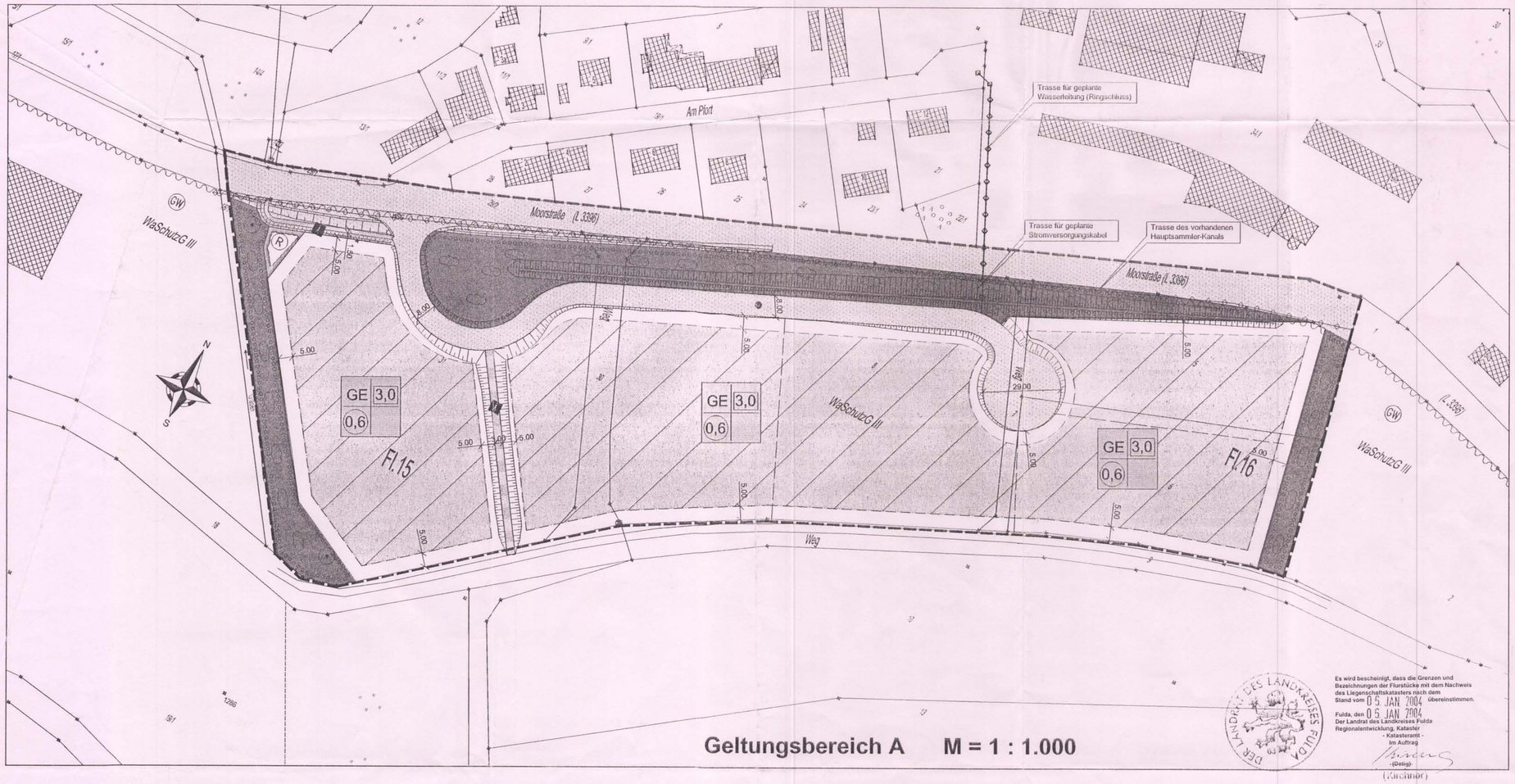
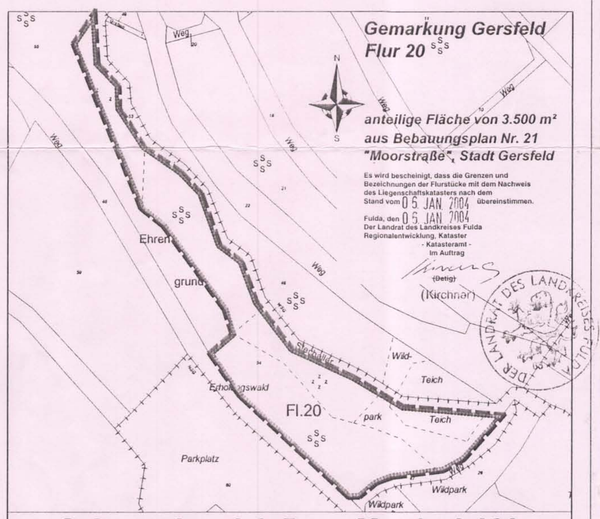


Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 05. JAN. 2004 übereinstimmen.

Fulda, den 05. JAN. 2004
Der Landrat des Landkreises Fulda
Regionalentwicklung, Kataster
- Katasteramt -
Im Auftrag
(Detig)
(Kirchner)

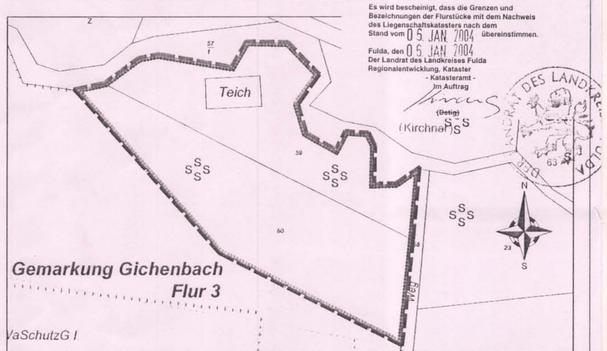
Geltungsbereich A M = 1 : 1.000



Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 05. JAN. 2004 übereinstimmen.

Fulda, den 05. JAN. 2004
Der Landrat des Landkreises Fulda
Regionalentwicklung, Kataster
- Katasteramt -
Im Auftrag
(Detig)
(Kirchner)

Geltungsbereich B M = 1 : 2.000



Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 05. JAN. 2004 übereinstimmen.

Fulda, den 05. JAN. 2004
Der Landrat des Landkreises Fulda
Regionalentwicklung, Kataster
- Katasteramt -
Im Auftrag
(Detig)
(Kirchner)

Geltungsbereich C M = 1 : 1.500

A.) Festsetzungen und Zeichenerklärung

1.) Räumlicher Geltungsbereich (§ 9. Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2.) Art der baulichen Nutzung (§ 9. Abs. 1 BauGB)

GE | 3,0 | 0,6 — Füllschema der Flächennutzungsschablone

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sowie der Selbstbedienungsgroßhandel, der sich wie Einzelhandelseinrichtungen auswirkt, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 10% der überbaubaren Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 200 m² pro Betrieb).

3.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9. Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO)

3,0 — Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)

Traufhöhe — Die Traufhöhe (§16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO) darf max. 14,00 m über der Hinterkante Oberkante Gehweg bzw. Schrammbord an der Grundstücksgrenze vor der Gebäudemitte betragen.

Firsthöhe — Die Firsthöhe (§16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO) darf max. 16,00 m über der Hinterkante Oberkante Gehweg bzw. Schrammbord an der Grundstücksgrenze vor der Gebäudemitte betragen.

Den Bauanträgen ist ein Höhenplan, der die natürliche sowie die zukünftige Geländeform in Grundriss und Schnitt zeigt, hinzuzufügen.

4.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9. Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Überbaubare Fläche

Nicht überbaubare Fläche

5.) Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

T — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

6.) Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2, Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

(R) — Wasserflächen, die der Regelung des Wasserabflusses dienen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

(GW) — Vorhandenes Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung. Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Kälberrain und Tiefbrunnen Sandwiese" (Schutzgebietsverordnung vom 10.08.1973, veröffentlicht im Staatsanzeiger 42/73, S. 1862)

7.) Sonstige Planzeichen

—◇—◇— vorhandene unterirdische Abwasserleitung

— —◇— — geplante unterirdische Kabelleitung

—o— vorhandene Flurstücksgrenzen

geplante Böschungen

Wall zur Abschirmung der Landesstraße, Wallkrone = 1 m über Achse Erschließungsstraße

