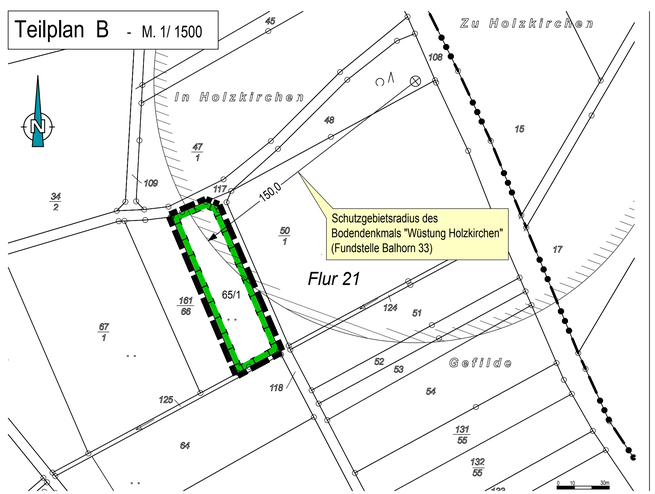


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn und Gehweg

Hauptverteilungsleitungen

Unterirdisch

Grünflächen

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Flurstücksgrenze, geplant

F1 – Nummer der Grünfläche, z.B. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	**0,35**
Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO	**0,50**

Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe	
Flachdach (<= 5°):	**7,00 m**
Sonstige Dachformen (> 20°):	**10,00 m**
Traufhöhe, talseitig	**7,00 m**

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte First- bzw. Oberkantenhöhe für bauliche Anlagen um max. 1,0 m überschreiten.

Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige **Traufhöhe** ist die mittlere Traufhöhe von der Oberkante der vorhandenen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.

Die **First- bzw. Oberkantenhöhe** baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, vorhandenen Geländehöhe gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

3. Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässige Bauformen: Einzel- und Doppelhäuser

Zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude:
Einzelhaus 2 - Doppelhaushälfte 1 WE

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.

4. Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im nordwestlichen Bereich besteht die Notwendigkeit zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Lage der geplanten Leitungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Eine Überbauung der Leitungstrasse bedarf der Zustimmung der Gemeinde Bad Emstal.

5. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) 16 BauGB

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind die Gewässerrandstreifen im Bereich des namenlosen Gewässers 3. Ordnung (GWZ 4288414) in einer Tiefe von 10,0 m von jeglicher Bebauung, Flächenbefestigungen, Auffüllungen und Einfriedungsanlagen freizuhalten. Die Breite bemisst sich ab der Höhe der Mittelwasserlinie, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser (vgl. § 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG).

6. 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 Garten, Pflanzbeet oder Grünflächen anzulegen sind.

Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebauaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Pro Baugrundstück sind mindestens 2 Laubbäume als Hoch- oder Halbstämme zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste).

b) Private Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Die Fläche F1 dient der nichtverwebsmäßigen gärtnerischen Nutzung, zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf sowie Erholungs- und Freizeitzwecken.

c) Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Zur Einbindung der Siedlungsfläche sind im Grenzbereich zu den Wegeparzellen 198 und 106 die Grundstücke durch eine mindestens 0,9 m und maximal 1,3 m hohe Laubhecke einzufrieden. Einfriedungshecken sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata).

d) Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG sind Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

e) Hessisches Nachbarrecht

Bei der Anpflanzung sind die Abstände entsprechend der Regelungen des Hessischen Nachbarschaftsrechts einzuhalten.

f) 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. Die nachfolgende Regelung gilt auch bei einer Errichtung von Photovoltaikanlagen. **Dachflächen mit einer Dachneigung bis 20°** sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen vollständig mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie)" Ausgabe 2018 auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten.

g) Durchführung

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

h) Gehölzrodungen

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.

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

7. Gebäudegestaltung

Dächer

Dächer von **Hauptgebäuden und Garagen** sind nur zulässig mit einer Neigung von **20° bis 45°**.

Abweichend von dieser Regelung werden Gebäude mit einer Dachneigung bis zu 20° zugelassen, sofern die Dachfläche vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt ist.

Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.

8. Äußere Gebäudegestaltung

Gebäudeaußenwandflächen sind als Putz-, Holz- oder Klinkerflächen in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Greifweiße Putzflächen oder Flächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien 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 Leuchtengehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind, zu verwenden.

10. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Der auf dem jeweiligen Grundstück nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der zulässige Drosselabfluss wird auf 1 Lit./Sek. begrenzt.

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 Rückhaltemenge 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.

Alternativ werden auf den Grundstücken Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen (z. B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System). Dabei ist das DWA-A 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 Regenwasserkanal zuzuleiten.

11. Oberflächenbefestigung

Zur Minderung des Eingriffs 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.

C. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

12. 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.

