

Legende

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)
Sondergebiet (SO) "Schildepark"

Maß der baulichen Nutzung

Art	Art der baulichen Nutzung
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
G	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
B	Bauweise
g	geschlossene Bauweise
o	offene Bauweise

----- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzungen

Baulinien, Baugrenzen

----- Baugrenze

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

----- Abdichtungsfläche mit Nummerierung

Verkehrsflächen

----- Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

----- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park

Wasserflächen und Flächen für Hochwasserschutzanlagen

----- Wasserflächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

----- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Nummerierung

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

----- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (mit Nummerierung)

Grünordnerische Darstellungen

----- Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit Nummerierung)

Sonstige Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche übernommene Darstellungen von Festsetzungen auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften:

----- Einzelkulturdenkmale gem. dem Hessischen Denkmalschutzgesetz

----- Überschwemmungsgebiet

- Nr. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit der BauNVO**
- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungsarten festgesetzt
- 1.1.1 Mischgebiet (MI)**
Nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden die in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten in den Mischgebieten MI 4 und MI 6 ausgeschlossen.
Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- 1.1.2 Sondergebiet (SO) Schildepark**
Das Sondergebiet dient der Durchführung von Kulturveranstaltungen und Ausstellungen mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung sowie der Einrichtung von Bildungs- und Freizeitanlagen. Es sollen die dafür notwendigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen zugelassen werden.
Zulässig sind:
• bauliche Anlagen, welche der Zweckbestimmung dienen oder dieser zuzuordnen sind
• Geschäfts- und Bürogebäude
• Schank- und Speisewirtschaften
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• Parkhäuser
• Nebenanlagen
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 Die Maße der baulichen Nutzung werden für die verschiedenen Gebiete durch die Grundflächenzahl und durch die Geschossflächenzahl auf der Basis von § 17 BauNVO festgesetzt.
- 1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Im MI 6 darf der höchste Gebäudepunkt max. 50 cm über der durchschnittlichen Firsthöhe des westlich gelegenen Gebäudes im SO 1 liegen.
- 1.2.3 Im SO 1 wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 ausgeschlossen.
- 1.3 Bauweise**
- 1.3.1 Für das Mischgebiet MI 4 wird offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt
- 1.3.2 Für das Mischgebiet MI 6 wird geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt
- 1.3.3 Für das Sondergebiet "SO 1 Schildepark" wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

- Ermächtigung**
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**
- 1.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen sind im Plan gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen besimmt.
- 1.4.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- 1.4.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.
- 1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung**
- 1.5.1 Die Fläche AF 2 ist dauerhaft von solcher Bebauung freizuhalten, die in die eingebaute Bodendichtungsschicht eingreift (siehe dazu auch 5. Hinweise).
- 1.5.2 Die Flächen werden der jeweils unterlagernden Flächenfestsetzung zugeordnet.
- 1.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- 1.6.1 Die in der Planzeichnung dargestellte Planstraße A (Zufahrt zum Parkhaus) wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- 1.6.2 Bei Einfriedungen und Bepflanzungen im Bereich von Zufahrten entlang der Dippelstraße sind die Vorschriften der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) zur Einhaltung der Sichtfelder anzuwenden.
- 1.7 Grünflächen**
- 1.7.1 Die nicht als Sondergebiet, Mischgebiet oder Wasserflächen ausgewiesenen ehemaligen Industrieflächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
- 1.8 Wasserflächen und Flächen für Hochwasserschutzanlagen**
- 1.8.1 Der Bereich des Bachlaufs der Geis wird als Wasserfläche festgesetzt.
- 1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**
- 1.9.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 (GFL 1) wird zur inneren verkehrlichen Erschließung des Sondergebietes „Schildepark“ für die Ver- und Entsorgung der Flächen und Gebäude sowie zugunsten der Rettungskräfte festgesetzt.
- 1.9.2 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 4 (GFL 4) wird zur inneren verkehrlichen Erschließung des MI 6, für die Ver- und Entsorgung der Flächen und Gebäude im SO 1 sowie zugunsten der Abwasserbetriebe der Kreisstadt Bad Hersfeld festgesetzt. Sofern das GFL 4 durch Gebäude des MI 6 überbaut wird, ist die Durchfahrtsbreite im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Abwasserbetrieb der Kreisstadt Bad Hersfeld abzustimmen.
- 1.9.3 Das Leitungsrecht L1 dient der Freihaltung von Leitungssachsen zwischen einem Reinigungsbauwerk der Abwasserbetriebe und dem Seilerweg.
- 1.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- 1.10.1 Innerhalb der Fläche MU 3 ist ein durchgehender, begrünter Lärmschutzwall mit einer Kronenhöhe von ca. 1,5 m über der Oberkante der Fahrbahn der Dippelstraße zu errichten.
- 1.10.2 Innerhalb der Fläche MU 6 sind für die Mischgebiete MI 4 und MI 6 passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden zur Gewährleistung der baugebietstypischen Immissionsrichtwerte vorzusehen.
- 1.11 Grundstücksfreiflächen**
- 1.11.1 Auf der Fläche P2 dürfen zum Schutz der eingebauten Abdeckschicht keine flachwurzelnenden Pflanzen oder Gehölze direkt in das Erdreich eingepflanzt werden.

