssen mit wasserundurchlässigem Belag befestigt werden, (wasserundurchlässiges Pflaster, Pflaster mit breiten Zwischenfugen, Schotter, Schotterrasen, u.ä.).

VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

- Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in eine Rückhalteanlage auf dem Grundstück abzuweisen. Das Fassungsvermögen sollte 50 l/m² Dachfläche betragen.
Die Anlage ist mit einem Überlauf an den örtlichen Kanal anzuschließen, oder, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, mit einer Sickeranlage zu kombinieren.

- PARZELLEN Bei der Bildung von Parzellen ist darauf zu achten, dass der Flächenbeitrag bei Erschließungsmaßnahmen gemäß BauGB auf 30 % begrenzt wird.

TEIL C: SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

- z.B. 45 GRUNDSTÜCKSGRENZEN, VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKNUMMERN

- Vorhandene Gebäude

- Böschungflächen

- Hinweis: Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, der Deutschen Telekom AG, NL Fulda, Postfach 2000, 36035 Fulda, Resoort BDN 71, schriftlich anzuzeigen.

BEBAUUNGSPLAN NR.6 'OBERES KIRCHHOFFELD' GERSFELD HETTENHAUSEN

M: 1/500

- WA I
0,3 0,5
Thb: 3,50m Fhb: 9,00m
Tht: 6,50m Fht: 12,00m
o 30°-50°

- WA I
0,3 0,5
Thb: 3,50m Fhb: 9,00m
Tht: 6,50m Fht: 12,00m
o 30°-50°

- WA I
0,3 0,5
Thb: 3,50m Fhb: 9,00m
Tht: 6,50m Fht: 12,00m
o 30°-50°

- Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis der Liegenschaftskatasters nach d. Stand v. 03.02.1999 übereinstimmen.
Fulda, den 03.02.1999
Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt
Im Auftrag

AUFSTELLUNGS- UND GEMEINIGUNGSVERMERKE

1. BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES

- Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis der Liegenschaftskatasters nach dem Stande von übereinstimmt.

- Fulda, den

- Der Landrat des Kreises Fulda
-Katasteramt-

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 22.06.1994 beschlossen.

- Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.01.1994 öffentlich bekanntgemacht.

- Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 25.03.1994 ortsüblich bekannt gemacht und am 06.04.1994 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

- Mit Schreiben vom 23.07.1997 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.

- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs nebst Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11.02.1997 öffentlich bekannt gemacht und vom 30.07.1997 bis 01.09.1997 öffentlich durchgeführt.

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.01.1998 den Entwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

- Gersfeld/Rhön, den 29.01.1998



- (Siegel) (Bürgermeisterin)

- Die Bebauungsplanatzung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 10 BauGB bekanntgemacht.

- Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan.

- Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 6 „Oberes Kirchhoffeld“ Gersfeld-Hettenhausen, rechtskräftig.

- Gersfeld (Rhön), den 03.04.1998



- (Siegel) (Bürgermeisterin)

Bebauungsplan "Oberes Kirchhoffeld" in Gersfeld - Hettenhausen

2. Geltungsbereich zum B-Plan Festsetzungen auf den Ausgleichsflächen

- M: 1:2000 Mai 1997

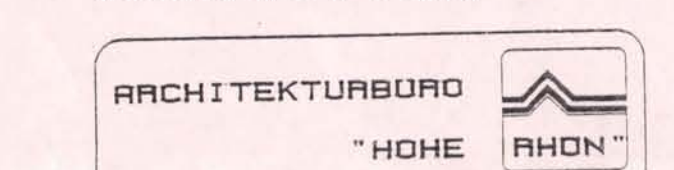
- Dipl.-Ing. Sabine Stein
Landschaftsarchitektin AKH
Adolf-Heiter Str. 19
36043 Fulda Tel. 0561/69341

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 'OBERES KIRCHHOFFELD'

IM STADTEIL HETTENHAUSEN DER STADT GERSFELD - KREIS FULDA



Übersichtskarte M 1/25000



- AUFGESTELLT: GERSFELD IM MAI 1997 / STAND: FEB 1998