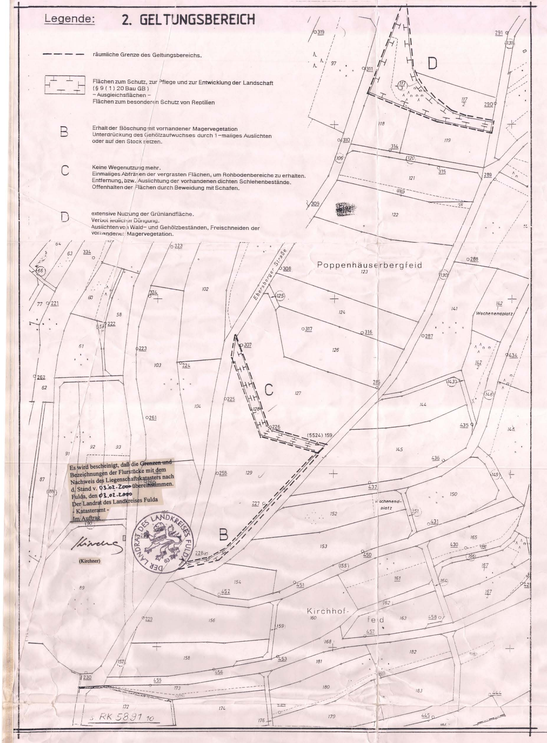
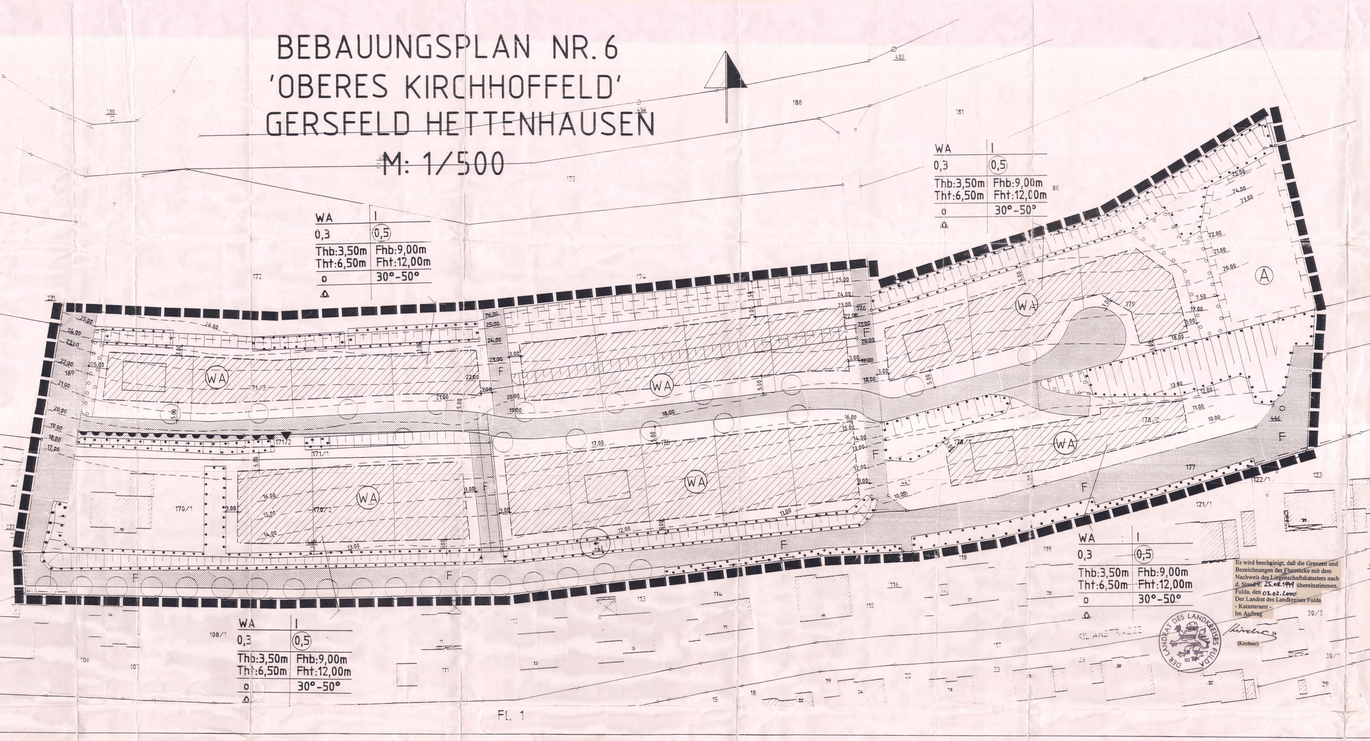
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
'OBERES KIRCHHOFFELD'
GERSFELD HETTENHAUSEN
M: 1/500





