



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen zugelassen:
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 9 (1) 1 BauGB
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe und Anlagen nicht zugelassen:
 - Betriebe des Berbergewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die maximal zulässige Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

- Hochbauten	TG 1 900 m ²	TG 2 750 m ²
- Betriebs- und Erschließungsflächen	1000 m ²	200 m ²

Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

TG 1	TG 2
950 m ²	750 m ²

Zulässige Höhe baulicher Anlagen
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximale, **talseitige Traufhöhe (TH)** in Meter wie folgt festgesetzt:

TG 1: 6,50 m	TG 2: 8,50 m
--------------	--------------

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen
 Die zulässige **Traufhöhe** ist die mittlere Traufhöhe von der Oberkante der vorhandenen Geländeoberfläche im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut 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. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind einzelne Spielgeräte zulässig.
Überbaubare Grundstücksflächen
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 Innerhalb der festgesetzten Fläche **St** sind Stellplätze zulässig. Diese dienen in erster Linie den Einsatzkräften der Feuerwehr.

5. Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 Im westlich Planbereich liegen innerhalb der **Grünfläche F1** mehrere Stromkabel der EAM Netz GmbH. Zum Schutz und Unterhaltung der Leitungen wird ein 3,0 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen, der nicht überbaut werden darf. Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt bzw. gekennzeichnet.

6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Die **Grünflächen F1, F2 und F3** sind **extensiv** zu unterhalten. Vorhandene sowie die in der **Grünfläche F3** in der Planzeichnung dargestellten Baum- und Gehölzstände im Randbereich der **Hauptstraße** sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der **Grünflächen F1 und F2** ist das Aufstellen von Spielgeräten zulässig. Die **Grünfläche F2** dient der Feuerwehr als Übungs- und Veranstaltungsort. Im Randbereich der **Grünfläche F3** zur **Hauptstraße** wird eine überdachte Bushaltestelle zugelassen.

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 **3° bis 40°**.
 Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.
 Dachneigungen unter 3° werden zugelassen, sofern sie als Gründächer ausgebildet werden.

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 Mergersubstratauflage vorzusehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensatz) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfbalzen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

8. 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 Leuchtegehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind, zu verwenden.

9. Oberflächenbefestigung

Zur Minderung des Eingriffs ist eine Befestigung von Stellplatzflächen 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 Baumschreibern zu entwässern.

10. Ableitung von Niederschlagswasser

Das zukünftig anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist vorrangig im Planbereich einer Versickerung zuzuführen. Oberflächenwasser, das einer Bodenversickerung nicht zugeführt werden kann, ist auf dem Betriebsgrundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal/ Zisterne/ naturnah gestaltete Regenrückhalteanlage/ Rigole) zu sammeln. Überschüssige Wassermengen sind über einen Drosselabfluss verzögert in die nördlich verlaufende Gewässerparzelle 186 **Distelgraben** einzuleiten.
 Bei der Planung von Versickerungsanlagen (z. B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System) ist das DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

C. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

11. Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalrechtsgesetz - 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. 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 II 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)

13. Bodenschutz

Mutterboden
 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 Meten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freilanlagengestaltung 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 Bodennmaterial 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 HA/BodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmenträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Kassel durchzuführen.

14. Gehölzbeseitigungen

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind notwendige Gehölzbeseitigungen im Bereich der Gemeindefläche nach Möglichkeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen. Falls eine Fällung in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erforderlich wird, sind vorab die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen (z. B. Vogelbrut).

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)
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
- Bäume, (Säulenform)**
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
 - Fagus sylvatica (Säulen-Buche)
 - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
 - Quercus robur (Säulen-Eiche)
- Einzelbäume, mittel- und kleinkronig**
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rotdorn)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Pyrus communis (Holzbirne)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Blime, Südkirsche, Zwetsche, Wainulus
- Buddleja davidi (Schmetterlingsflieder)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Hartriege)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faubaum)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Taxus baccata (Eibe)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)
- Hedera helix (Flechte)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Polygonum albertii (Knöterich)
- Wisteria sinensis (Blauorchidee)

Schling- und Rankpflanzen

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Clematis vitalba u. a. in Sorten (Waldreben)
- Lonicera petiolaris (Kletterhortensie)
- Lonicera caprifolium (Klettergeißblatt)
- Rhamnus frangula (Faubaum)
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Hedera helix (Flechte)
- Polygonum albertii (Knöterich)
- Wisteria sinensis (Blauorchidee)

16. Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf der Röde“ treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des mit Verfügung des Regierungspräsidiums Kassel vom 21.10.1976 genehmigte Bebauungsplan Nr. 9 „Auf der Röde“ (rechtskräftig seit dem 16.11.1976) außer Kraft.

