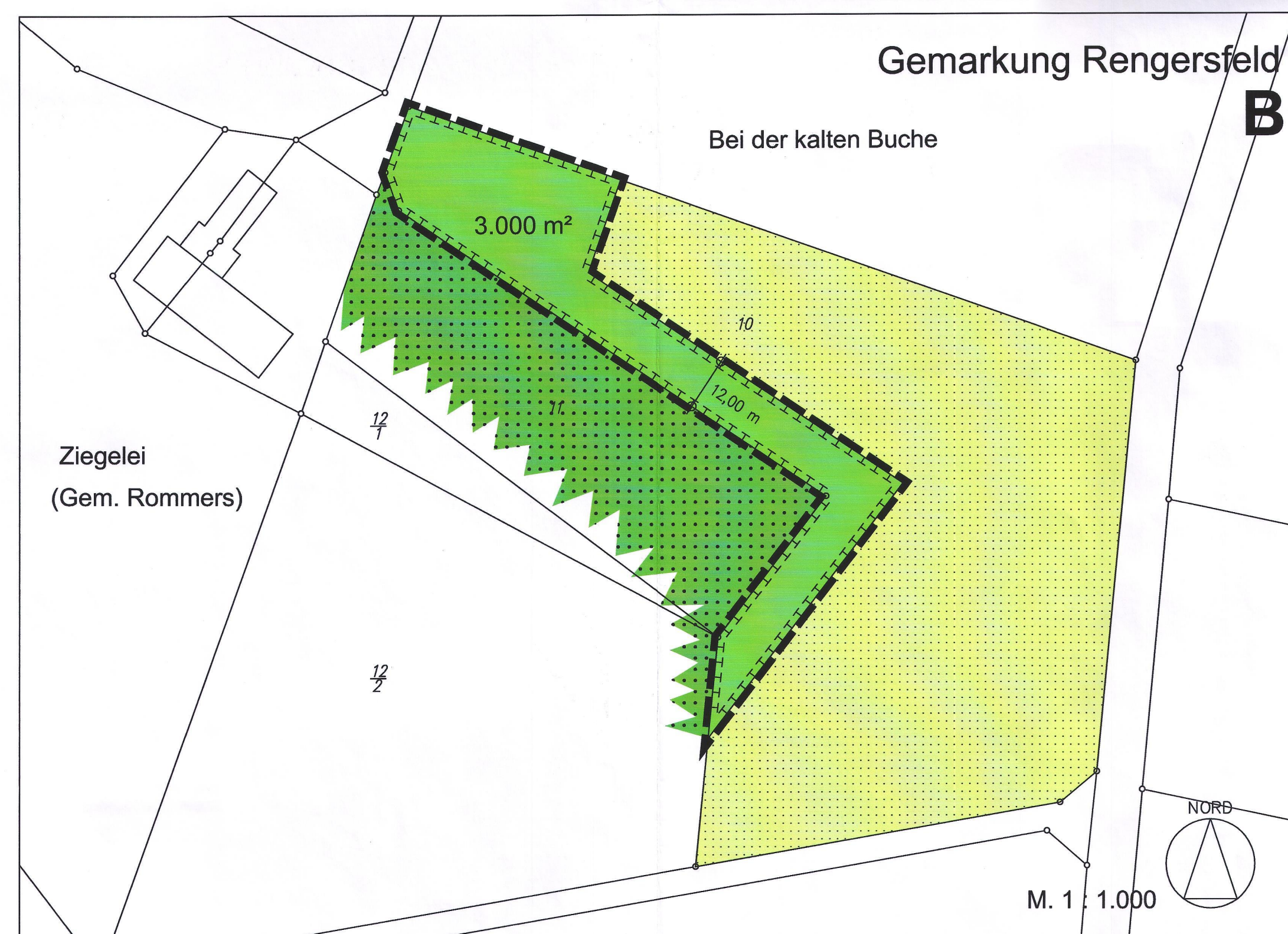
