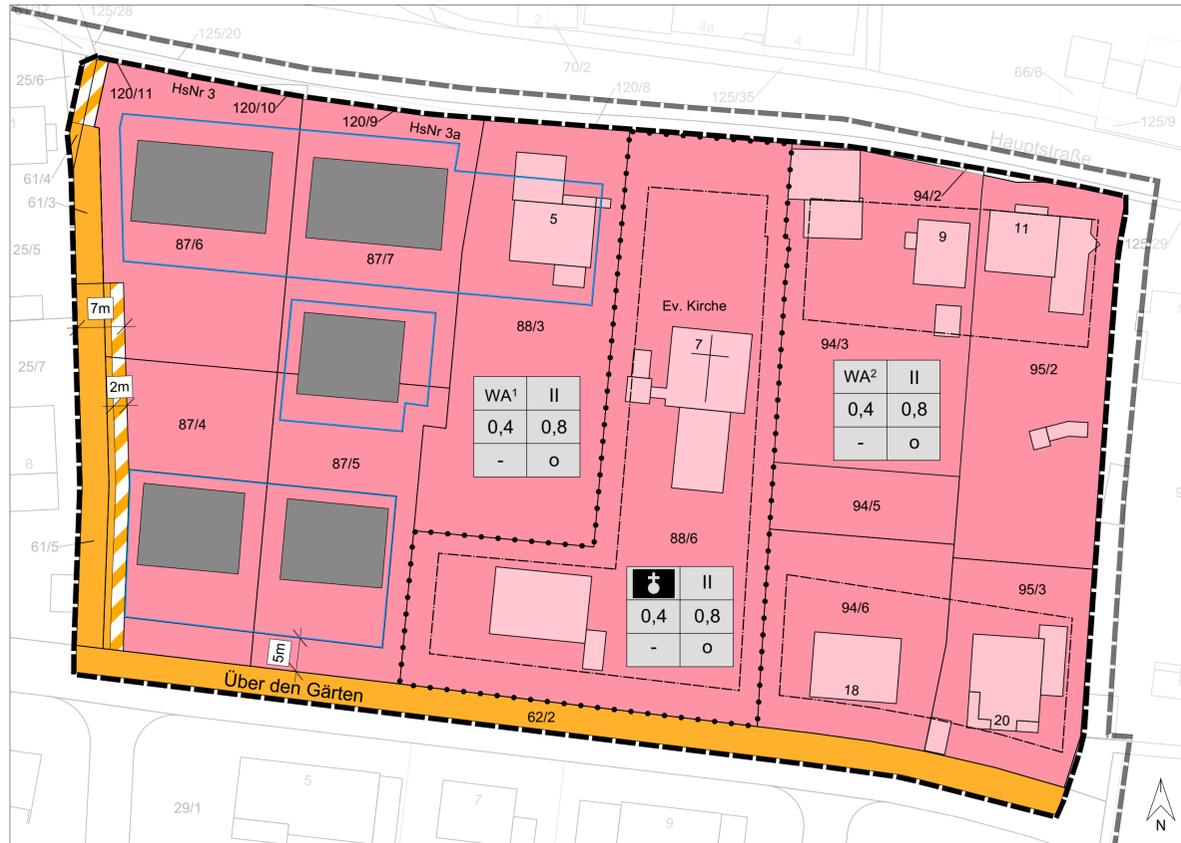
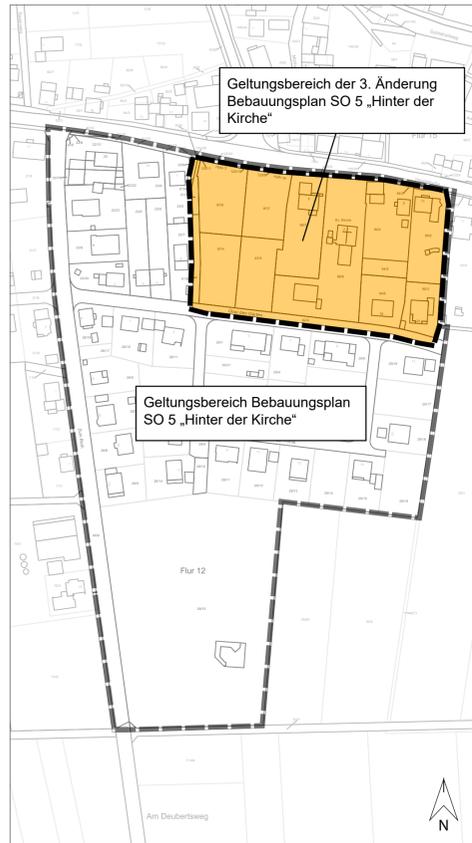