Fundstelle Balhorn 33 „Wüstung Holzkirchen"

Im Plangebiet des Teilgeltungsbereichs (Teilplan B) und dem unmittelbaren Umfeld befindet sich die flächenhafte mittelalterliche Wüstung Holzkirchen (Fundstelle Balhorn 33). Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Teilplan B liegt im nordöstlichen Bereich die seit 1074 überlieferte und bis in das 14. Jh. besiedelte mittelalterliche Dorfstelle Holzkirchen, heute Wüstung Holzkirchen, einschließlich der Stelle der abgegangenen Ortskirche mit umgebendem Kirchhof mit Bestattungen.

Der Standort der Fundstelle Balhorn 33 „Wüstung Holzkirchen" sowie ein Schutzradius von 150 m sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Innerhalb der Schutzfläche (Radius 150 m) des Bodendenkmals sind Abgrabungen oder Aufplanierungen unzulässig. Der Zustand der Oberfläche ist unverändert zu erhalten.

13. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der Planbereich liegt in folgenden Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten:

1. Schutzzone II des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB Balhorn, festgesetzt am 29.03.1967 (StAnz. Nr. 17, Jahr 1967, Seite 514)
2. Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Spieß, Bad Emstal, festgesetzt am 07.11.2012 (StAnz. Nr. 50, Jahr 2012, Seite 1323)
3. Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB I + II Kirchberg, festgesetzt am 13.12.1976 (StAnz. Nr. 5, Jahr 1977, Seite 352)
4. Qualitative Schutzzone B-neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes HQS Thermalquelle Bad Emstal, festgesetzt am 14.12.1987 (StAnz. Nr. 1, Jahr 1988, Seite 33)
5. Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB III, IV. WW Kirchberg, festgesetzt am 14.08.1986 (StAnz. Nr. 33, Jahr 1986, Seite 1612)
6. Schutzzone II des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB WSG TB Balhorn, festgesetzt am 29.03.1967 (StAnz. Nr. 17, Jahr 1967, Seite 514)

14. Hinweise zu Gewässerrandstreifen

Innerhalb der Gewässerrandstreifen gelten die Verbotstatbestände nach § 38 Abs. 4 WHG und § 23 Abs. 1 HWG. Es wird auf das Verbot zur Errichtung und wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen sowie auf das Verbot zur Entfernung standortgerechter und das Neuanpflanzen nichtstandortgerechter Bäume und Sträucher im Gewässerrandstreifen hingewiesen.

15. Bodenschutz

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.

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 Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten. Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Kassel durchzuführen.

Hinweis zur Erosionsanfälligkeit des Bodens

Gemäß dem Bodenerosionsatlas 2023 (Boden Viewer, HLNUG) handelt es sich bei dem betreffenden Baugebiet um Flächen mit einer sehr hohen bis extrem hohen natürlichen Erosionsgefährdung, die zu berücksichtigen ist. Aufgrund der hohen Erosionsanfälligkeit der vorhandenen Böden sollten entsprechende Maßnahmen ergriffen werden um Erosionsereignissen entgegenzuwirken, wie beispielsweise nach Durchführung der Bauarbeiten freiliegende Bodenflächen mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wiederzubegrünen.

16. 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 'Fastigiata' (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche)	- Quercus robur (Säulen-Eiche)

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- Acer campestre (Feldahorn)	- Crataegus laevigata Paul's Scarlett (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, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./m²

- Acer campestre (Feldahorn)	- Corylus avellana (Hasel)
- Carpinus betulus (Hainbuche)	- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)	- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Malus sylvestris (Holzapfel)	- Prunus spinosa (Schlehe)
- Pyrus communis (Wildbirne)	- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Robus idaeus (Himbeere)	- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)	- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)	- Taxus baccata (Eibe)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	- Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Schling- und Rankpflanzen

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)	- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Clematis vitalba u. a. in Sorten (Waldreben)	- Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)	- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)	- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Parthenocissus tricusp. „Veitchii" (Wilder Wein)	- Wisteria sinensis (Blauregen)

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)	- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)	
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)	
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG)	
- Hessische Bauordnung (HBO)	- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)	
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)	
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal den Bebauungsplan Nr. 36 „Simmenhausen", 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 15.12.2022 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Simmenhausen" gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.01.2025 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal hat in ihrer Sitzung am 00.00.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Simmenhausen" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2025 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 36 „Simmenhausen" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2025 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal am 00.00.2025 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

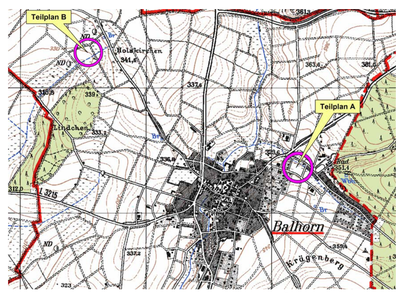
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- 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 die Verletzung oder den 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

Gemeinde Bad Emstal OT Balhorn

Bebauungsplan Nr. 36 „Simmenhausen"



0437 – Stand:03.06.2025

Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Stadtbauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665 969 0110 - Fax 05665 969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de