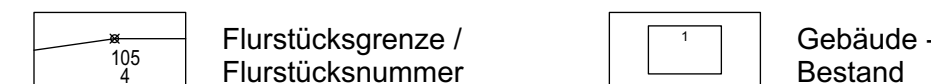


# GEMEINDE BAD SALZSCHLIRF

## Bebauungsplan Nr. 22 "Pochmühle"

### NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN



Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufgestellt.

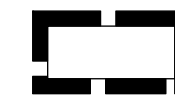
*Außenbeleuchtung sollte so gewählt und montiert werden, dass sie nur unterhalb der Horizontalen abstrahlt. Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z.B. Grundstück, Parkplatz) hinaus sollte vermieden werden.*

*endgültige Formulierung wird vom LK Fulda eingebracht*

## RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch **BauGB**, Baunutzungsverordnung **BauNVO**, Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV** Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG**, Hess. Ausführungsgesetz z. **BNatSchG** **HAGBNatSchG**, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **UVPG**, Hessische Bauordnung **HBO**, Gesetz z. Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalschutzG**, Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchG**, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz **HALtBodSchG** in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.

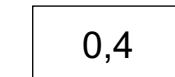
## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)



2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)



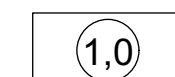
2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)



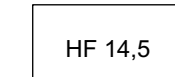
2.3 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 (1) BauNVO)



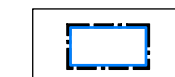
2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 (2) + (3) BauNVO)



3. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)



3.1 Maximale **Gebäudehöhe** (Firsthöhe) von Gebäuden in Metern. Gebäudehöhe ist die Gesamthöhe über dem mittleren Geländeanschnitt



4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlagen und Garagen / Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von insgesamt 7,5 m nicht überschreiten.



5. **Flächen für Verkehr + Versorgungsanlagen** (§ 9, Abs.1, Nr.11+21 BauGB)

5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



6. **Grünflächen, Pflanzbindungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 + 25b BauGB)

6.1 Grünfläche

6.2 Allgemeine Pflanzfestsetzungen  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Hochstämme</b> 14-16 cm StU: | <b>Sträucher</b> mind. 0,6 - 1,0 m hoch: |
| Winterlinde (Tilia cordata)     | Haselnuss (Corylus avellana)             |
| Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Hundsrose (Rosa canina)                  |
| Spitzahorn (Acer platanoides)   | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)      |
| Esche (Fraxinus excelsior)      | Hartriegel (Cornus sanguinea)            |
| Hainbuche (Carpinus betulus)    | Schlehe (Prunus spinosa)                 |
| Stieleiche (Quercus robur)      | Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)       |
| Traubeneiche (Quercus petraea)  | Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)    |
| Feldahorn (Acer campestre)      | <b>Obstbäume</b> als Hochstämme:         |
| Eberesche (Sorbus aucuparia)    | vorherrschend Apfel, dazu Birnen,        |
| Vogelkirsche (Prunus avium)     | Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen         |

6.3 Im Geltungsbereich gelten folgende Mindestanforderungen:

- 5 Laubbäume oder 10 Obsthochstämme nach 5.2
- 25 heimische Sträucher nach 5.2

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengealtungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr.1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung  
Zulässig sind Dächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:

- Flachdächer
- Satteldächer: 20° - 45°
- Pultdächer: 2° - 10°

1.2 Fassaden  
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. **Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Salzschlirf vom 27.02.2019 bzw. die jeweils gültige Änderung / Folgesatzung.

3. **Grundstücksfreiflächen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)

3.1 Bepflanzung  
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Einfriedungen  
Zur Einfriedung sind nur Holz- und Metallzäune bzw. lebende Hecken zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss  
Die Gemeindevertretung Bad Salzschlirf hat am 26.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 "Pochmühle" beschlossen.

2. Beschleunigtes Verfahren  
Das Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereich) wird angewandt.

3. Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB vom 2019 bis einschließlich 2019 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Satzungsbeschluss  
Die Gemeindevertretung Bad Salzschlirf hat am 2019 den Bebauungsplan Nr. 22 "Pochmühle" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Salzschlirf, den ..... Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf

- Kübel -  
Bürgermeister

5. In-Kraft-Treten  
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 22 "Pochmühle" in Kraft.

Bad Salzschlirf, den ..... Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf

- Kübel -  
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

# GEMEINDE BAD SALZSCHLIRF

## Bebauungsplan Nr. 22 "Pochmühle"

Entwurf 17.05.2019

Wienröder Stadt Land Regional [www.slwienroeder.de](http://www.slwienroeder.de)