



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Sondergebiet gem. § 11 BauNVO »Beherbergung« (genehmigter Teilbereich – ohne Änderungen)
- Sondergebiet gem. § 11 BauNVO »Gastronomie« (beantragter Teilbereich – mit Änderungen)
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (genehmigter Teilbereich – ohne Änderungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

- Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- Anzahl zulässiger Vollgeschosse (§ 16 II Nr. 3 BauNVO)
- zulässige Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)
- Bauweise offene Bauweise

6. Verkehrsflächen (§ 9 I Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsbereich (Zufahrt PKW, SO, Rad- und Fußweg)
- Verkehrsfläche Erschließungsstraße

10. Wasserflächen (§ 9 I Nr. 16 und V BauGB)

- Wasserflächen Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben

11. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 I Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen Zweckbestimmung: Lärmschuttwall

13. Planungen und Flächen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 I Nr. 25 BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Gehölzen

15. Sonstige Planzeichen

- Fläche für Stellplätze
- Teilbereich Bebauungsplan ohne Rechtskraft
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 VII BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bauverbotszone Stellplätze sind hier nur für die nicht nach Stellplatzsetzung erforderlichen Bedarf zulässig

- Baugbiet
- Zahl der Vollgeschosse
- Geschossflächenzahl
- offene Bauweise
- Traufhöhe in m (Traufhöhe = Wandhöhe)
- Grundflächenzahl

VERFAHRENSVERMERKE

Die Durchführung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« Stadt (Rhön) ST Lahrbach wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17.05.2013 (§ 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Der Öffentlichkeit wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« der Stadt Tann (Rhön) ST Lahrbach am 23.01.2015 durch Anzeige im Stadtanzeiger Nr. 4 bekannt gemacht. Außerdem wurde die Öffentlichkeit über das Verfahren – Zeitraum und Ort – der frühzeitigen Unterrichtung über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« der Stadt Tann (Rhön) ST Lahrbach fand statt in der Zeit vom

26.01.2015 bis einschließlich dem 27.02.2015

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« Stadt Tann (Rhön) ST Lahrbach fand statt in der Zeit vom

26.01.2015 bis einschließlich dem 27.02.2015

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« der Stadt Tann (Rhön) ST Lahrbach wurde am 25.09.2015 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst und am 30.10.2015 ortsüblich durch Anzeige im Amtsblatt der Stadt Nr. 4 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« Stadt Tann (Rhön) ST Lahrbach (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom

09.11.2015 bis einschließlich dem 08.12.2015.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« der Stadt Tann (Rhön) ST Lahrbach (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom

09.11.2015 bis einschließlich dem 08.12.2015.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.01.16 die während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« Stadt Tann (Rhön) ST Lahrbach wurde am 29.01.16 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« Stadt Tann (Rhön) ST Lahrbach wird hiermit ausgefertigt.

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschlüsse der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« wurde am gem. § 10 BauGB durch Anzeige im Stadtanzeiger Tann (Rhön) vom 02.09.16 Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Tann (Rhön), den 02.09.16
Mario Danner, Bürgermeister



Satzung der Stadt Tann (Rhön)

Über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben«, Gemarkung Lahrbach

Rechtsgrundlagen

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2988), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178)

Präambel

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung, i. V. m. § 10 BauGB, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes sowie der Hessischen Bauordnung (HBO), wird nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Tann (Rhön) vom 29.01.2016 folgende Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« Gemarkung Lahrbach gefasst.

Die Satzung besteht aus:

- Teil A Planfassung im Maßstab 1 : 1.000 mit Übersichtsplan, zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung
- Teil B Textliche Festsetzungen
- Teil C Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde gebilligt.

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 und Nr. 15 BauGB)

I.1.1 Baugebiet »Gastronomie« – SO-G gem. § 11 BauNVO (Änderung)

- (1) Das mit [SO-G] gekennzeichnete Gebiet dient der Unterbringung eines Gastronomiebetriebes in einer den Bedürfnissen der Landschaft und des Biosphärenreservates angepassten Bauweise.
- (2) Zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind ausschließlich:
 - 1. ein Gastronomiebetrieb (Eventhalle) mit maximal 150 Gastplätzen,
 - 2. ein dem Gastronomiebetrieb untergeordneter Biergarten,
 - 3. der Hauptnutzung untergeordnete Lager- und Verwaltungsräume,
 - 4. der Hauptnutzung untergeordnete Stellplätze,
 - 5. der Hauptnutzung untergeordnete Geschäfts- und Büroräume,
 - 6. maximal 2 Wohnhäuser für Betriebsinhaber oder Verwalter und
 - 7. die dem Wohngebäude zugehörigen Stellplätze für Pkw.