TEIL A - PLANZEICHNUNG



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

3. Änderung Bebauungsplan SO 5 „Hinter der Kirche“ - M 1:500

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Bebauung vorgesehene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgelegt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das Maß der baulichen Nutzung kann der Nutzungsschablone in der Planzeichnung entnommen werden. Ausmaße und Stellung der Gebäude sind nicht verbindlich.
- Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
3.1 Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die bei einer Einzelhausbebauung mind. 500m², bei einer Doppelhausbebauung (auf der Grenze) mind. 400 m² groß sein müssen. Die kleinste straßenseitig gelegene Grundstücksbreite muss mindestens 20 m betragen, bei Doppelhausbebauung mindestens 14 m.
3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA¹ ist eine grundstücksübergreifende Bebauung bei Vereinigung der Grundstücke zulässig.
- Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 9 Abs.1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. gem. § 44 BNatSchG**
Außenbeleuchtung
Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Gebiet des Bebauungsplanes nur LED-Außenleuchten zulässig, die ein gelbliches Spektrum (bis max. 2.500 Kelvin) mit geringem Blaulichtanteil aufweisen und geschlossen sind.
Ferner sind die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen anzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass die rein ästhetische Nutzung von Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren ist. Die zukünftige Bedeutung von Lichtverschmutzung bedingt zudem, dass Dunkelräume durch nächtliches Abschalten oder Ausstattung der Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern zu erhalten sind.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Stellplätze**
Für die Errichtung von Stellplätzen im Gebiet des Bebauungsplanes gilt die Stellplatz- und Ablose- setzung der Kreisstadt Bad Hersfeld in der jeweils gültigen Fassung. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Dachform (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)**
6.1 Für Wohngebäude sind Sattel- oder Walmdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung soll bei ein- schossiger Bauweise 28 - 42° und bei zweigeschossiger Bauweise 28 - 32° betragen. Eine ander- artige Gestaltung der Dachform kann gruppenweise erfolgen. Bei freistehenden Häusern bilden mindestens 3 Gebäude eine Gruppe.
Drempel sind nur bei eingeschossiger Bauweise und nur bis zu einer Höhe von 60 cm, gemessen von der Deckenoberkante bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche, zulässig.
Dachgauben sind nur bei Walmdächern bis zu 1/5 der mittleren Dachlänge erlaubt. Bei Satteldä- chern sind nur Schleppegauben bei einer Dachneigung von 34 - 42° erlaubt. Der Abstand der Gauben von den Giebelwänden muss mind. 2,50 m betragen.
6.2 Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist die Anlage von Flachdächern zulässig, sofern die grünordnerischen Festsetzungen gemäß Nr. 13 eingehalten werden.

- Oberflächengestaltung der Gebäude (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)**
7.1 Dächer und Gebädefassaden dürfen nicht mit Materialien verkleidet werden, die eine Reflexion des Sonnenlichts fördern. Davon ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen für die Energiegewinnung (z. B. Solarthermie, Photovoltaik).
7.2 Grell- oder leuchtfarbige Putz- oder verkleidete Fassadenflächen sind unzulässig (unauffällige Farbgebung).
- Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 HBO)**
8. Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe des natürlich anstehenden Geländes, oberer Bezugspunkt ist der jeweils höchste Punkt der Einfriedung. Die Farbgebung ist der Umgebung anzupassen.
- Standflächen für Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)**
9. Dauerhafte Standflächen für Abfallbehälter sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem geeigneten Sichtschutz (z.B. Pergolen, Tonnenboxen, Natursteinmauern u.ä.) zu umgeben.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche**
Grundstücksfreiflächen, die nicht zur Errichtung von Gebäuden, zur Befestigung notwendiger Flächen für Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Extensive Dachbegrünung**
Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist ausnahmsweise die Errichtung von Flachdächern zulässig, wenn diese mit einer extensiven Dachbegrünung (Vegetationsschicht mit einer Stärke von mind. d = 8 cm) versehen werden. Die Begrünung der Flachdächer ist verpflichtend ab einer Größe von 18 m². Kleinere Dachflächen sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Grundstücksbegrünung und Anpflanzung von Bäumen**
12.1 10 % der Grundstücksfreiflächen müssen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern bepflanzt und unterhalten werden (Mindestqualität: Mindestgröße 80 cm, 2 mal verpflanzt).
12.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm, 3 mal verpflanzt). Die Standorte der zu pflanzen- den Bäume sind durch Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 6 m² von jeder Versiege- lung freizuhalten. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ je Baum umfassen.
12.3 Aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
12.4 Unverbindliche Liste standortgerechter Gehölze:
Sträucher
Hartnagel Cornus sanguinea
Haselnuss Corylus avellana
Hundsrose Rosa canina
Schneeball Prunus spinosa
Weißdorn Crataegus monogyna / Cr. laevigata
Bäume
Stieleiche Quercus robur
Traubeneiche Quercus petraea
Vogelkirsche Prunus avium
Winterlinde Tilia cordata

