

M. 1/ 1000

Flur 16

Flur 21

Flur 15

**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Baugrenzen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- TG 1** Teilgebietsnummer, z.B. 1

**Rechtsgrundlagen in der Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenvorordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

**Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB**

**Im Rahmen der 1. Änderungsplanung sind folgende Änderungen vorgesehen:**

- Korrektur der Art der und des Maßes der baulichen Nutzung
- Korrektur der überbaubaren Flächen
- Überarbeitung einzelner Festsetzungen
- Aufnahme von Hinweisen

**Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- 1. Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird folgende Nutzung zugelassen:  
**Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO  
**Zulässigkeit von Nutzungen** gem. § 9 (1) 1 BauGB  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA – TG 5) soll insbesondere Altenwohnen verwirklicht werden. Innerhalb des gesamten Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen  
- Betriebe des Behälterreinigungsgewerbes,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen  
nicht zugelassen.
  - 2. Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Es werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:  
**Grundflächenzahl (GRZ)** gem. § 19 BauNVO: **0,4**  
**Geschossflächenzahl (GFZ)** gem. § 20 BauNVO: **0,8**  
**Zulässige Trauf- und Firsthöhe** gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:  
Gemäß § 16 (2) i. v. m. § 18 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Traufhöhe der Gebäude von 7,5 m – vom talseitig tiefst angeschnittenen natürlichen Geländepunkt gemessen – und eine max. Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt.
  - 3. Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Gemäß § 22 BauNVO wird folgende Bauweise festgesetzt:  
TG 1 - 4 und 6 - 7 offene Bauweise „o“  
abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 (4) BauNVO  
Es können Gebäude ohne Längsbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.
- In allen Teilgebieten sind eingeschossige Verbindungsbauten in dem Gebäudeabstand (bauliche Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO) zulässig.  
Im WA 5 sind Verbindungsbauten als klimatisch abgeschlossene Wegverbindungen zwischen den Hauptbaukörpern zulässig, d. h. dort ist dementsprechend eine Bebauung ohne Längsbeschränkung festgesetzt.  
Der **Hauptfirst der baulichen Anlagen** ist parallel zur Gebäudelängsseite zu errichten.
- Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrt**  
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Baugrundstück kann höchstens eine Zufahrtsbreite von 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden. Notwendige Stellplätze können ausnahmsweise in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie in wassergebundener Decke oder breittufiger Pflasterung ausgeführt werden und für jeden zweiten Stellplatz ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft erhalten wird.
- 4. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO)  
Die unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mit bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Wiesen-Rasenflächen oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten. Auf je 100 m<sup>2</sup> dieser Flächen ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden.  
An den Kfz-Stellplätzen ist für jeweils 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (oder anstatt 1 Baum 5 Sträucher) und dauerhaft zu unterhalten.

**5. Örtliche Bauvorschriften gem. 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung**

- 5.1 Gebäudegestaltung**
  - Dachfarbe**  
Die zulässige Grundfarbe für Dacheindeckungen wird auf die Grundtöne rot, dunkelbraun und anthrazit begrenzt. Auffällig bunte Signalfarben wie z.B. blau, grün, gelb, silber werden nicht zugelassen. Begrünte Dachflächen werden zugelassen. Glasierete Dachmaterialien sind unzulässig.
  - Anlagen zur solaren Energienutzung**  
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind grundsätzlich zulässig.
  - Dachausbildung/ Dachneigung**  
Dächer auf Gebäuden sind je nach zeichnerischer Festsetzung als geneigte Satteldächer (S), Pultdächer (P) zu gestalten.  
Nebengebäude und Garagen müssen mit Dachneigungen von min. 25° gestaltet werden. Dachneigungen unter 25° sind zulässig, sofern die Dächer (Fg) vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt sind.
  - Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind zulässig. Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen. Der First bzw. der Übergang zur Dachfläche des Hauptdaches muss mindestens zwei Ziegellängen (ca. 0,60 m) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- 5.2 Oberflächenbefestigung**  
Zur Kompensation ist eine Befestigung privater Erschließungs- und Stellplatzflächen, Stellplatzfahrbahnen sowie Hofflächen mit Beton und Asphalt unzulässig. Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig zu realisieren. Die Restabflüsse der Flächen sind soweit möglich über eine geeignete Oberflächenneigung in angrenzende Grünflächen oder Baumscheiben zu entwässern.
- 5.3 Außenbeleuchtung**  
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtanlagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie art- und insektenfreundlich zu gestalten (bersteinfarbendes bis warmes Licht) und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

