

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO Zweckbestimmung: Anlagen für die Pferdehaltung
- Baugrenzen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze, vorhanden
 - Flurstücksgrenze, geplant
 - TG 1 Teilgebietsnummer, z.B. 1
 - F 1 Nummer der Grünfläche, z.B. 1
 - Sichtdreieck
 - Umgrenzung von Flächen für Behälterstandplätze gem. § 9 (1) 22 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

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 Erhaltung 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 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO **0,6**
Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO **7,5 m**
Zulässige Höhen Anlagen **Traufhöhe, bergseitig 2,2 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 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 Behälterstandplätze** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Für die Bewohner der Planbereichsfläche ist für Abfallbehälter und Sperrmüll ein befestigter Behälterstandplatz anzulegen, der mit einem mindesten 1,25 m hohen Sichtschutzelement oder Sichtschutzelement einzufrieden ist.
- Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 91 HGO)
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 bebauenden 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 20% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Hinweise: Pflanzliste). Die außerhalb der Baufläche ausgewiesenen Flächen sind als Garten- und Freizeitanlagen anzulegen.
Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäuderichtung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.
b) Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten
Gem. § 35 Abs. 9 HGO 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 wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
c) Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25b BauGB
Die Fläche F 1 ist extensiv zu nutzen. Die Errichtung von Nebengebäuden ist unzulässig. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölzlose Weidflächen sind mit standortgerechten, heimischen, laubbewertenden Gehölzen mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 30 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende straudartigen Gehölzen, anzupflanzen.
d) 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 Magersubstratschicht vorzusehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedumarten (Sedum-Sprossensatz) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfbäumen 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. Begründete Dachflächen sowie Solaranlagen zur Energiegewinnung werden zugelassen. Dachziegel 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 durchwurzelndem Substrat) begrünt ist.
Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser**
Der auf dem jeweiligen Grundstück nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstückbezogenen Retentionsanlage zuzuführen. Der zulässige Drosselabfluss wird auf 1 Lit./Sek. begrenzt.
Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist zu halten, 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**

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichengesetz (PlanzV)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BtNatSchG (HAGBNatSchG)
- Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)
- 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)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Die Retentionsanlage dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltung wird verzögert mit Hilfe einer Abflussschleuse in das Abwassernetz geleitet. Die Retentionsanlage 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.

8. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum
Die Einfriedungen 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 Zäunfolien (PVC-Sichtschutzstreifen) sind unzulässig.
9. Außenbeleuchtung
Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtanlagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie art- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind bei der Außenbeleuchtung des Planbereichs 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 Minderung des Eintriffs ist eine Befestigung privater Erschließungs- und Stellplatzflächen, Stellplatzfahrbahnen sowie Hofflächen mit Beton und Asphalt unzulässig. Flächenbefestigungen sind wasserundurchlässig zu realisieren. Die Restabflüsse der Flächen sind soweit möglich über eine geeignete Oberflächenneigung in angrenzende Grünflächen oder Baumscheiben zu entwässern.

C. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

- 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. a.) 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 im unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 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 Metern 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 richtigen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringenvon Bodenmaterial auf Boden vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 115Q) zu beachten.
- Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete**
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes befindet sich in der Nähe der in Tab. 1 aufgeführten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete. Die Gebots- und Verbotstatbestände der zugehörigen Schutzgebietsverordnungen sind bei dem o. a. Planungsvorhaben sind zu beachten und einzuhalten.

Zone	Schutzgebiet	Art	Status
Schutzzone III	WSG TB I + II Kirchberg	Trinkwasserschutzgebiet	Festgesetzt (StAnz. Nr. 5/77 S. 352)
Schutzzone III	TB III, IV, WW Kirchberg	Trinkwasserschutzgebiet	Festgesetzt (StAnz. Nr. 33/96 S. 1612)
Quantitative Schutzzone B-neu	HQS Thermalquelle Bad Emstal	Heilquellenschutzgebiet	Festgesetzt (StAnz. Nr. 8/06 S. 463)

16. Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzbäumen
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 Grenzbäume u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind:

- Erneulbäume, großkrönig (Pflanzgröße: Hochstamm STU 14/16 cm)**
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
- Bäume (Säulenform)**
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
 - Fagus sylvatica (Stieleiche)
 - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
- Erneulbäume, mittel- und kleinkrönig**
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Fagus sylvatica (Stieleiche)
 - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Crataegus laevigata Pauli's Scarlet (Rothdorn)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Pyrus communis (Holzboime)
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Cornus sanguinea (Hartrieegel)
 - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Ligustrum vulgare (Luster)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Taxus baccata (Eibe)
 - Viburnum opulus (Wasserschneeball)
 - Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
 - Lonicera xylosteum (Heckekirsche)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Pyrus communis (Wildbirne)
 - Robus idaeus (Himbeere)
 - Rosa rubiginosa (Waldrose)
 - Sambucus nigra (Schwarze Holunder)
 - Sorbus torminalis (Eisbeere)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - Campsis radicans (Trompetenblume)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Lonicera periclymenum (Geißblatt)
 - Polygonum avetum (Knöterich)
 - Wisteria sinensis (Blauregen)

17. Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen
Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlicher Ortsrand Balhorn“ treten die durch die Neuplanung 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 01.11.2023 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal hat in ihrer Sitzung am 00.00.2024 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 00.00.2024 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 00.00.2024 bis 00.00.2024 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 00.00.2024 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Ausfertigungsmerkmal
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal am 00.00.2024 beschlossenen Satzung.

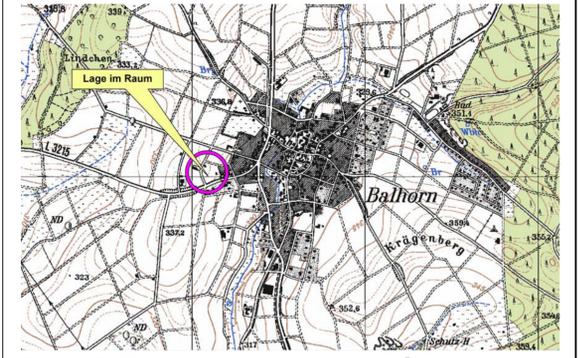
Bad Emstal, den _____ Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal

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 beschlossene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beschlossene Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossene 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

Gemeinde Bad Emstal, OT Balhorn
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlicher Ortsrand Balhorn“



Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbaugesetze
Dipl. Ing. Helmut Meißner Stadtbaugesetzler - Stadtplaner
Hühnerfelder Straße 20 - 34295 Edemünde
Tel 05665/969 0110 - Fax 05665/969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de