I.1.2 Baugebiet »Beherbergungsgewerbe« – SO-B gem. § 11 BauNVO (Bestand)

- (1) Das mit [SO-B] gekennzeichnetes Gebiet dient der Unterbringung von Beherbergungsgewerbe.
- (2) Zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind:
 - 1. Betriebe und Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes,
 - 2. der Hauptnutzung untergeordnete Lager- und Verwaltungsräume,
 - 3. der Hauptnutzung untergeordnete Stellplätze,
 - 4. der Hauptnutzung untergeordnete Geschäfts- und Büroräume und
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - 1. eine Wohnung für Betriebsinhaber, Verwalter oder Aufsichtspersonal,
 - 2. die der Wohnung zugehörigen Stellplätze für Pkw.

I.1.3 Baugebiet »Allgemeines Wohngebiet« – WA 1 bis WA 3 gem. § 6 BauNVO (Bestand)

- (1) Die Baugebiete [WA] dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Nachfolgende Nutzungen i. S. v. § 4 II Nr. 1 bis 3 BauNVO sind in den Baugebieten [WA 1 bis WA 3] allgemein zulässig (§ 1 V bis IX BauNVO).
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Die nach § 4 III BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 I Nr. 1 und § 19 BauNVO)

- (a) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. (§ 19 IV Satz 2 BauNVO)
- (b) Die Summe der Grundfläche beider Wohnhäuser im SO-G darf 350 m² nicht überschreiten.
- (c) Für die Baugebiete SO-B und WA 1 bis WA 3 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 fort.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr. 2 und § 20 BauNVO)

- (a) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig mitzurechnen. (§ 20 III BauNVO)
- (b) Für die Baugebiete SO-B und WA 1 bis WA 3 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« fort.

1.2.3 Anzahl zulässiger Vollgeschosse (§ 20 II Nr. 4 BauNVO)

- (a) Für die Baugebiete SO-B und WA 1 bis WA 3 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« fort.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- (a) Im Sondergebiet »Gastronomie« [SO-G] darf die Wandhöhe i. S. v. § 6 IV Satz 2 und 3 HBO von 7,00 m nicht überschritten werden.
- (b) Nebenanlagen sind bis zu einer Traufhöhe von 3,00 m und in eingeschossiger Bauweise zulässig.
- (c) Für die Baugebiete SO-B und WA 1 bis WA 3 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« fort.

1.3 Bauweise (§ 9 I Nr. 2 BauGB und § 22 I bis III BauNVO)

- (a) Die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in offener Bauweise zu errichten.
- (b) Für die Baugebiete SO-B und WA 1 bis WA 3 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 fort.

1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB, § 12 und 21 a BauNVO)

1.4.1 sonstige Nebenanlagen

- (a) Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind in den jeweiligen Baugebieten allgemein zulässig. (§ 14 I Satz 3 BauNVO)

1.4.2 Stellplätze und Garagen

- (a) Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sind allgemein zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Tann (Rhön).
- (b) In der Bauverbotszone dürfen nur Stellplätze errichtet werden, welche nach Stellplatzsatzung nicht gefordert sind.
- (c) Für die Baugebiete SO-B und WA 1 bis WA 3 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« fort.

1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 I Nr. 26 BauGB)

- (a) Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
- (b) Sie können von den Grundstückseignern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m Höhe abgewendet werden.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 IV BauGB i. V. m. § 87 HBO)

2.1 Dachformen

- (a) Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
- (b) Für die Baugebiete SO-B und WA 1 bis WA 3 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« fort.

3 Grünordnung Festsetzungen (§ 9 I Nr. 25a BauGB)

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (a) Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Gebiete dienen der Durchgrünung des Baugebietes. Auf diesen Flächen sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- (b) Im Sondergebiet »Gastronomie« [SO-G] ist je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche insgesamt 1 hochstämmiger Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (c) Für die Baugebiete SO-B und WA 1 bis WA 3 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« fort.

