0 5 10 15 20 25 30 35 40m

Planzeichenerklärung

Grünflächen
- Private Grünflächen

Baugrenzen
- Baugrenze
- 20 — Bemaßung (verbindlich)
- Bezugspunkt (z.B. +599,77)

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzung
- Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Löschwasser

Wasserflächen
- Wasserfläche

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flurgrenze
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 5 — Hausnummer
- 52/2 — Flurstücksnummer
- D — Einzeldenkmal §9 Abs. 6 BauGB
- Bestandsgebäude

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Geltungsbereich
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
Maßgebend ist die Innenkannte des verwendeten Planzeichen.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 - 15 BauNVO)
2.1 MDW , Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

2.2 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,

2.4 nicht zulässig sind:
- Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

3.1 Größe der Grundfläche (GR)
Die zulässige Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes, die maximal von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
(§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)

3.2 Die Höhe der baulichen Anlagen (GH max.)

Für die Gebäude und baulichen Anlagen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehöhen zulässig. Bezugshöhen für die Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) in Metern ü.NN. (Höhen im neuen System) festgelegt.
Bei der Höhenbestimmung der Gebäude und Gebäudeteile, ausgehend von der Bezugshöhe, ist eine Toleranz von maximal +0,35 m zulässig.
(§ 16 Abs.2 Nr.4 und Abs.3 Nr.2 BauNVO)

3.3 Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt)

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittelachse) oder Erschließungsstraße. Hierzu sind Bezugspunkte mit Höhenangaben in der Planzeichnung festgelegt. Die Bezugspunkte liegen jeweils in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird der Bezugspunkt in der Planzeichnung zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang einen kürzeren Abstand (Luftlinie) aufweist.

4.Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

4.1 (O) = offene Bauweise
Im Bereich der MDW1- bis MDW3-Gebiete gilt die offene Bauweise. Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werten.

4.2 (a) = abweichende Bauweise
Im Bereich der MDW4- bis MDW9-Gebiete ist die abweichende Bauweise zulässig. Bei dieser Bauweise müssen Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden, soweit die Baugrenze nicht mit den Grundstücksgrenzen übereinstimmt. Das heißt die Gebäude, die an der Seite einer Überlagerung der Grundstücksgrenze mit der Baugrenze errichtet werden, müssen keinen seitlichen Grenzabstand einhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen
Überbaubare Grundstücksflächen sind als Baufenster bzw. Baugrenze festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile, mit Ausnahme der im Bebauungsplan dargestellten Bestandsgebäude, dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Hauptverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie kennzeichnet den äußeren Rand der Fläche, auf der öffentlicher Verkehr vorgesehen ist.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen
Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen oder seitlich in Grünflächen zu entwässern. Die Versickerung auf Stellplatzflächen erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Pkw-Stellplätze dürfen als Ausnahme wasserundurchlässig ausgeführt werden, sofern die wasserdurchlässige Ausführung technisch nicht möglich ist (z.B. aufgrund mangelnder Versickerungseignung des Bodens) oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

8.1 Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung:

Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebiets sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

8.2 Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung:

Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO
1.1 Die Fassaden und Dacheindeckung der baulichen Anlagen sind in ortsüblichen Materialien und Farben zu gestalten. Die Anbringung von Solaranlagen (Photovoltaik und Sonnenkollektoren) sind auf den Dachflächen zulässig.
Ortsüblich sind Farben und Materialien, die im bebauten Bereich des Weilers Töpfenmühle bereits teilweise oder mehrheitlich vorkommen.
1.2 Werbeanlagen sind nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Gebäudehöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) zulässig.
1.3 Fassaden, Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Dachform und Dachneigung
Zulässig sind als Hauptdächer symmetrische Satteldächer mit minimaler - maximaler Dachneigung: 20° - 45°

3. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO
Zäune aus Holz oder Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) sind bei überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücken mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

4. Beleuchtung (§ 91, Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO)

Die Außenbeleuchtung auf den Privatgrundstücken ist so zu errichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen u.a. getroffen wird (§ 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz). 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.
Beleuchtung: Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung verpflichtend umzusetzen.

C. Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG
Meldepflicht bei Fund von Baudenkmälern. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach S 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (S 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.
Innerhalb des genannten Geltungsbereiches befindet sich das Einzelkulturdenkmal Töpfenmühle 3 (Flur: 11, Flurstück 37, MDW5). Die baulichen Maßnahmen am Äußeren und im Inneren bedürfen eine Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Abs.2 Hessisches Denkmalschutzgesetz.

2. Bäume Sträucher und sonstige Bepflanzungen
Gemäß BNatSchG §40 dürfen in der freien Natur ohne Genehmigung keine gebietsfremden Arten ausgebracht werden. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen und gebietsheimisches Saatgut mit einer gültigen und von der Naturschutzbehörde genehmigten Zertifizierung einzubringen.