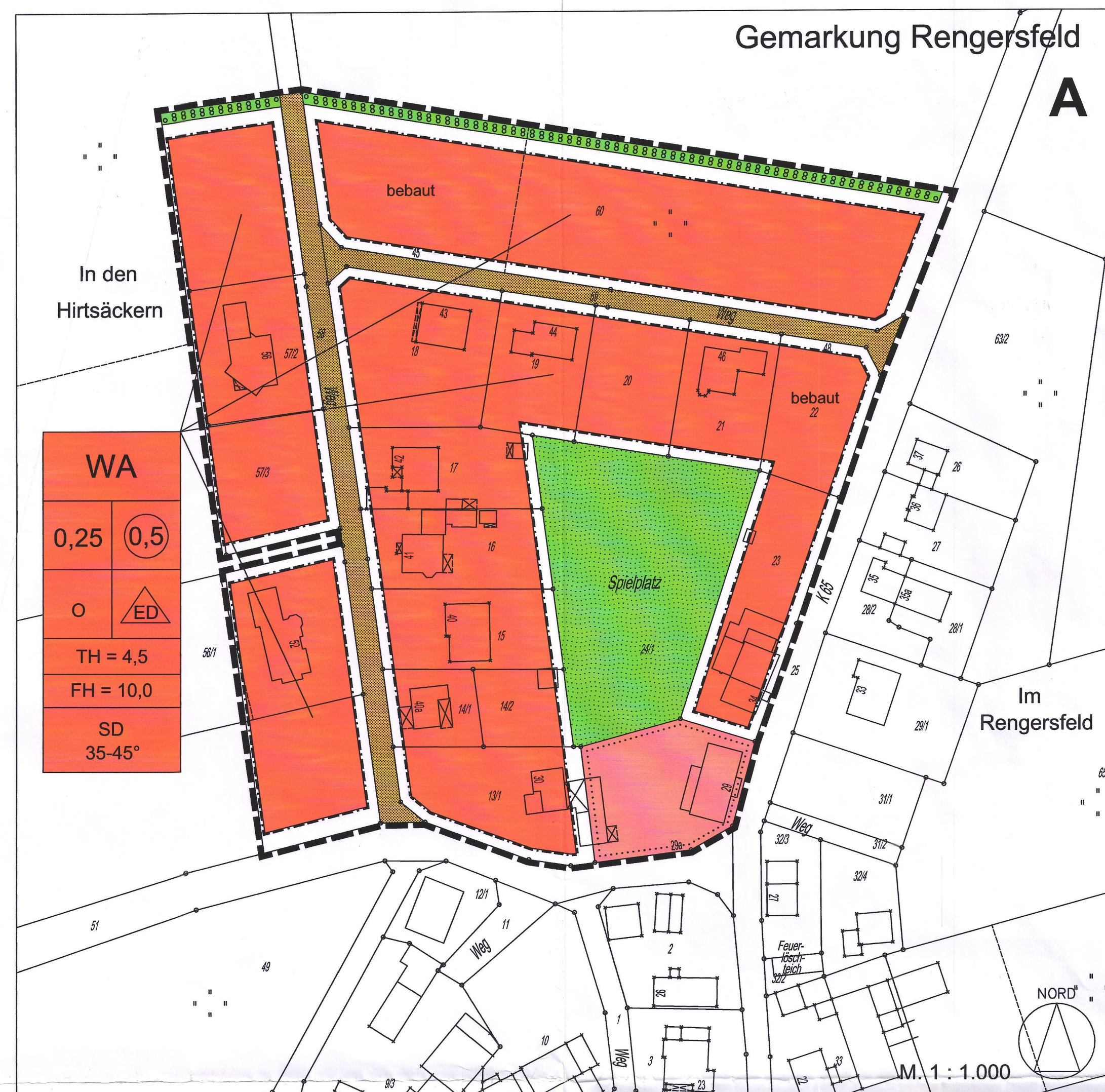