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BlnatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HA/BodSchG)
- 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)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Grünflächen	Sonstige Planzeichen
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Baugrenzen	Öffentliche Verkehrsgrünfläche	Flurgrenze
Baugrenze	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Flurstücksgrenze, vorhanden
Verkehrsflächen	Baum Erhalt	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Straßenverkehrsfläche	Erhalt Sträucher	TG 1
Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung:		Teilgebietsnummer, z.B. 1
Öffentlicher Parkplatz		F1
Hauptverteilungsleitungen		Nummer der Grünfläche, z.B. 1
Unterirdisch		Mit Leitungsrechten belastete Schutzfläche mit Angabe der Breite des Schutzstreifens
		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf der Röde“, 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 31.10.2024 den Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf der Röde“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2025 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung in der Zeit vom 00.00.2025 bis einschließlich 00.00.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2025 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf der Röde“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2025 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Ausfertigerungsvermerk

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.

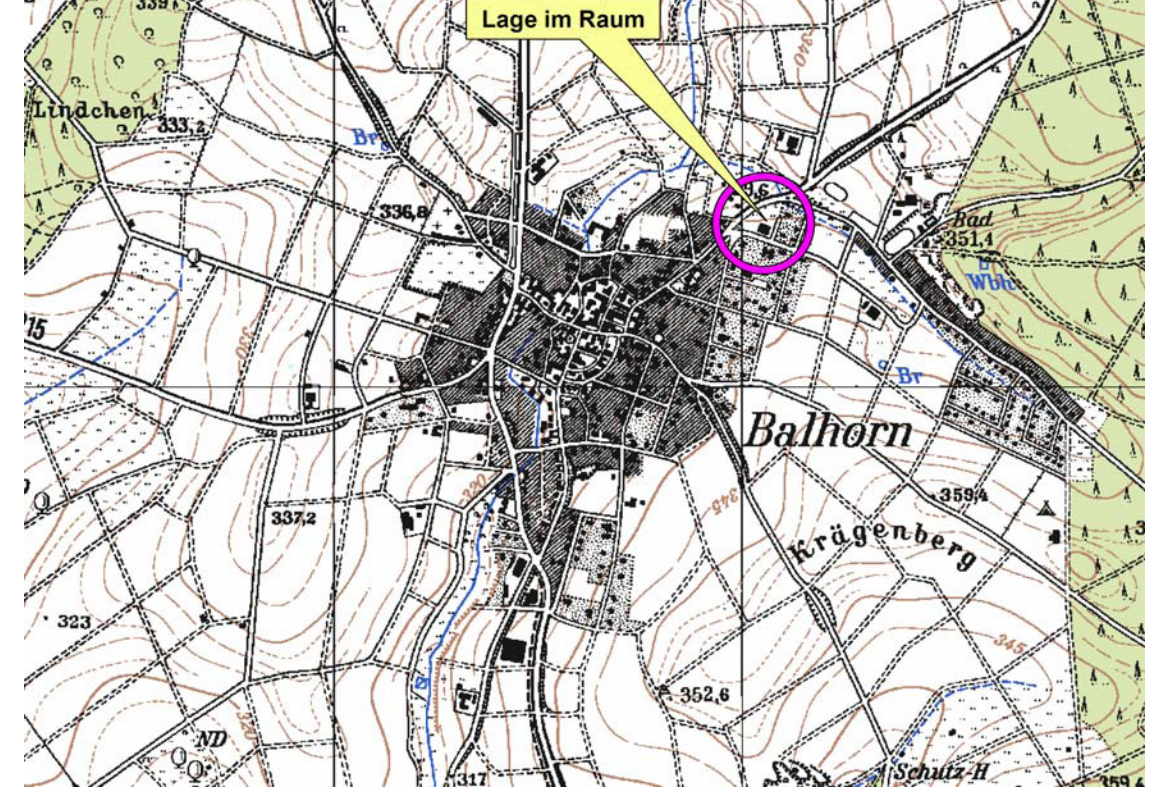
Hinweis zur Bekanntmachung

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

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf der Röde“



0462 – Stand: 18.12.2024
 Übersichtspläne ohne Maßstab

Büro für Stadtbaugesamtes
 Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt - Stadtplaner
 Hühnefelder Straße 20 · 34295 Edermünde
 Tel. 05665/ 969 0110 · Fax 05665/ 969 0113 · mail: info@meissner-stbw.de