Für die Baumpflanzungen als Ausgleichmaßnahmen (A2) sind Pflanzen gemäß der Maßnahmenbeschreibung mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu verwenden.

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege
Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405.
Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.
Zugänge mit Brüstungshöhen über 8m sind von der Feuerwehr nicht innerhalb der erforderlichen Hilfsfrist (Stufe 1 nach Anlage FwOV) von außen erreichbar. Ein zweiter Rettungs- bzw. Fluchtweg ist für Aufenthaltsräume ggf. erforderlich.

4. Bodenschutz und Gewässerschutz
4.1 Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Kassel mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des §2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschat und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende" und „Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.

4.2 Gewässerschutz
Es gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Absatz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG). Insbesondere sind für Neubauten 5 m Abstand zum Gewässer im Innenbereich und 10 m Abstand zum Gewässer im Außenbereich einzuhalten. Die Gewässerrandstreifen sind gleichermaßen für Geländeveränderungen, Befestigungen usw. einzuhalten. Änderungen an bestehenden Gebäuden innerhalb des Gewässerrandstreifens müssen durch die zuständige Wasserbehörde genehmigt werden.

5. Nutzung des Niederschlagswassers
Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.
Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasser- anlagen ist der Stadt Gersfeld (Rhön) und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.
Im Bereich der Baugebietes MDW1 bis MDW3 ist eine Zisterne zur Nutzung des Regenwassers mit einer Größe von mindestens 1m³ und mindestens 0,01m³ pro 1m² versiegelter Fläche zu errichten.

6. Satzungen der Stadt Gersfeld (Rhön)
Die notwendigen Stellplätze und Abstellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Gersfeld zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

7. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung
7.1 Zur Reduktion der Umweltbelastungen (klimarelevanter Emissionen) wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Solarenergie, Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
Insbesondere die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Anbringung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.
7.2 Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

8. Umwelt- und Artenschutz (nachrichtliche Übernahmen)
Für das Plangebiet wurden eine spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung und eine Umweltprüfung erarbeitet. Hierbei wurden folgenden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich europarechtlich geschützter Arten und zur allgemeinen Minderung der Eingriffsfolgen in Lebensräumen festgesetzt. Nachfolgend werden die wesentlichen und konkreten Maßnahmen aufgelistet.

8.1 Artenschutzrechtliche Grundlage:
Artenschutzrechtliche Vorgaben finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 in Verb. mit dessen „Änderung" vom 15. September 20171) im Kapitel 5, Abschnitt 3, dabei insbesondere die §§ 44 und 45 BNatSchG. Dort sind in § 44 (1) BNatSchG Zugriffsverbote (= Verbotstatbestände) definiert, die bei Plangs- und Zulassungsverfahren im Hinblick auf alle europarechtlich geschützten Arten (europäischen Vogelarten sowie für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL) zu berücksichtigen sind.

8.2 Spezifische Maßnahmen des Faunistischen Fachgutachtens:
Gemäß der Auswertung und Empfehlung der artenschutzrechtlichen Prüfung relevanter Arten im Plangebiet, werden im näheren und weiteren Umfeld nördlich des Plangebietes je ein Nistkasten für die Wasseramsel angebracht. Um die Ziele der Nistkästen bestmöglich umzusetzen werden die Position und der Aufbau der Nistkästen mit dem Büro für faunistische Fachfragen, Linden und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Erhalt der Nistkästen ist durch die Anwohner sicherzustellen.
Das Gebäude im Westen von Flurstück 23 ist unmittelbar vor Abriss, durch Fachkundige Prüfer, auf Fledermausvorkommen zu untersuchen.

8.3 Spezifische Maßnahmen des Umweltberichtes:
Schutzmaßnahme S1: Erhalt der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches;
Die vorhandenen Grünflächen randlich der festgelegten Baufenster, welche überwiegend aus Ruderalfluren und Brach-/Weidefläschen bestehen, sind zu erhalten. Abgängige Gehölze, welche bisher nicht abzusehen / nicht geplant sind, sind entsprechend (gemäß den Kompensationsfaktoren bei Einzelbaumfällungen) möglichst eingriffsnah zu kompensieren.

Schutzmaßnahme S2: Baumschutz / Gehölzschutz
Zu schützen sind die Einzelbäume und Gebüsche / Feldgehölze außerhalb der Grenze der Baufenster. Die in unmittelbarer Nähe zum Baufeld zu erhaltenden Bäume sind vor baubedingten Veränderungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu schützen. Eventuelle Schäden sind fachgerecht nach DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege zu behandeln. Falls entgegen der Erwartung Baumfällungen durchzuführen sind, so sind diese entsprechend anzuzeigen und auszugleichen. Damit die dort lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung gestört werden, sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) notwendige Rodungen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

Schutzmaßnahme S3: Oberbodenschutz
Generell gilt als Grundsatz nach Baugesetzbuch (BauGB § 1a (2)), dass sparsam mit Boden umzugehen ist.