**6. Hinweise**

- 6.1 Sicherung von Bodendenkmälern**  
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 6.2 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete**  
Der Planbereich liegt in folgenden Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten:  
- Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I bis IV - Wasserwerk Kirchberg - des Gruppenwasserwerkes Fritzlar-Homburg. Auf die hierzu ergangenen Schutzgebietsverordnungen vom 23.12.1976 (StAnz. 05/77 S. 0352, TB I und II) und vom 04.08.1986 (StAnz. 33/86, S. 1612, TB III und IV) wird verwiesen.  
- Quantitativen **Schutzzone B** (Äußerer Bereich) des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Thermalwasserbohrung Bad Emstal“. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung vom 24.05.1988 (StAnz. / 1988, S. 33) sowie der 2. Änderungsverordnung vom 26.01.2006 (StAnz. 8/2006, S. 463) wird verwiesen.
- 6.3 Erdwärmesonden**  
Erdwärmesonden sind im Planbereich nicht erlaubnisfähig.
- 6.4 Schutz des Mutterbodens**  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden. Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.
- 6.5 Verwertung von Erdaushub**  
Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringenvon Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.
- 6.6 Altlasten/Bodenschutz**  
Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen, Ausschachtungen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen (z.B. Bodenkontaminationen, geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten), so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Kassel, Dezerat 31.1, zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren. Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 BBodSchG, die allgemeinen Vorsorgepflichten nach § 7 BBodSchG und die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAIt-BodSchG sind zu beachten.
- 6.7 Tier- und Artenschutz**  
Bei der Rodung von Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach dürfen die aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.
- 6.8 Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen**  
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Höhe“ tritt der seit dem 31.03.1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Auf der Höhe“ außer Kraft.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 14.09.2021 den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Höhe“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.08.2022 bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung**  
Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.08.2022 bis 19.09.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.08.2022 öffentlich bekannt gegeben.

**Satzungsbeschluss**  
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Höhe“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 29.06.2023 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Bad Emstal, den \_\_\_\_\_  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal  
Bürgermeister

**Ausfertigerungsvermerk**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Emstal, den \_\_\_\_\_  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal  
Bürgermeister

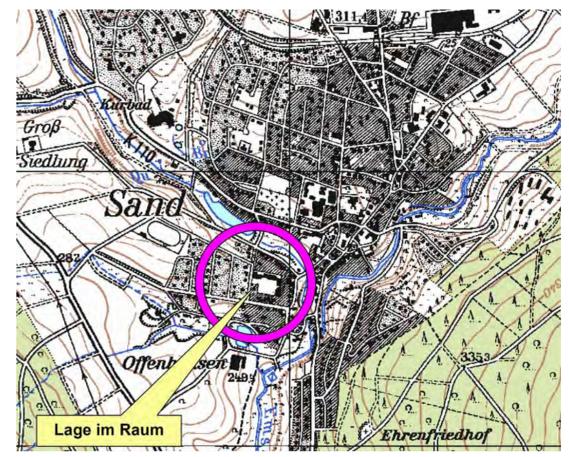
**Bekanntmachung/ Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ örtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Hinweis zur Bekanntmachung**  
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Bad Emstal, den \_\_\_\_\_  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal  
Bürgermeister

**Gemeinde Bad Emstal** , OT Sand

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Höhe“**



0412 – Stand: 29.06.2023 Übersichtsplan ohne Maßstab

**Büro für Stadtbauwesen**  
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner  
Hühnenfelder Straße 20 - 34295 Edernünde  
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de