# STADT GERSFELD

## Stadtteil Rengersfeld

### Bebauungsplan Nr. 2

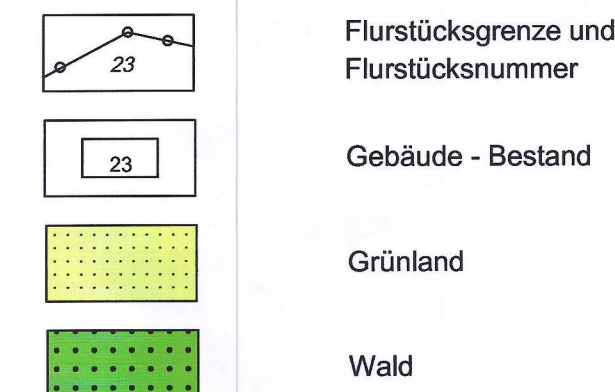
#### VORBEMERKUNG

Diese Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

Schallemissionen aus dem nahegelegenen Truppenübungsplatz Wildflecken können sich negativ auf das Planungsgebiet auswirken. Von der Bundeswehr werden keine Einschränkungen im Schieß- und Übungsbetrieb, Ausgleichsforderungen oder sonstige Ansprüche anerkannt.

Durch die folgenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 im Stadtteil Rengersfeld ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

#### 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 Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
    - WA**
    - 0,25**
    - (0,5)**
  - 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze** (§ 19 BauNVO)
  - 2.3 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze** (§ 20 BauNVO)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22+23 BauNVO)
  - O** Nur offene Bauweise zulässig (§ 22, Abs. 1 BauNVO)
  - ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
  - Baugrenze** (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 + 15 BauNVO)
  - Fläche für den Gemeinbedarf**
  - Öffentliche Grünfläche**
- 5. Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
  - TH = 4,5** max. 4,5 m Traufhöhe  
Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Aussenwand mit Dachausensfläche über dem mittleren Anschnitt des bergseitig vorhandenen Geländes
  - FH = 10,0** max. 10,0 m Firsthöhe  
Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der bergseitigen Aussenwand
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Verkehrsfläche**
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser** (§ 9 Abs. 1, Nrn. 12 + 14 BauGB)
  - Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
- 8. Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig** (§ 9, Abs. 1, Nr. 26. BauGB)
  - Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
- 9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 21 BNatSchG)
  - Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

- 9.1 Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)
  - 9.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:
 

|                                          |                                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Hochstämme und Heister:</b>           | <b>Sträucher:</b>                     |
| Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) | Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )     |
| Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )   | Hartrieel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) |
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )    | Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )   |
| Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )     | Weißdorn ( <i>Crataegus spec.</i> )   |
| Zitterpappel ( <i>Populus tremula</i> )  | Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )     |
| Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )    | Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )    |
|                                          | Wildrosen (z.B. <i>Rosa canina</i> )  |

**Obstbäume:** vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen
  - 9.1.2 Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit Bäumen und Sträuchern** (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)
  - 9.1.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.**  
Mindestanforderung an die Neubaugrundstücke:
    - 1 Obstbaum und 1 Laubbaum (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)
    - 5 heimische Sträucher (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)
    - 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge (gilt durch die Umsetzung der Festsetzung 9.1.2 als erfüllt)

Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen. Carports sind mit Rankgewächsen einzugrünen.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freilichengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluß der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.
- 9.2 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen**  
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzmaßnahmen)  
Anpflanzung eines 3.000 m² großen Feldgehölzes mit einheimischen Laubsträuchern (leichte Heister) im Pflanzverband 1x1,5 m. Es sind mindestens 5 Reihen als abgestufter Waldrand anzulegen: als Bäume Bergahorn, Hängebirke, Zitterpappel, Eberesche als Sträucher Traubenkirsche, Hasel, Weißdorn, Gern. Schneeball, Traubenholunder, Salweide, Faulbaum
- 9.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 135 a BauGB)  
Die unter 9.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135 a entsprechend den Flächenanteilen des Eingriffs auf öffentlichen Flächen mit 50% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 50% zugeordnet.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
- 1.1 Dachform und Dachneigung**  
Als Dachform ist auf den Neubaugrundstücken nur das geneigte Satteldach mit Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.
- 1.2 Dachgestaltung**  
Für die Dacheindeckung auf den Neubaugrundstücken sind rote Ziegel oder Betondachsteine in gedeckten, nicht glänzenden und einheitlichen Farben zu verwenden.  
Es gilt die Gaubensatzung der Stadt Gersfeld vom 02.05.2005.  
Solaranlagen sind in die Dachfläche integriert zulässig.
- 1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Gersfeld vom 01.06.1995.  
Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. einfachen Pultdächern ausgebildet werden. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.

#### VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.05.2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
- 2. Frühzeitige Beteiligung**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 11.05.2006 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat vom 12.03.2006 bis 19.05.2006 stattgefunden.
- 3. Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB vom 12.04.2010 bis einschließlich 12.05.2010 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 12.05.2010 eingeholt.
- 4. Beschlussfassung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.06.2010 den Bebauungsplan Nr. 2 im OT Rengersfeld mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Gersfeld, den 28.06.2010



Magistrat der Stadt Gersfeld

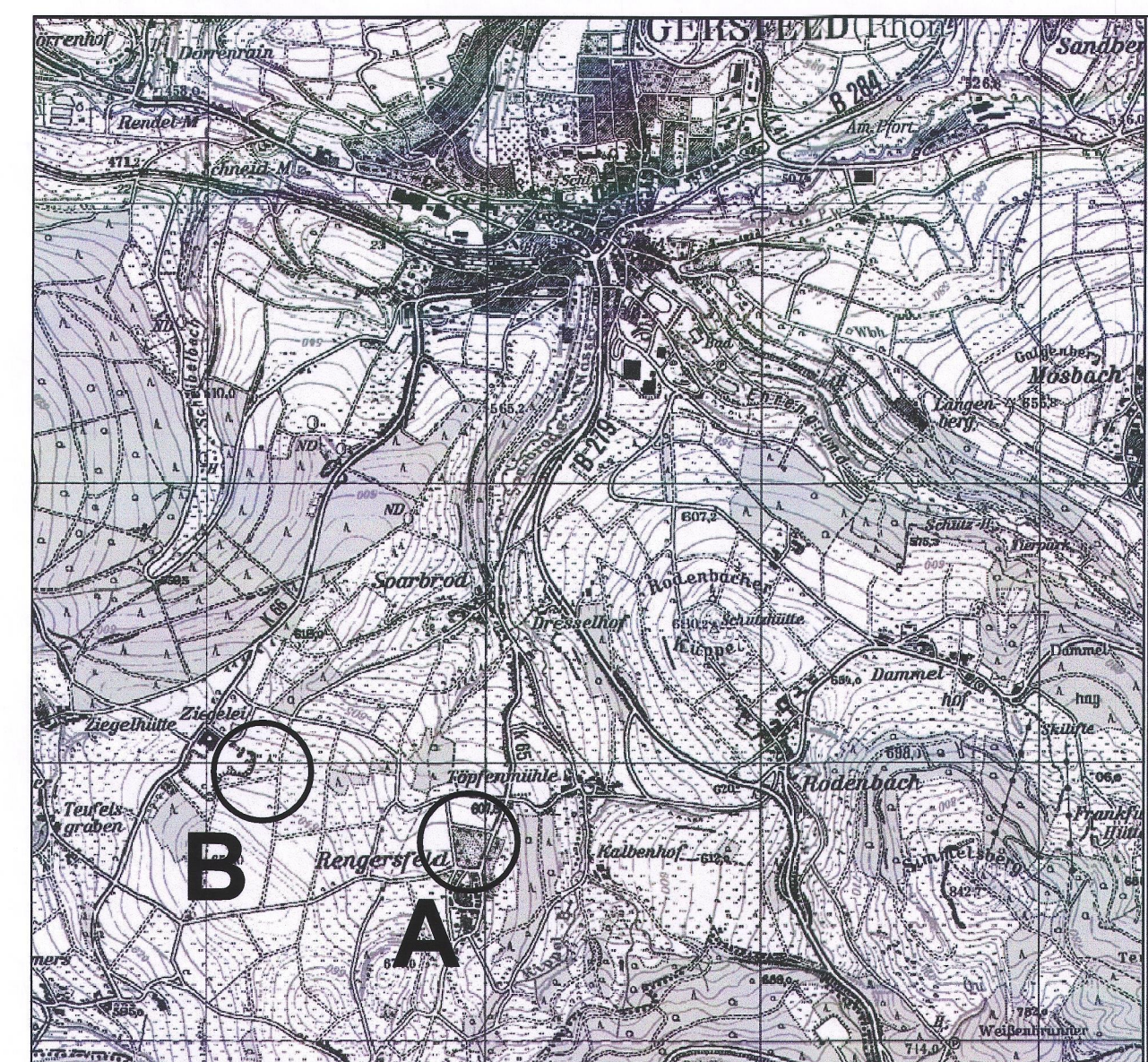
*Trittin*  
- Trittin -  
Bürgermeisterin

Gersfeld, den 28.06.2010



Magistrat der Stadt Gersfeld

*Trittin*  
- Trittin -  
Bürgermeisterin



Übersichtsplan

ohne Maßstab

## STADT GERSFELD

### Stadtteil Rengersfeld

#### Bebauungsplan Nr. 2

24. Juni 2010



Heilring 32 36124 Eichenzell  
Telefon 06656 / 50028 -fax 50029  
buero@hergel-wienoeder.de

06578 / 503.146