

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen zugelassen:  
**TG 1: Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO  
**TG 2: Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Anlagen für die Pferdehaltung** gem. § 11 Abs. 2 BauNVO  
Das Sonstige Sondergebiet dient der Pferdehaltung, dem Erhalt sowie der Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude. Im den TG 2 ist eine Wohnnutzung unzulässig.  
**Nichtzulässigkeit von Nutzungen** gem. § 9 (1) 1 BauGB  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
**Zulässige Grundflächenzahl** gem. § 19 BauNVO **0,3**  
**Zulässige Geschosflächenzahl** gem. § 20 BauNVO **0,6**  
**Zahl der Vollgeschosse** gem. § 16 (2) 3 BauNVO **II**  
**Zulässige Höhe baulicher Anlagen** **Traufhöhe, bergseitig 7,5 m**  
Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen  
Die zulässige Traufhöhe ist die mittlere Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der vorhandenen Geländeoberfläche im Schnittpunkt mit Außenwand und der Oberkante Dachhaut. Bei einseitig geneigten Dächern ist die Traufhöhe an der tiefer liegenden Traufseite zu messen.
- Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
**Bauweise**  
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.  
Überbaubare Grundstücksflächen  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.  
**Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zugelassen.
- Umgrenzung von Flächen für Behälterstellplatz** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Für die Bewohner der Planbereichsfläche ist für Abfallbehälter und Sperrmüll ein befestigter Behälterstandplatz anzulegen, der mit einem mindestens 1,25 m hohen Sichtschutzzäun oder Sichtschutzelement einzufrieden ist.
- Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 91 HBO)  
**a) Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck**  
Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.  
Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 10% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Pro Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch *Hinweise: Pflanzliste*). Die außerhalb der Baufelder ausgewiesenen Flächen sind als Garten- und Freizeitanlagen anzulegen.  
Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenerstellung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.  
**b) Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen**  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Ausnahmsweise werden max. 50 cm breite Spritzschuttbereiche entlang von Gebäuden zugelassen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.  
**c) Dachbegrünungen**  
Die nachfolgende Regelung gilt für alle Gebäude i. S. des § 2 Abs. 3 HBO, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 21° sind vollständig extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die vorgenannte Regelung gilt auch bei einer Errichtung von Photovoltaikanlagen. Es ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedumarten (Sedum-Sprossersaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung**

- Gebäudegestaltung**  
**Dächer**  
Die Farbe für Dacheindeckungen wird auf die Grundtöne rot bis rotbraun begrenzt. Begrünte Dachflächen sowie Solaranlagen zur Energiegewinnung werden zugelassen. Dachgauben und Zwerchhäuser sind allgemein zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen und mindestens 1,5 m Abstand zur Giebelwand einhalten.  
**Dachneigung**  
Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind nur zulässig mit einer Neigung von: **22° bis 45°**  
Abweichend von dieser Regelung werden Gebäude mit einer Dachneigung bis zu 21° zugelassen, sofern die Dachfläche vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt ist.  
Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:  
- **versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): **20 l pro m²**  
- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m²**  
Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltung wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz geleitet. Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung. Der Wasserstand kann bis zum Notüberlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung.

**Planzeichenerklärung**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO Zweckbestimmung: Anlagen für die Pferdehaltung	Flurgrenze
<b>Baugrenzen</b>	Flurstücksgrenze, vorhanden
Baugrenze	Flurstücksgrenze, geplant
<b>Verkehrsflächen</b>	Teilgebietsnummer, z.B. 1
Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße	Umgrenzung von Flächen für Behälterstandplätze gem. § 9 (1) 22 BauGB

**Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung**

- BauGB (BauGB)
- BaunVO (BauNVO)
- PlanZ (PlanZ)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Alternativ werden auf den Grundstücken Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen (z. B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System). Dabei ist das DWVA 138 (Planung, Bau und Betrieb von zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.  
Unzulässig sind punktförmige Einleitungen, wie z. B. Schachtversickerungen. Überschüssige Mengen sind über einen Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwassernetz zuzuleiten.

