

**Bebauungsplan Nr. 5 für den Ortsteil Mansbach  
"Sondergebiet  
Wohn- und Pflegeeinrichtung Geyso - Park",  
Gemeinde Hohenroda  
- V O R E N T W U R F -**

**Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (1) BauGB)**

**Unterrichtung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (1) BauGB)**

Planungsträger:	Gemeinde Hohenroda Schlossstraße 45  <u>36284 Hohenroda</u>
Planverfasser:	Ketter-Eichert + Hinz <small>Architekten und Landschaftsarchitekten</small> Großenbacher Tor 7  <u>36088 Hünfeld</u>
Datum:	18.09.2019

## Planzeichen und Textfestsetzungen







### 0. RECHTSGRUNDLAGEN


<b>BauGB</b>	<b>Baugesetzbuch</b>
<b>BauNVO</b>	<b>Baunutzungsverordnung</b>
<b>PlanZVO</b>	<b>Planzeichenverordnung</b>
<b>HBO</b>	<b>Hessische Bauordnung</b>
<b>HGO</b>	<b>Hessische Gemeindeordnung</b>
<b>BAUGB-MASSNAHMENG</b>	<b>Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch</b>
<b>GaVO</b>	<b>Hessische Garagenverordnung</b>
<b>HAGBNatSchG</b>	<b>Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz</b>
<b>BNatSchG</b>	<b>Bundesnaturschutzgesetz</b>
<b>HStrG</b>	<b>Hessisches Straßengesetz</b>

Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils aktuellen und gültigen Fassung

### 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  **Nutzungsgrenze**
-  **Baugrenze**
-  **Überbaubare Fläche**
-  **Grünfläche**
-  **Zweckbestimmung Sportanlage**
-  **Zweckbestimmung Parkanlage**


 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

**P** **Zweckbestimmung Stellplätze**

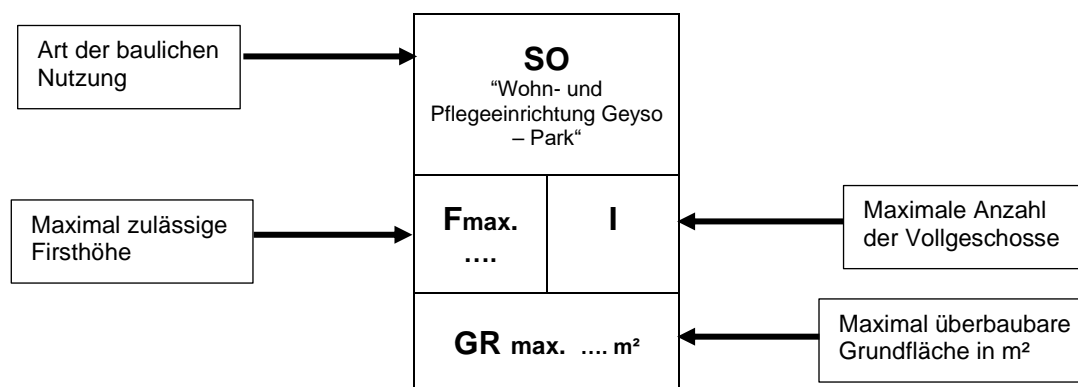
**Zweckbestimmung Zufahrt**

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes**

— **Grundstücksgrenzen (unverbindlich ohne Bindung)**

 **Gebäudebestand (Erhalt)**

Erläuterung der Nutzungsschablone:



## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) NR. 1 BAUGB, §§ 1 – 11 BAUNVO)

#### 2.1.1 Baugebiet

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Nutzung als "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Wohn- und Pflegeeinrichtung Geyso – Park" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

#### 2.1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlagen darf bei maximal zulässiger eingeschossiger Bebauung 7,00 m, bei maximal zulässiger zweigeschossiger Bebauung 12,00 m nicht überschreiten (§ 18 (1) BauNVO).

#### 2.1.3 Grundfläche

Es wird eine maximal überbaubare Grundfläche gem. § 17 (1) / § 19 BauNVO festgesetzt.

#### **2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze gem. § 23 (1 und 3) BauNVO festgesetzt und definiert.

#### **2.1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO sowie Garagen sind zulässig. Nebenanlagen dürfen nur eingeschossig bis zu einer max. Höhe von 3,00 m, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlagen, ausgeführt werden.

### **2.2 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR.11 BAUGB)**

#### **2.2.1 Straßenverkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planungsgebietes mit Ein- und Ausfahrt ist ausschließlich von der "Buttlarstraße" und der "Parkstraße" zulässig.

Eine Ausnahme vom Bauverbot gem. § 23 (8) HStrG entlang der L 3173 ist zulässig, wenn ein Abstand der baulichen Anlagen der Wohn- und Pflegeeinrichtung vom Fahrbahnrand der L 3173 von mindestens 10,00 m nicht unterschritten wird.

Die für die L 3173 auf Grundlage der zulässigen Höchstgeschwindigkeit notwendigen Sichtfelder sind von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten. Entlang der L 3173 sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen, welche eine Absicherung nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug – Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009 (RPS 2009) erforderlich machen, unter Beachtung der Sichtfeldfreihaltung zu vermeiden.