BEBAUUNGSPLAN NR. 6) "Oberes Kirchhoffeld" im Stadtteil Hettenhausen 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 Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 23.04.1993 (BGBl I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 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 - HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309), geändert durch Gesetze vom 28. 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

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

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

z.B. 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO). Sie darf auch durch den Bau von Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

z.B. (0,5) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)

z.B. II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16 BauNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 BauNVO)

z.B. Thb: 3,50 m Traufhöhe über OK Gelände bergseitig

z.B. Tht: 6,50 m Traufhöhe über OK Gelände talseitig

z.B. Fhb: 9,00 m Firsthöhe über OK Gelände bergseitig

z.B. Fht: 12,00 m Firsthöhe über OK Gelände talseitig

z.B. 45° — Zulässige Dachneigungen

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

O — OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Garagen

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

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

F — FUSSWEGE

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

EINFAHRT

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON 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 Lesesteinhaufen verwendet werden oder durch Anlegen von Trockenmauern ersetzt werden.

Einstellen der landwirtschaftlichen Nutzung - Wiesenbrache -

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Erhalt der Böschungen mit dem vorhandenen Bestand.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
Als Abgrenzung zur Ausgleichsfläche A ist auf einem 7,5 m breiten Pflanzstreifen eine 5-reihige Anpflanzung von standortgerechten, 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 % Sträucher 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 großkroniger Laubbaum, möglichst an die Erschließungsstrasse, zu setzen.

Gehölzliste:

PFLANZGRÖSSE: Hochstämme 2xv. o.B. STU 14-16 cm
Heister 2xv. o.B. 100-150
Sträucher 2xv. o.B. 60-100

LAUBHOCHSTÄMME:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Aesculus hippocastanum	Kastanie
	Corylus colurna	Baumhasel
	Fraxinus excelsior	Esche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winterlinde
HEISTER:	Artenauswahl wie Laubhochstämme, zusätzlich:	
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus spp.	Wildkirschen
STRÄUCHER:	Corylus avellana	Hasel
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Rosa spp.	Strauchrosen
	Sambucus nigra	Holunder
	Salix ssp.	Weiden
	Viburnum lantana	Schneeball

HINWEIS:
Landschaftsplan zum Bebauungsplan gemäß § 8 BNatschG, §§ 5 und 6 HENatG:
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 Hettenhausen.

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen 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 — Höhenschichtlinien

geplante Gebäude mit Festsetzung der Fluchten (nur verbindlich bezüglich der Gebäudefluchten)

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE 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	Traufseitwand zulässig bis 75 cm Höhe

EINFRIEDIGUNGEN

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

MÜLLTONNEN

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 gedeckte Farben und/oder berankte 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 1 Stck zu pflanzen.
Artenauswahl:

Partenocissus tricuspidata "Veitchii"	wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jeißgerlieblieber
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

GARAGENZUFAHRTEN, STELLPLÄTZEN, PRIVATE WEGE

Garagenzufahrten, Stellflächen, private Wege und Platzflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag befestigt werden. (wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit breiten Zwischenfugen, Schotter, Schotterrasen, u.ä.).

VERWENDUNG VON NIDERSCHLAGSWASSER

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

PARZELLEN

Bei der Bildung von Parzellen ist darauf zu achten, daß der Flächenbeitrag bei Erschließungsumlegungen gemäß BauGB auf 30 % begrenzt wird.

TEIL C: SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

z.B. 45 — GRUNDSTÜCKSGRENZEN, VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN

Vorhandene Gebäude

Böschungsflächen

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

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande von Übereinstimmt.
Fulda, den .....
Sh. Steuerdienstleiter

Der Landrat des Kreises Fulda
-Katasteramt-

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 22.06.1981 beschlossen.

Der Beschluß wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB am 20.01.1983 öffentlich bekanntgemacht.

Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 25.03.1996 ortsüblich bekannt gemacht und dann am 04.04.1996 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 23.01.1997 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 18.02.1997 öffentlich bekannt gemacht und vom 30.03.1997 bis 01.04.1997 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) (Bürgermeister)

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

Die Bekanntmachung enthielt 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) (Bürgermeister)

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
Adalbert-Stifter Str. 19
36043 Fulda Tel: 0661/69341

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"OBERES KIRCHHOFFELD"

IM STADTTEIL HETTENHAUSEN DER STADT GERSFELD - KREIS FULDA

Übersichtskarte M 1/25000

ARCHITEKTURBÜRO "HOHE RHÖN"
Dipl.Ing. Architekt Carl-Jürgen Pillasch
Grossenwindisches 1 Haus zu Hersfeld SELB Gersfeld/Rhön
Telefon 06654/555 Telefax 06654/540

AUFGESTELLT: GERSFELD IM MAI 1997 / STAND: FEB 1998