—535,00— Höhenlinie (Bestand)

|—8,00—| Maßlinie/Maßzahl

vorhandene Gebäude

8.) Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig § 9, Abs. 1, Nr. 11 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 2,00 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

9.) Grünordnerische Festsetzungen (§ 9, Abs. 1, Nrn. 20 und 25 BauGB)

9.1) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im öffentlichen Bereich (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die öffentlichen Grünflächen an der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zwischen Erschließungsstraße und Landesstraße sind mit einer mehrreihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen, Pflanzqualität für Sträucher: Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm und für Bäume Heister, 2 x v., 100 - 150 cm, zu bepflanzen. Der Pflanzabstand soll 1 Pflanze pro 2,00 m² betragen. In einem Abstand von 12,00 m sind hochstämmige Laubbäume mit einer Pflanzqualität 2 x v., Stammumfang mindestens 10-12 cm zu pflanzen.

Ausgenommen von der Bepflanzung sind Bereiche von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie von offenen Graben.

Gehölzartenwahl (als Empfehlung):

Sträucher 60-100, 2 x v.:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus laevigata	(Weißdorn)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Heister/Sträucher 100-150, 2 x v.:

Prunus avium	(Vogelkirsche)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Hochstämme Stammumfang mind. 14 cm, 3 x v.:

Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Als Ersatzmaßnahme wird im Geltungsbereich B eine Teilfläche von 3.500 m² in der Gemarkung Gersfeld, Flur 20, Flurstück 54 in Ansatz gebracht. Diese Teilfläche wurde im Bebauungsplan Nr. 21 „Moorstraße", Stadt Gersfeld als Ersatzmaßnahme für die Eingriffe in den Flurstücken 30 und 31 festgelegt und kann nun nach Überplanung dieser Bereiche als Ersatzmaßnahme angerechnet werden. Die Fläche wird als Sukzessionsfläche festgelegt.

Als weitere Ersatzmaßnahme werden im Geltungsbereich C in der Gemarkung Gichenbach, Flur 3, die Flurstücke 59 und 60 mit 10.432 m² in Ansatz gebracht. Zur Unterstützung der Feuchtgebietsentwicklung sollen auf dem Flurstück 60 Geländemodellierungen erfolgen. Das Flurstück 59 soll von Banken, Tischen, Laternen, Brennholzlagerung und Toiletten befreit werden, die Fischteichnutzung ist aufzugeben. Die Flächen werden als Sukzessionsflächen sich selbst überlassen.

9.2) Grünfestsetzungen auf Privatgrundstücken (§ 9, Abs. 25 BauGB)

- Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind zu begrünen.
- Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Als bepflanzt ist anzuerkennen:

  Mindestens 3-reihige mehrstufige Hecken (Pflanzabstand 1 Pflanze/2,00 m²) sowie Einzelbäume (Hochstämme, Pflanzqualität mindestens 2 x v., Stammumfang 10-12 cm).

  Zusammensetzung der Hecken siehe Punkt 9.1)
- Die Pflanzungen, die auf den Pflanzstreifen, wie in Punkt 9.1) aufgeführt, vorgenommen werden müssen, sind auf diese Festsetzung anzurechnen.
- Wenn die Flächen abschnittsweise bebaut werden, müssen die Flächen der späteren Bauabschnitte erst bei Bebauung entsprechend dieser Festsetzung bepflanzt werden.
- Die Verpflichtung zur Anpflanzung von Gehölzen entfällt im Bereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der Zufahrten.
- Einfriedigungen sind niveaugleich auszuführen, d. h. Mauersockel für Zäune sind unzulässig; ausgenommen Stellkanten bis 5 cm über bestehendes Geländeniveau sowie Mauern, die gem. Punkt 8 zulässig sind. Sie müssen maschenartige Durchlässe bzw. Öffnungen besitzen, die den Lebensraum der Kleintierwelt nicht einengen.

  Maschendrahtzäune müssen Maschenweiten im Bereich des Geländeniveaus von 10 - 12 cm besitzen oder 10 - 12 cm über Geländeniveau beginnen, sofern es sich um kleinere Maschen handelt.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen.