4 Hinweise

4.1 Denkmalpflege

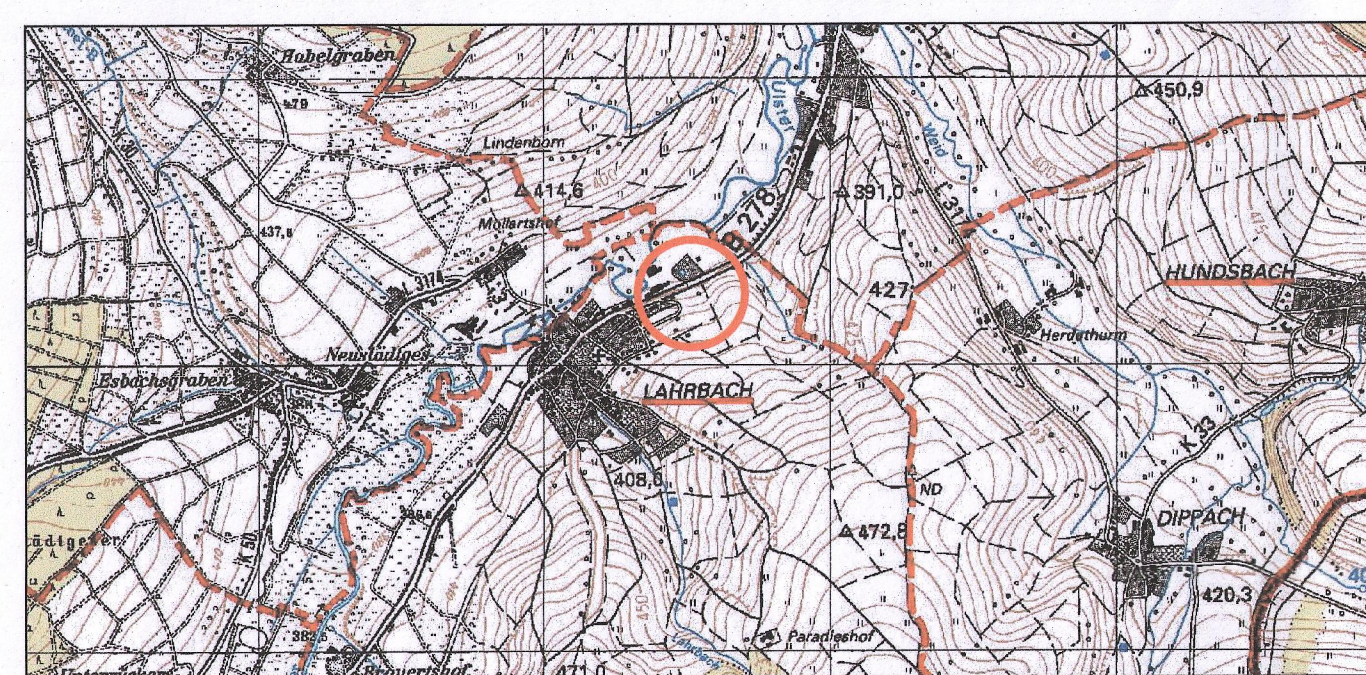
- (a) Werden Bodendenkmale bei Erdarbeiten angetroffen werden (z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfahrungen, Metallsachen, Tonscherben, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder -bohlen o. ä.), sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Fulda anzuzeigen. Bodendenkmale und die Entdeckungsgestatten sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.2 Trinkwasserschutz

- (a) Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch die zukünftige Ausweisung des Wasserschutzgebiets zur öffentlichen Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen „Döhlensgrund“ Verbotstatbestände zu künftigen Bodeneingriffen, Sprengungen, Versickerung von Niederschlagswasser, Lagerung und Ablagern von Abfall sowie zur Nutzung und Herstellung alternativer Energieformen ergeben können, da eine Überlagerung im Bereich des Geltungsbereichs mit den noch festzustellenden Wasserschutzgebietszonen nur bedingt auszuschließen ist.

4.3 Immissionsschutz

- (a) Verkehrslärm B 287: Bei Auftreten von Lärmbelastungen durch den angrenzenden Verkehr sind die zur Abwehr notwendige Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes SO-B vom Grundstückseigentümer selbst zu tragen.
- (b) Anlagenbezogener Lärm: Der Grundstückseigentümer des Baugebietes SO-B hat im Rahmen seiner Planung eine Geräuschprognose nach TA-Lärm, unter Berücksichtigung seines geplanten Vorhabens und der Nutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, insbesondere für die schutzbedürftige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet vorzulegen. Etwaige und daraus resultierende Lärmschutzmaßnahmen gehen zulasten des Grundstückseigentümers des SO-B.



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 »Am Birksgraben« Stadt Tann (Rhön) ST Lahrbach Gemarkung Lahrbach

Christina Matthes
Immobilien- und Grundstücksberatung
Bergstraße 5 98634 Kaltenwestheim
Fax: 036946/299184 Mobil: 0176/615 88 722
E-Mail: malchereck@aol.com

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malchereck-Matthes
gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malchereck-Matthes

gezeichnet: Jan. 2015
geändert: Aug. 2015
geändert: Dez. 2015

Plan-Nr.
3

Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 2015-12-20