#### **2.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die innerhalb des Geltungsbereiches erforderlichen Stellplatzflächen und Zufahrten der inneren Erschließung sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

### **2.3 HAUPTVERSORGUNGS- und HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9(1) NR.11 BAUGB)**

#### **2.3.1 Telekommunikation und Strom**

Einrichtungen und Anlagen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung sind in gesonderten fachtechnischen Plänen nachzuweisen. Durch den Vorhabenträger ist zeitgerecht eine Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern durchzuführen. Die Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten.

#### **2.3.2 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Entwässerung**

Einrichtungen und Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie Entwässerung sind in gesonderten fachtechnischen Plänen nachzuweisen. Durch den Vorhabenträger ist zeitgerecht eine Abstimmung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern durchzuführen. Die Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger sind zu beachten.

### **2.4 GRÜNORDNUNG (§ 9(1) NR.20, 25 UND § 9 (6) BAUGB)**

#### **2.4.1 Äußere Eingrünung**

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes umlaufend mit einer freiwachsenden, mehrreihigen Hecke unter Beachtung der erforderlichen Sichtfelder, Ein- und Ausfahrten einzufrieden.

#### **2.4.2 Erhalt von Einzelbäumen**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Erhalt vorgesehenen Laubbäume sind in die Neuplanungen sachgerecht zu integrieren und während der durchzuführenden Baumaßnahmen nach DIN 18920 fachgerecht zu schützen.

#### **2.4.3 Anpflanzen von Einzelbäumen**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Neuanpflanzung vorgesehenen Laubbäume sind als Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 4 x v., Stammumfang mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind großkronige, standortgerechte Laubbäume.

Zur Gliederung und Gestaltung der Stellplatzflächen sind Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mindestens 16 -18 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind kleinkronige Laubbäume.

Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben (Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m) und / oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenfläche zu gestalten.

#### **2.4.4 Freiflächengestaltung**

Alle nicht überbauten und für weitere Erschließungseinrichtungen und – anlagen vorgesehenen Grundstücksflächen sind als Grün- und / oder Parkfläche zu gestalten. Diese Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

#### **2.4.5 Kompensation**

Für die nicht zu vermeidenden und zu minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Überbauung und Versiegelung von Flächen sind gemäß § 1 a (3) BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hersfeld - Rotenburg Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

#### **2.4.6 Artenschutzfachliche Vorgaben**

Die Ergebnisse des in Bearbeitung befindlichen artenschutzfachlichen – bzw. – rechtlichen Gutachtens sind zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan zu integrieren.

### **3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN**

#### **3.1 STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie für deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenroda in der jeweils gültigen Fassung.

#### **3.2 EINFRIEDUNGEN**

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Natursteinmauern zur Einfriedung sind vollständig zu erhalten, zu schützen und zu sichern sowie im Zuge der Neuplanungen entsprechend zu berücksichtigen. Neue Einfriedungen als geschlossene Mauern und Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig.

### **3.3 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG**

Zulässig sind Flachdächer, Sattel- und Pultdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 45°. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Dacheindeckung ist mit Tonziegeln, Farbton rot, auszuführen.

### **3.4 FASSADENGESTALTUNG**

Die Fassaden von neu zu Errichtenden Gebäuden und Gebäudeteilen sind als schlichte, helle Putzfassaden zu gestalten. Ausführungen und Bauweisen in Holz, ggfs. auch in Kombination mit Putz sind zulässig.

## **4. HINWEISE**

### **4.1 DENKMALSCHUTZ – BODENFUNDE**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).

Die geplanten Bauvorhaben sind im Zuge der vorbereitenden Objektplanung und der Bauausführung archäologisch zu begleiten.

### **4.2 ALTLASTEN**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist das Regierungspräsidium Kassel, Abt. Staatliches Umweltamt Bad Hersfeld oder die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

### **4.3 BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Am Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten jederzeit eine ausreichende Wassermenge gem. Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung stehen. Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen des Grundstückes Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Bauart, Anzahl und Standorte der Hydranten sind mit dem Fachdienst Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abzustimmen. Überflurhydranten sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 Nr. 8 farblich zu kennzeichnen. Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Bei der Planung und Ausführung ist das DGfV-Arbeitsblatt W 313 zu beachten.

### **4.4 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Eingriffsbeginn durchzuführen. Einzelheiten der Durchführung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hersfeld - Rotenburg abzustimmen.

### **4.5 GEHÖLZPFLANZUNGEN IM BEREICH VON LEITUNGSBESTÄNDEN**

Bei Gehölzpflanzungen ist eine möglichst störungs- und unterbrechungsfreie Stromversorgung sowie ein ungehinderter Zugang zum Leitungsbestand zu gewährleisten.

#### **4.6 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Für die Versickerung und / oder Einleitung des Niederschlagswassers in Grundwasser und / oder ein oberirdisches Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Der erforderliche Antrag ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Hersfeld - Rotenburg zu stellen.