

<b>Nr.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit der BauNVO</b>	<b>Ermächtigung</b>
<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
<b>1.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit</b>
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungsarten festgesetzt	
<b>1.1.1</b>	<b>Mischgebiet (MI)</b> Nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden die in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten 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.	§ 6 (2) BauNVO
<b>1.1.2</b>	<b>Sondergebiet (SO) Schildepark</b> Das Sondergebiet dient der Durchführung von Kulturveranstaltungen und Ausstellungen mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung sowie der Einrichtung von Bildungs- und Freizeitangeboten. Es sollen die dafür notwendigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen zugelassen werden. Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• bauliche Anlagen, welche der Zweckbestimmung dienen oder dieser zuzuordnen sind</li> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• Parkhäuser</li> <li>• Nebenanlagen</li> </ul>	§ 11 BauNVO
<b>1.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
<b>1.2.1</b>	Die Maße der baulichen Nutzung werden für die verschiedenen Gebiete durch die Grundflächenzahl und durch die Geschossflächenzahl auf der Basis von § 17 BauNVO festgesetzt.	
<b>1.2.2</b>	Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß §16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Im MI 6 darf der höchste Gebädepunkt max. 50 cm über der durchschnittlichen Firsthöhe des westlich gelegenen Gebäudes im SO I liegen.	
<b>1.2.3</b>	Im SO 1 wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 ausgeschlossen.	
<b>1.3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m.</b>
<b>1.3.1</b>	Für das Mischgebiet MI 4 wird offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt	§ 22 BauNVO
<b>1.3.2</b>	Für das Mischgebiet MI 6 wird geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt	
<b>1.3.3</b>	Für das Sondergebiet "SO 1 Schildepark" wird geschlossene Bauweise festgesetzt.	§ 22 BauNVO

<b>1.4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m.</b>
1.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen sind im Plan gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.	§ 22 Abs. 1 BauNVO
1.4.2	Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.	§ 22 Abs. 3 BauNVO
1.4.3	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.	§ 22 Abs. 5 BauNVO
<b>1.5</b>	<b>Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB</b>
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.	
<b>1.6</b>	<b>Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
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.	
<b>1.7</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB</b>
1.7.1	Die nicht als Sondergebiet, Mischgebiet oder Wasserflächen ausgewiesenen ehemaligen Industrieflächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.	
<b>1.8</b>	<b>Wasserflächen und Flächen für Hochwasserschutzanlagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB</b>
1.8.1	Der Bereich des Bachlaufs der Geis wird als Wasserfläche festgesetzt.	
<b>1.9</b>	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB</b>
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 Durchfahrtshöhe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Abwasserbetrieb der Kreisstadt Bad Hersfeld abzustimmen.	
1.9.3	Das Leitungsrecht L1 dient der Freihaltung von Leitungsachsen zwischen einem Reinigungsbauwerk der Abwasserbetriebe und dem Seilerweg.	
<b>1.10</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB</b>
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 MI6 passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden zur Gewährleistung der baugebietstypischen Immissionsrichtwerte vorzusehen.	
<b>1.11</b>	<b>Grundstücksfreiflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB</b>
1.11.1	Auf der Flächen P2 dürfen zum Schutz der eingebauten Abdeckschicht keine flachwurzelnenden Pflanzen oder Gehölze direkt in das Erdreich eingepflanzt werden.	

## **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. **§ 44 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 HBO**

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 abfalltechnisch von Bedeutung. Sie entstammen der Zusammensetzung der vorkommenden 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 Abdeckung aufgebracht werden.

Die Altablagerung auf der Fläche AF3 östlich der Stockwerksfabrik entlang des geplanten renaturierten Geißbachlaufs 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 Altablagerungsfläche ist auf einen dichten Anschluss zwischen Abdichtungsschicht und Gebäudefundament zu achten. Auf eine Unterkellerung von Gebäuden, die die Abdichtfläche 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 „Lullusbrunnen“ und „Vitalisbrunnen“. 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.

## 6 Pflanzliste

### 6.1 Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Corylus colurna	Baumhasel

### 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	Schlehe
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
Eunymos europaeus	Pfaffenhütchen
Taxus bacata	Eibe

### 6.2 Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Zierapfel
Crataegus laevigata Paul's Scarlet'	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

## 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 Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. 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. 269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. 2015 S. 218).

<p>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.)</p> <p>Homburg/Efze,  Amt für Bodenmanagement</p> <p>..... im Auftrag</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Bad Hersfeld,  Stadtplanung</p> <p>..... im Auftrag</p>
--	--