- 8. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum**  
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Flächen sind Grundstückseinfriedungen als Zäune aus senkrechten Stäben und/oder als geschnittene Hecke einheimischer Gehölze und/oder als Steinmauern aus regionaltypischen Natursteinen auszuführen. Stabgitterzäune mit Zaunfolien (PVC-Sichtschutzelementen) sind unzulässig.
- 9. Außenbeleuchtung**  
Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtanlagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind bei der Außenbeleuchtung des Plangebietes nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.300 Kelvin und vollständig abgeschlossene Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind, zu verwenden.
- 10. 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 so weit wie möglich über eine geeignete Oberflächenneigung in angrenzende Grünflächen oder Baumscheiden zu entwässern.

**C. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise**

- 11. 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.
- 12. 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.
- 13. Verwertung von Erdaushub**  
Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschütten und bei Auf- und Einbringenvon Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.
- 14. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete**  
Der Planbereich liegt in folgenden Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten:  
1. Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I bis IV - Wasserwerk Kirchberg - des Gruppenwasserwerkes Fritzlar-Hornberg. Auf die hierzu ergangenen Schutzgebietsverordnungen vom 23.12.1976 (StAnz. 0577 S. 0352, TB I und II) und vom 04.08.1986 (StAnz. 33/86, S. 1612, TB III und IV) wird verwiesen.  
2. Quantitativen Schutzzone B (Außenbereich) 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.  
Zudem befindet sich der Planbereich B auch noch innerhalb der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Balhorn der Gemeinde Bad Emstal. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung vom 29.03.1967 (StAnz. 17/1967, S. 0514) wird verwiesen.
- 15. Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen**  
Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. § 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.  
**Einzelbäume, großkronig** (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)  
- Acer platanoides (Spitzahorn) - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
- Carpinus betulus (Hainbuche) - Fagus sylvatica (Rotbuche)  
- Fraxinus excelsior (Esche) - Quercus robur (Stieleiche)  
- Quercus petraea (Traubeneiche) - Tilia cordata (Winterlinde)  
**Bäume, (Säulenform)**  
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn) - Carpinus betulus Fastigata (Hainbuche)  
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche) - Quercus robur (Säulen-Eiche)  
**Einzelbäume, mittel- und kleinkronig**  
- Acer campestre (Feldahorn) - Crataegus laevigata Paul's Scarlet (Rotdorn)  
- Crataegus monogyna (Weißdorn) - Malus sylvestris (Holzapfel)  
- Prunus avium (Vogelkirsche) - Pyrus communis (Holzbirne)  
- Sorbus aucuparia (Eberesche)  
**Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme**  
- Apfel, Birne, Südkirsche, Zwetsche, Walnuß  
**Heckengehölze 1 Stck./m²**  
- Acer campestre (Feldahorn) - Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)  
- Corylus avellana (Hasel) - Carpinus betulus (Hainbuche)  
- Cornus sanguinea (Hagebeere) - Cornus monogyna oxycantha (Weißdorn)  
- Eurogymus europaeus (Pfaffenkirschen) - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
- Ligustrum vulgare (Liguster) - Malus sylvestris (Holzapfel)  
- Prunus spinosa (Schiehe) - Pyrus communis (Wildbirne)  
- Rhamnus frangula (Faubaum) - Rubus idaeus (Himbeere)  
- Rosa canina (Hundsrose) - Rosa rugosa (Waldrose)  
- Salix caprea (Salweide) - Sambucus nigra (Schwarze Holunder)  
- Sorbus aucuparia (Eberesche) - Sorbus torminalis (Eisbeere)  
- Taxus baccata (Eibe) - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)  
**Schling- und Rankpflanzen**  
- Aristolochia durior (Pfeferwinde) - Campsis radicans (Trompetenblume)  
- Clematis vitalba u. a. in Sorten (Waldreben) - Hedera helix (Efeu)  
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) - Lonicera periclymenum (Geißblatt)  
- Lonicera caprifolium (Uebingerleibee) - Polygonum aubertii (Knöterich)  
- Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein) - Wisteria sinensis (Blauregen)

- 16. Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen**  
Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlicher Ortsrand Balhorn“ treten die durch die Neuanplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 30.08.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlicher Ortsrand Balhorn“ außer Kraft.