- 6 Pflanzliste**
- 6.1 Großkronige Bäume**
- | | | |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Feld-Ahorn |
| Platanus x acerifolia | Platane | Sand-Birke |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche | Hainbuche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche | Zierapfel |
| Tilia cordata | Winter-Linde | Rotdorn |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | Weißdorn |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | Vogel-Kirsche |
| Corylus colurna | Baumhasel | Menziere |
| | | Vogelbeere |
- 6.2 Kleinkronige Bäume**
- | | |
|------------------------------------|--|
| Acer campestre | |
| Betula pendula | |
| Carpinus betulus | |
| Malus spec. | |
| Crataegus laevigata Paul's Scarlet | |
| Crataegus monogyna | |
| Prunus avium | |
| Sorbus aria | |
| Sorbus aucuparia | |
- 6.3 Sträucher**
- | | |
|----------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schliehe |
| Rhamnus cathartica | Echter Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn |
| Eunymus europaeus | Pflaflenhütchen |
| Taxus baccata | Eibe |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)*

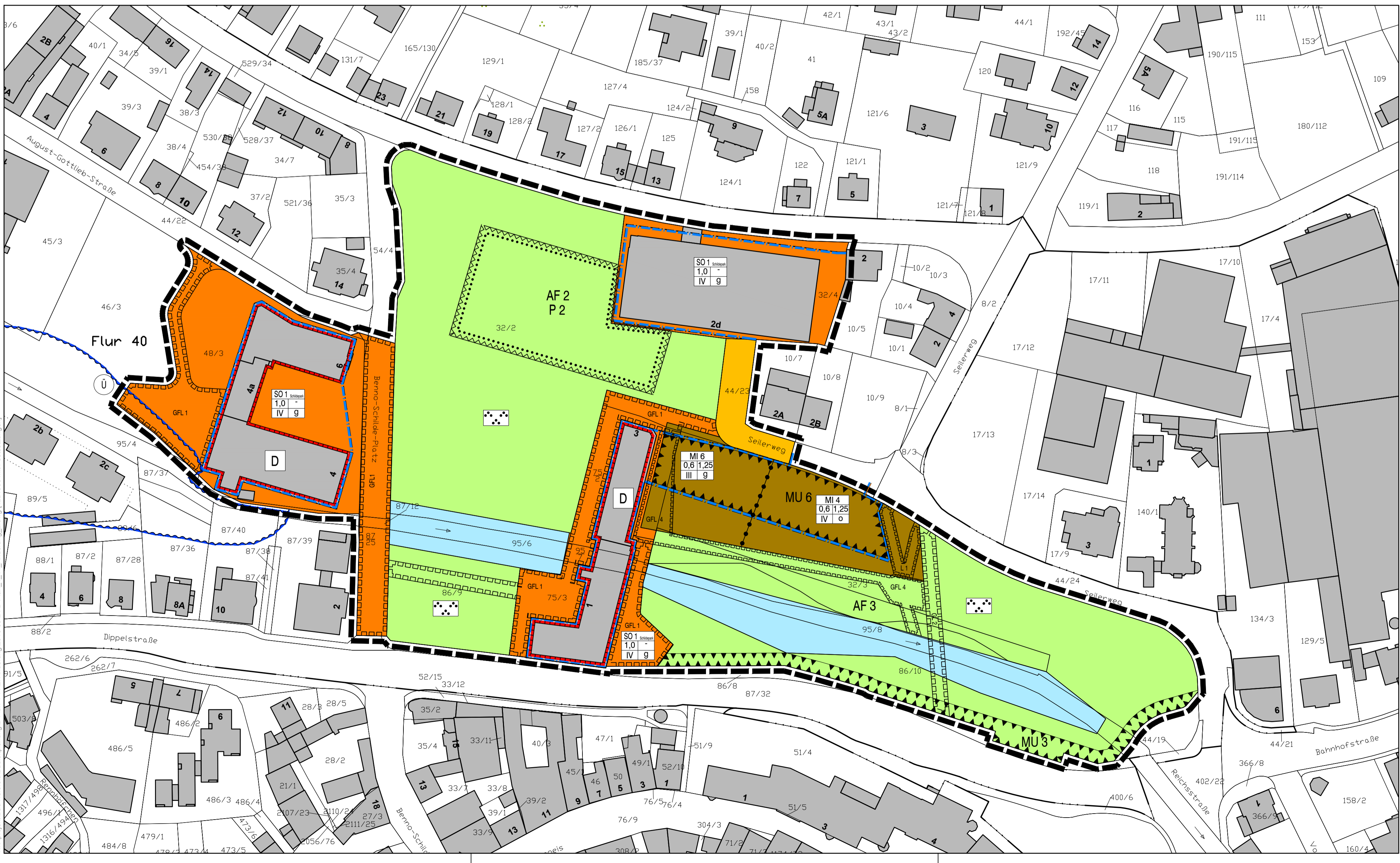
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)*

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Ford. des Klimaschutzgesetzes bei der Entwürf. in den Städten und Gemeinden v. 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429) inkl. Anlagen 1 + 2

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 209), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. 2015 S. 218).

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation. (Verm. ST. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. Ges.)	Aufgestellt, Bad Hersfeld, Stadtplanung
Homberger/Etze, Amt für Bodenmanagement	im Auftrag
im Auftrag	im Auftrag
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Hersfeld gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am	Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Bau GB vom Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekenntmachung am
Bad Hersfeld, Stadtplanung	Bad Hersfeld, Stadtplanung
im Auftrag	im Auftrag
Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Bad Hersfeld gemäß § 10 BauGB am	Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 23.09.2004, in der Fassung vom 31.07. 2009 (BGBl. I S. 298), ortsüblich bekannt zu machen.
Bad Hersfeld,	Bad Hersfeld,
im Auftrag	im Auftrag
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am 23.02.2013 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.	
Bad Hersfeld,	
im Auftrag	
Bürgermeister	



