



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
Stand: 10/2024

### A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GR** Maximale Grundfläche
- III** Maximale Zahl der Vollgeschosse
- GH** Maximale Gebäudehöhe in NHN
- Baugrenze**
- Umgrenzung der Flächen für oberirdische Stellplätze**
- Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen**
- Anpflanzung von Bäumen**

#### Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flurgrenze**
- Flurstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**
- Geplanter Abriss**
- Flurstücksgrenze**
- Vermaßung in Meter**
- Höhenbezugspunkte (Bestand) in Meter über NHN**

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

#### ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Ein-/Ausfahrtbereich Tiefgarage**
- Hauseingang**

Baugebiet	
max. Grundfläche (GR)	max. Zahl der Vollgeschosse
Dachform	max. Gebäudehöhe (GH) in m ü. NHN

### B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1.0 Bedingte Festsetzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet**  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
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.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen unzulässig.

##### 1.1.2 Grundfläche

Im Geltungsbereich wird die max. Grundfläche (GR) auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für die Ermittlung der maximalen Grundfläche ist die Überbauung durch das Hauptgebäude mit Terrassen, Balkonen, Loggien und/oder Erkern heranzuziehen. Für die Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwegungen außerhalb der Baugrenze ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 270 m<sup>2</sup> zulässig.

##### 1.1.3 Vollgeschosse

Im WA sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist als Staffelfgeschoss auszubilden und nur zulässig, sofern es gem. HBO kein Vollgeschoss ist.

##### 1.1.4 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 230,5 m ü. NHN festgesetzt. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten maximalen GH in m ü.NHN ist der höchste Punkt des Daches (oberer Abschluss der Attika).

##### 1.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude und Gebäudeteile (auch unterirdisch) errichtet werden. Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Nebenanlagen zulässig. Dazu gehören:
- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen und Treppen
  - Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten für die Tiefgarage
  - Anlagen zur Einhausung von Müll- und Wertstoffbehälter
  - Terrassenflächen und Einfriedungen
  - ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen

#### 1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.2.1 Innerhalb der mit **St** gekennzeichneten Flächen sind nur oberirdische Kfz-Stellplätze zulässig. Die sonstigen herzustellenden Kfz-Stellplätze sind unterirdisch zu errichten.

1.2.2 Die Errichtung von Tiefgaragen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche **TG** zulässig.

#### 1.3 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

#### 1.4 Neuanpflanzung von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung als neu anzupflanzend dargestellten Bäume sind als standortgerechte und einheimische Hochstämme in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, STU 16-18 cm (gemessen 1m Höhe), in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei einer Pflanzgrubentiefe von jeweils 1,5 m sind die Baumscheibenrößen von Bäumen 1. Ordnung mit mind. 16 m<sup>2</sup>, von Bäumen 2. Ordnung mit mind. 12 m<sup>2</sup> sowie von Bäumen 3. Ordnung mit mind. 8 m<sup>2</sup> anzulegen. Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen. Bei Ausfall der Gehölze sind diese innerhalb einer Pflanzperiode nachzupflanzen.

#### 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)

##### 1.5.1 Dachflächenmaterialien

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

##### 1.5.2 Dachbegrünung

Das Dach des Hauptgebäudes ist extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünungspflicht sind ausgenommen:

- Die nicht durch das Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgarage,
- Flächen für technische Anlagen (ausgenommen PV-Anlagen),
- Dachflächen, welche als Terrasse oder Wegfläche genutzt werden,
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke),
- Vordächer sowie Eingangsüberdachungen,
- Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

##### 1.5.3 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt sind notwendige Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sowie Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

#### 1.6 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Neuerrichtung des Gebäudes sind technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auf mindestens 20 % der Bruttodachfläche vom Gebäude zu errichten. Die technischen Anlagen auf den Dachflächen sind so auszuführen, dass die Funktion der Dachbegrünung i.S.d. Ziff. 1.5.2 des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt wird.

28./29. Februar erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

#### Bombenabwurfgebiet

Mit Stellungnahme vom 31.10.2024 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, 64283 Darmstadt mit, dass für das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### Bodenfunde

Bodenfunde sind gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Bad Hersfeld oder an die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu richten. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

#### Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

#### Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4.19 "Vlāmenweg 31 und 33" der Stadt Bad Hersfeld besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Bad Hersfeld und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

#### Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des GEG (in Kraft seit 1. November 2020) sind zu beachten.

#### Höhenbezugspunkt

Die angegebenen Höhenbezugspunkte sind dem Datensatz der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation entnommen und durch örtliche Vermessungsleistungen validiert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass örtliche Höhenaufnahmen von den Angaben der Planzeichnung abweichen können.

#### Ver- und Entsorgung

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

#### Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes *HQS Lullusbrunnen*. Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb der Schutzzone B-neu des sich im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Heilquellenschutzgebietes *HQSG Lullusbrunnen & Vitalisbrunnen*.

#### Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die zum Beispiel mit Rasengittersteinen ausgebildet sind), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

#### Katasterbescheinigung

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

Kaufungen, den .....