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Heilquellenschutzgebiet „Lullusbrunnen und Vitalisbrunnen“**
Das Plangebiet befindet sich in dem zur Neufestsetzung vorgesehenen Heilquellenschutzgebiet „Lullusbrunnen und Vitalisbrunnen“ der Stadt Bad Hersfeld (Quantitative Schutzzone B-neu). In der zukünftigen Heilquellenschutzgebietsverordnung ist als Verbot in der v.g. Schutzzone eine generelle maximale Tiefenbegrenzung von Eingriffen in den Untergrund (sowohl Bohrungen als auch Erdauf- schlüsse, Baugruben, etc.) von 10 m vorgesehen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist das Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg bezüglich der wasser- und bodenschutz- rechtlichen Belange zu beteiligen.
- Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- Bodenschutz**
Bei der Bauausführung sind folgende Merkblätter und DIN-Normen zu beachten:
Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucher- schutz (HMUKLV 2018):
- „Bodenschutz für Bauausführende“
- „Bodenschutz für Hauselbauer“
DIN-Normen:
- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

HINWEISE

- Es wird auf den Kirchenbestand im Plangebiet hingewiesen und in diesem Zusammenhang auch auf die Zulässigkeit des liturgischen Glockenläutens.
- Es wird auf die Unzulässigkeit von Schotterungen in privaten Gärten zu gestalterischen Zwecken gemäß § 35 Abs. 9 HeNatG hingewiesen.
- Die Teile des Geltungsbereichs der 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes SO 5, die von der 3. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
5 Gebäude Bestand mit Hausnummer	0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
II Gebäude Planung (Vorschlag, nicht bindend)	II Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Sonstige Planzeichen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	--- --- Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestim- mung, hier: Verkehrsfläche für Fußgänger	••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	Planzeichen nachrichtlich übernommen
O offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)	Flur 12 Flurnummer
--- Baugrenze (übernommen aus der 1. Änderung)	88/6 Flurstücksnummer
--- Baugrenze (angepasst im Rahmen der 3. Änderung)	--- Flurstücksgrenzen
NUTZUNGSSCHABLONE Füllschema der Nutzungsschablonen	
Bauliche Nutzung	Anzahl Voll- geschosse
Grund- flächenzahl	Geschoß- flächenzahl
Baumassen- zahl	Bauweise

Satzung der Kreisstadt Bad Hersfeld - Bebauungsplan SO 5 „Hinter der Kirche“, 3. Änderung, Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

Auf Grund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), sowie nach § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571), i. V. m. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes i. d. F. vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915), hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Bad Hersfeld am die 3. Änderung zu folgender Satzung - Bebauungsplan SO 5 „Hinter der Kirche“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans SO 5 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

ENTWURFSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans SO 5 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Hersfeld,
(Siegel) (Bürgermeisterin Anke Hoffmann)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf und die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes SO 5 „Hinter der Kirche“ haben zur Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für das Bauleitverfahren in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme während der Dienststunden im Technischen Rathaus bei der Technischen Verwaltung der Kreisstadt Bad Hersfeld - Bereich Stadtplanung, Breitenstraße 57, 4. Stock, Anschlagtafel ausgelegt.

Die Auslegung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am diese 3. Änderung - Bebauungsplan SO 5 „Hinter der Kirche“ mit Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Hersfeld,
(Siegel) (Bürgermeisterin Anke Hoffmann)

AUSFERTIGUNGSVERMERKE

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergänzenden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bad Hersfeld,
(Siegel) (Bürgermeisterin Anke Hoffmann)

INKRAFTTRETEN UND ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung ist am in der Hersfelder Zeitung öffentlich bekannt gemacht worden. Damit ist der Teilbebauungsplan rechtskräftig geworden.

Bad Hersfeld,
(Siegel) (Bürgermeisterin Anke Hoffmann)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Hess. Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft – Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
Stellplatz- und Abloseatzung der Kreisstadt Bad Hersfeld in der jeweils gültigen Fassung

**Bebauungsplan SO 5 „Hinter den Gärten“
der Kreisstadt Bad Hersfeld, OT Sorga**

3. Änderung



© OpenStreetMap contributors. Die Daten sind unter der Open Database License verfügbar (siehe: www.openstreetmap.org), ohne Maßstab

Projekterwicklung: Fachbereich Technische Verwaltung
Bearbeitet: Gajek, V.
Geprüft: van Horrick, J.



Aufgestellt: Bad Hersfeld, den 31.05.2024