- 2 Sonstige Festsetzungen**
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4.11 „Homberger Straße - Dippelstraße“ aufgehoben.
- 3 Nachrichtliche Eintragungen**
- Denkmalschutz**
Im Bebauungsplan ist eine Reihe von Gebäuden als Kulturdenkmäler im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes gekennzeichnet.
- Überschwemmungsgebiet**
Im westlichen Abschnitt der Geis zwischen Wehneberger Straße und der Zufahrt zur Veranstaltungshalle (Benno-Schilde-Straße) ist auf der Grundlage des Flächennutzungsplans nachrichtlich ein Überschwemmungsgebiet dargestellt.
- 4 Örtliche Bauvorschrift / bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO**
- 4.1 Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 4.11, 2. Änderung der Stadt Bad Hersfeld.
Die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.
- 4.2 Abweichend von den §§ 1 und 5 der Satzung der Kreisstadt Bad Hersfeld über die Stellplatzpflicht vom 11.05.1995 in der aktuell geltenden Fassung wird festgesetzt:
Für Gemeinbedarfsnutzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung wird die Herstellungspflicht von notwendigen Stellplätzen auf 80 Stellplätze eingeschränkt. Diese sind im Schilde-Parkhaus nachzuweisen. Die Herstellung weiterer Stellplätze außerhalb von Gebäuden wird aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gründen gem. § 44 (1), Satz 2, Nr. 5 HBO untersagt.
- 5 Hinweise**
- 5.1 Altablagerungen**
Innerhalb des Geltungsbereichs wurden auf verschiedenen Teilbereichen erhöhte PAK-Belastungen (Flächen AF 2 und AF 3 in der Planzeichnung) ermittelt. Die festgestellten Belastungen sind ausschließlich aufbleibend von Bedeutung. Sie entstehen durch die Zusammensetzung der Bodenauffüllung und beruhen nicht auf Schadensfällen im Zuge der industriellen Nutzung. Zum Schutz des Grundwassers soll gemäß dem Regierungspräsidium eine 40 cm starke mineralische Abdichtung aus Ton-Schluff-Material als Abdichtung aufgebracht werden.
Die Altablagerung auf der Fläche AF3 östlich der Stockwerkfabrik entlang des geplanten renaturierten Gelbbachlaufs wird ggf. im Rahmen der Bauarbeiten für das Bachbett und die Böschungsmodellierung beseitigt, so dass dann auf eine Abdichtungsschicht verzichtet werden kann. Die Notwendigkeit der Abdichtungsschicht ist im Rahmen der Bauausführung zu klären.
Eingebaute Abdichtungsschichten dürfen nicht durch Bodenarbeiten zerstört werden. Bei Pflanzungen von Bäumen mit tiefer Durchwurzelung ist darauf zu achten, dass die Wurzelebene unterhalb der Dichtungsschicht angelegt wird und die Abdichtung bis an den Baumstamm hergestellt wird. Bei einer Überbauung der Altablagenfläche ist auf einen dichten Anschluss zwischen Abdichtungsschicht und Gebäudefundament zu achten. Auf eine Unterteilung von Gebäuden, die die Abdichtung überbauen, ist zu verzichten, um nicht in den Bereich der Altablagerung einzugreifen.
- 5.2 Heilquellenschutzgebiet und Grundwasserschutz**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen „Lullabrunnen“ und „Vlaisbrunnen“. Auf die Verfügung vom 02./09. August 1911 zur Festsetzung des Heilquellenschutzgebietes und auf das Gutachten des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung vom 30.04.1963 (Schutzgebietsempfehlung) wird hingewiesen.
Den Belangen des Grundwasserschutzes ist mit Anwendung des § 5 Wasserhaushaltsgesetz Rechnung zu tragen.
- 5.3 Stellplatzsatzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.11, 2. Änderung, gilt die „Satzung der Kreisstadt Bad Hersfeld über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 5.4 Baumschutzsatzung**
Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.11 „Homberger Straße - Dippelstraße“ gilt die „Baumschutzsatzung der Kreisstadt Bad Hersfeld“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 5.5 Entwässerungssatzung**
Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.11 „Homberger Straße - Dippelstraße“ gilt die „Entwässerungssatzung“ der Kreisstadt Bad Hersfeld in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 5.6 Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.11 „Homberger Straße - Dippelstraße“**
wurden der besseren Lesbarkeit halber in die 2. Änderung übernommen.

Stadt Bad Hersfeld

Bebauungsplan Nr. 4.11
„Homberger Straße - Dippelstraße“,
2. Änderung

im Original: M 1:1000

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. C. Exner, Dipl.-Ing. A. Schachenmayer
Kassel, 24.08.2016