Vermessungsbüro Mai  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)  
Bauantragsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 1176).  
Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225).  
Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225)  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S.540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 151).  
Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).  
Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93).  
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548)

### C. HINWEISE

#### Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

#### Artenschutz

Bei der Bepflanzung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem

### VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Hersfeld gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.2023.  
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im ..... der Stadt Bad Hersfeld am .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... betiebtigt bis einschl. ....

Benachrichtigung der nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom .....

Entwurfsbeschluss und Veröffentlichung im Internet durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Hersfeld am .....

Veröffentlichung im Internet des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschl. ....

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 im ..... der Stadt Bad Hersfeld am ..... sowie zeitgleich auf der Internetseite der Stadt.

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Hersfeld gem. § 10 Abs. 1 BauGB am .....

Bad Hersfeld, den ..... Der Magistrat der Stadt Bad Hersfeld  
Anke Hofmann (Bürgermeisterin)

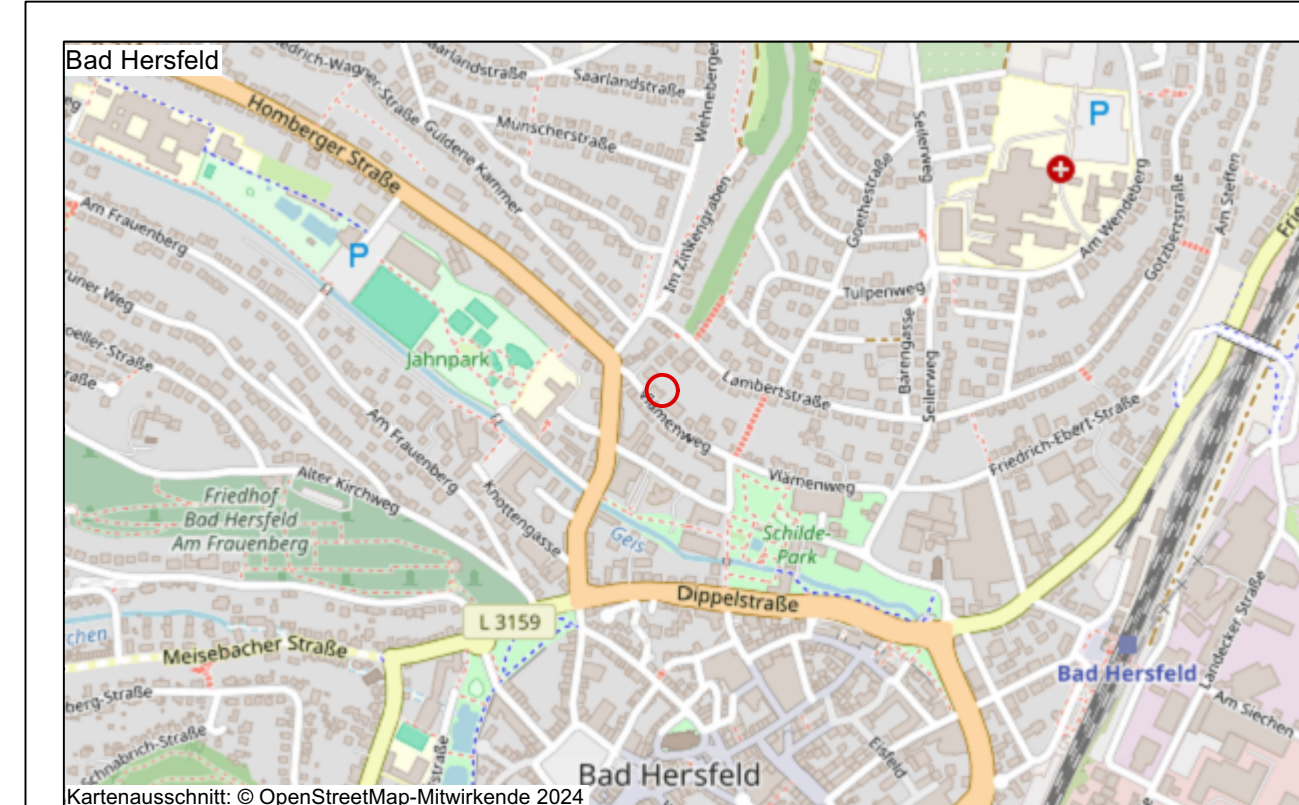
**AUSFERTIGUNG**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Hersfeld, den ..... Der Magistrat der Stadt Bad Hersfeld  
Anke Hofmann (Bürgermeisterin)

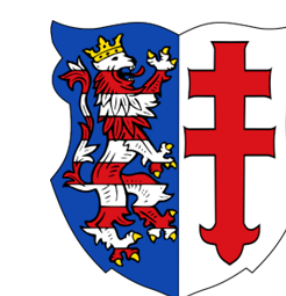
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der ..... Nr. .... vom ..... sowie zeitgleich auf der Internetseite der Stadt.

Der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Hersfeld am ..... als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom ..... ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am .....

Bad Hersfeld, den ..... Der Magistrat der Stadt Bad Hersfeld  
Anke Hofmann (Bürgermeisterin)



## Stadt Bad Hersfeld



## Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN NR. 4.19 "Vlāmenweg 31 und 33"

- ENTWURF -

Stand: 12.11.2024

Maßstab: 1:500



pwf AG  
Herkulessstraße 39  
34119 Kassel  
0561 - 3 32 32