9.3) Sonstige Grünfestsetzungen (§ 9, Abs. 1, Nrn. 20 BauGB)

Aus Gründen der Energieeinsparung sowie ökologischen Aspekten sind im Baugebiet ökologisch wirksame Leuchtmittel im Straßenbereich und den Hofflächen einzusetzen. Ausgenommen sind Betriebe, die auf eine farbliche Erkennung angewiesen sind, da Farben z. B. bei Natriumleuchtmittel nicht oder nur schlecht erkannt werden können.

10.) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Für jedes Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt je angefangene 40 m Grundstücksbreite zulässig. Der Ein- und Ausfahrtsbereich darf einschließlich Eingangsbereich nicht breiter als 10 m sein.

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1.) Vorschriften zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedigungen (§ 81. Abs. 1, Nr. 3 HBO)

1.1) Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.2) Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedigungen, wenn sie gem. § 2 HBO zu den baulichen Anlagen zählen, nur in einem Abstand von mehr als 5 m vom Straßenraum zulässig.

Die notwendigen Halte- und Anfahrsichtweiten sind einzuhalten.

2.) Garagen und Stellplätze (§ 81. Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Gersfeld.

3.) Außenwerbung (§ 81. Abs. 1, Nr. 2 HBO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jegliche Hinweisschilder) sind nur bis auf Traufhöhe, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Sparren-/Pfettenuntersicht, zulässig. Sie dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen je 20 m Fassadenlänge insgesamt max. 3 m hoch und 5 m lang sein. Reflektierende bzw. grelle Farben sind nicht zulässig.

Empfehlung

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z. B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser im Haushalt (z. B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung zu beachten.

Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda anzuzeigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 DSchG).

C.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1.) Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am **20.06.2002/25.09.2003** die Aufstellung des Planes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am **28.06.2002/31.10.2003** öffentlich bekannt gemacht.

2.) Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger wurde am **23.10.2002** durchgeführt, die Einladung erfolgte mit dem Schreiben vom **08.10.2003**

3.) Träger öffentlicher Belange

Mit dem Schreiben vom **09.05.2003/29.09.2003** wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt. Bedenken, Anregungen und Ergänzungen wurden berücksichtigt.

4.) Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am **31.10.2003** öffentlich im Mitteilungsblatt der Stadt Gersfeld bekannt gemacht und vom **10.11.2003** bis **12.12.2003** durchgeführt.

5.) Satzungsbeschlussvermerk:

Der Bebauungsplan wurde gem. §10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2003 als Satzung beschlossen.

Gersfeld, den 19. Dez. 2003

Magistrat der Stadt

(Trittin, Bürgermeisterin)

6.) Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan wurde gem. §12 BauGB am 23.01.2004 im Mitteilungsblatt der Stadt Gersfeld ortsüblich bekannt gemacht und ist gem. §12, Satz 4, BauGB am 23.01.2004 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Gersfeld während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

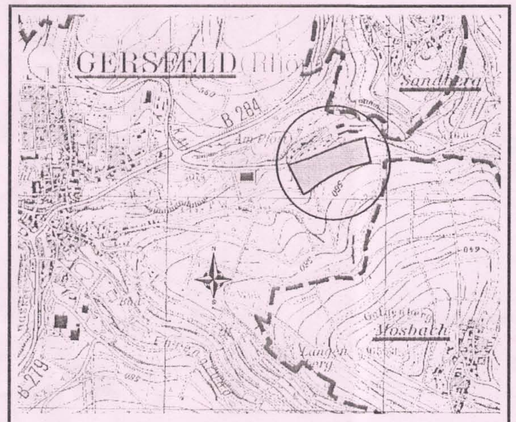
Gersfeld, den 23. Jan. 2004

Magistrat der Stadt

(Trittin, Bürgermeisterin)

7.) Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
5. Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
6. Hess. Naturschutzgesetz (HessNatG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung
9. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung



Übersichtsplan M = 1 : 15.000

Stadt Gersfeld

Landkreis Fulda

Bebauungsplanes Nr. 24 „Moorstraße-Ost"

Ingenieurbüro
W. Buchspies

Planung - Bauleitung
Tief-, Straßen- u. Ingenieurbau
Bauleit- und Landschaftsplanung
Wartburgstraße 12, 36043 Fulda
☎ 0661/42200 - Fax: 0661/47839
eMail: ingbuero.buchspies@t-online.de

18.12.2003
Dipl.-Ing. W. Buchspies
Dipl.-Biol. L. Scheer