Schutzmaßnahme S4: Gewässer- und Grundwasserschutz
Baumaschinen, Fahrzeuge und Behälter dürfen keine Hydrauliköl-, Schmiermittel- und Treibstoffverluste aufweisen.

Ausgleichsmaßnahme A1: Einzelmaßnahmen zur Integration der Neubauten und des gesamten Bauzusammenhangs in Landschaft und Natur.

Ausgleichsmaßnahme A2: Pflanzung von 3 Stück Laubbaum-Hochstämmen je Baufenster. Als Ausgleich für die Überbauung der drei teilweise unversiegelten Baufenster sind Laubbäume in direkter Nähe der Töpfenmühle zu pflanzen.

Die detaillierte Beschreibung zu den Maßnahmen ist den jeweiligen Fachgutachten zu entnehmenden. Die folgenden Gutachten zu Umwelt- und Artenschutz sind Bestandteile dieses Bebauungsplans:

1- Faunistisches Fachgutachten mit FFH-Vorprüfung und artenschutzrechtlichen Screenings für den B-Plan „Töpfenmühle", Gersfeld, Büro für faunistische Fachfragen Dipl.-Biologe Matthias Korn, Dipl.-Biologe Stefan Stübing, Januar 2024.

2- Umweltbericht, Planungsbüro für Landschaftsplanung und Freianlagen - Neubert, Januar 2024

Hinweise: Die in den Maßnahmen genannten Zeitpunkte bzw. Zeitfenster zur Umsetzung sind zwingend einzuhalten! Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach dem erfolgten Eingriff (Errichtung Gebäude bzw. Flächenversiegelung) umzusetzen bzw. in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode, falls diese festgesetzt werden.

8.4 Zusätzlich zu den Maßnahmen zum Schutz der Natur bei Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung ist das Merkblatt „Berücksichtigung des Artenschutzes vor Abriss und Sanierung von Gebäuden" des Landkreis Fulda anzuwenden.

8.5 Präventive Maßnahme zur Erhaltung des Lebensraums für Fledermäuse
Innerhalb des Waldstücks im Südwesten von Flurstück 23 sind zwei Nistkästen mit Eignung für spalten- und höhlenbewohnende Fledermausarten anzubringen. Die Nistkästen sind in unmittelbarer Nähe des westlichsten Gebäudes im Flurstück zu platzieren und zu erhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I,S.3634),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221)

Planzeichenverordnung (Planzeichenverordnung- PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I, S.1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I, S.2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.Dezember 2022 geändert worden ist.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.November 2022 (GVBl. S.571)

PLANVERFAHREN

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 10.07.2023 bis 11.08.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 10.07.2023 bis 11.08.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 22.01.2024 bis 23.02.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 02.01.2024 bis 05.02.2024
Nach der Prüfung fristgerecht eingegangenen Stellungsnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 21.03.2024

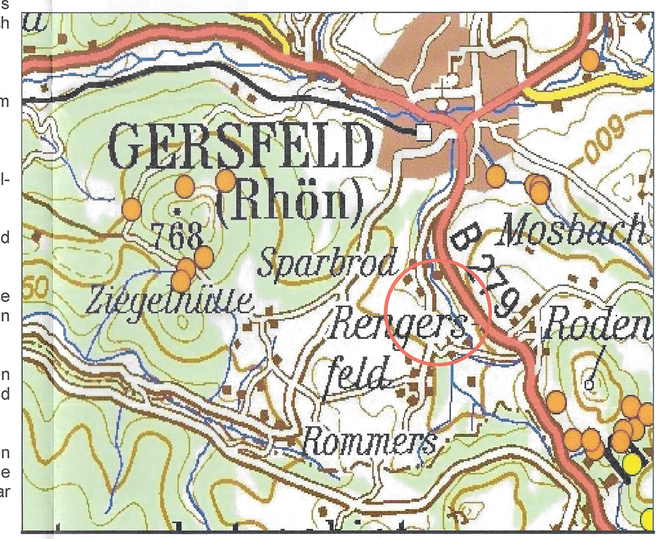
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlichen vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat
der Stadt Gersfeld
Gersfeld, den 02.04.2024
Siegel
Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
gemäß § 10(3) BauGB
am 30.03.2024

Der Magistrat
der Stadt Gersfeld
Gersfeld, den 02.04.2024
Siegel
Unterschrift Bürgermeister

Stadt Gersfeld (Rhön)
Bebauungsplan Nr.: 32 - Rengersfeld-Töpfenmühle



Stadt Gersfeld (Rhön)

Bebauungsplan - Töpfenmühle

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	2304
Datum:	16.02.2024	gez.:	RG/MS/LR

Shams Consult Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. (FH) Majeed Shams M.Eng.
Freier Architekt & Stadtplaner

Carl-Zeiss-Str. 43
63322 Rödermark
Tel. +49 607 423 987 82
Fax.+49 607 423 987 83
architekten@shams-consult.de
www.shams-consult.de