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlicher Ortsrand Balhorn“, Ortsteil Balhorn, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

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

**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.11.2021 den Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlicher Ortsrand Balhorn“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2023 bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal hat in ihrer Sitzung am 00.00.2023 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlicher Ortsrand Balhorn“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2023 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

**Satzungsbeschluss**  
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlicher Ortsrand Balhorn“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2023 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

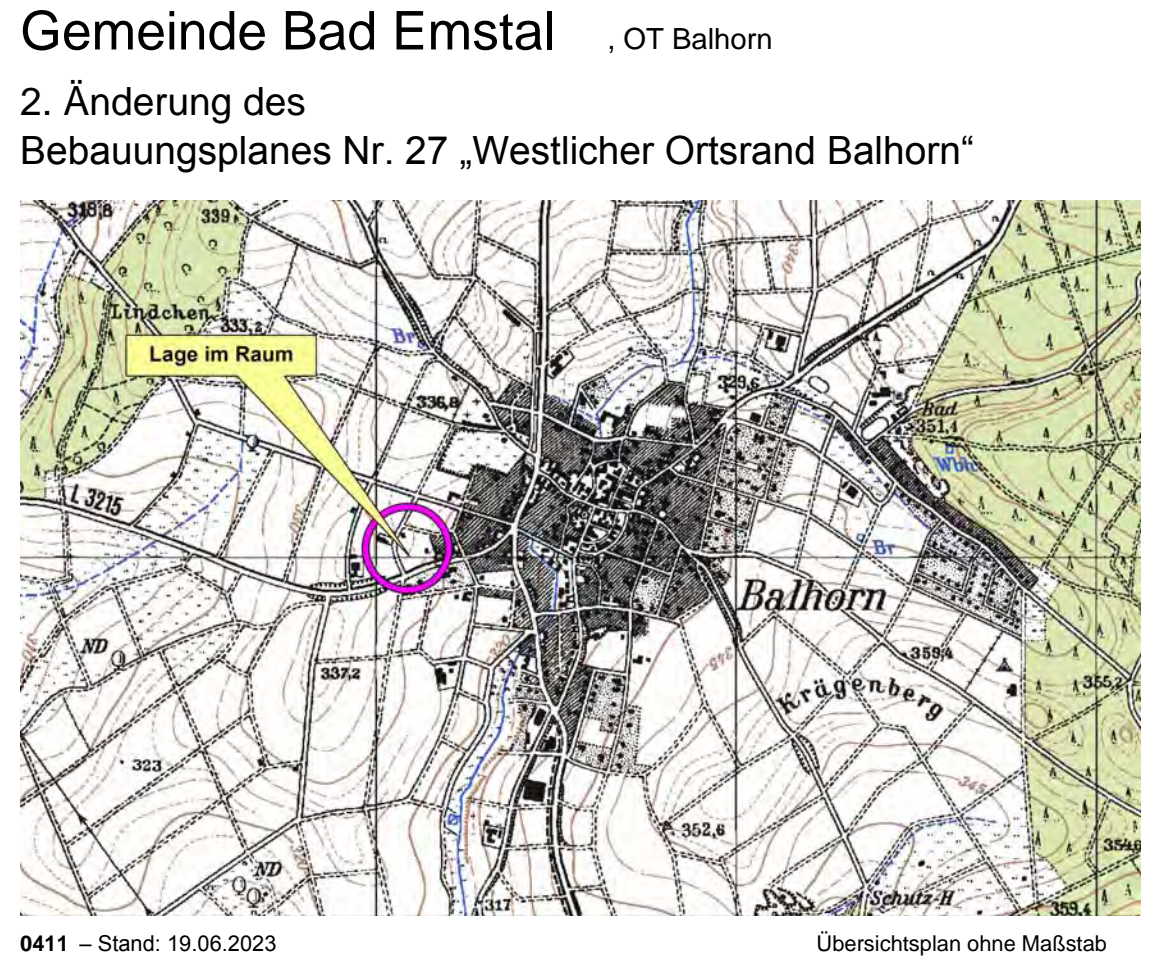
**Ausfertigerungsvermerk**  
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal am 00.00.2023 beschlossenen Satzung.

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

**Bekanntmachung/ Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich 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 in der Verletzung oder dem Mangel begründeten 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



**Büro für Stadtbauwesen**  
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauchitekt - Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edernmünde  
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-stbw.de