

## 0. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	Planzeichenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BAUGB-Massnahmeng.	Maßnahmensgesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hessische Garagenverordnung
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HStrG	Hessisches Straßengesetz

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

MI	Mischgebiet
0,6	Grundflächenzahl
1,2	Geschossflächenzahl
[Dashed line]	Baugrenze
[White box]	nicht überbaubare Grundstücksfläche
[Brown box]	überbaubare Grundstücksfläche
[Hatched box]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[Green box]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[Dotted line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
[Solid line]	Grundstücksgrenzen (unverbindlich ohne Bindung)

## 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 "Mischgebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

**2.1.2 Bauweise**  
Festgesetzt wird eine offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).

**2.1.3 Höhe baulicher Anlagen**  
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut der baulichen Anlagen darf talseitig 10,00 m, bergseitig 7,00 m nicht überschreiten (§ 18 (1) BauNVO).

**2.1.4 Anzahl der Vollgeschosse**  
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

**2.1.5 Überbaubare Grundfläche**  
Als maximal überbaubare Grundfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,6 gem. § 17 (1) BauNVO und eine Geschossflächenzahl von 1,2 gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

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

**2.1.7 Nebenanlagen**  
Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO 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 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9(1) NR.11 BAUGB)

**2.2.1 Bauverbotszone**  
Eine Ausnahme vom Bauverbot gem. § 23 (8) HStrG ist zulässig, wenn ein Abstand der baulichen Anlagen der Seniorenwohnanlage vom Fahrbahnrand der L 3170 von mindestens 10,00 m nicht unterschritten wird.

**2.2.2 Straßenverkehrsflächen**  
Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planungsgebietes mit Ein- und Ausfahrt darf ausschließlich über den Heileweg erfolgen. Die Anlage von Ein- und Ausfahrten vom Planungsgebiet zur L 3170 (Großtafter Straße) sind nicht zulässig.

Die für die L 3170 auf Grundlage der zulässigen Höchstgeschwindigkeit notwendigen Sichtfelder sind von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten. Entlang der L 3170 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 (vgl. planungsrechtliche Festsetzung 2.4.1).

**2.2.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Die erforderlichen Stellplatzflächen und Zufahrten innerhalb des Geltungsbereiches sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

### 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.

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 umlaufend mit einer freiwachsenden, mindestens 3,00 m breiten Hecke unter Beachtung der Ein- und Ausfahrten sowie notwendigen Sichtfelder entlang der L 3170 gem. Vorgabe von HessenMobil einzufrieden. Die Heckenpflanzung ist mit mindestens zweimal verpflanzten Sträuchern 60/100 auszuführen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe bei einem Reihenabstand von 1,00 m jeweils in Gruppen von mindestens 10 Pflanzen pro Art anzuordnen.

Zur Pflanzung zu verwendet werden können u. a. folgende Arten:  
**Sträucher:** Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Hundsrose, Hasel, Brombeere, schwarzer Holunder, Kreuzdorn, gew. Schneeball, rote Heckenkirsche.

In die Heckenpflanzung am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches den Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 166 / 2 und 48 / 15 sind Hochstämme, mindestens 3 x verpflanz, Stammumfang 14 - 16 cm zu integrieren, wobei je 12,00 lfd. m Hecke 1 Hochstamm zu pflanzen ist.

Zur Pflanzung verwendet werden können u. a. folgende Arten:  
**Hochstämme:** Traubeneiche, Hainbuche, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Stieleiche.

An der Grundstücksgrenze zum Flurstück 45 / 7 ist alternativ zur freiwachsenden Hecke die Anlage einer Schnitthecke zulässig. Zur Pflanzung zu verwenden sind Hainbuchen als Heckenpflanzen in der Mindestqualität 2 x verpflanz, 125 – 150, wobei mindestens 2,5 Heckenpflanzen pro lfd. m Hecke zu pflanzen sind.

**2.4.2 Innere Durchgrünung**  
Die als Betriebs- und Erschließungsflächen nicht genutzten Grundstücksflächen sind als Grünflächen unter besonderer Berücksichtigung der Nutzungs- und Funktionsanforderungen einer Seniorenwohnanlage zu gestalten.

**2.4.3 Kompensation**  
Für die nicht zu vermeidenden und zu minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Überbauung und Versiegelung von Flächen sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen, wobei entsprechend der Kompensationsverordnung vom 01.09.2005 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Kompensationsdefizit von ca. 83.000 Biotopwertpunkten zu kompensieren ist.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind auf dem Flurstück 22/3 der Flur 29, Gemarkung Rasdorf (Flächenanteil 7.378 m²) auszuführen.

Die o.a. Grundstücksfläche, zur Zeit als Frischwiese intensiv genutzt, ist durch Maßnahmen der Nutzungsintensivierung in eine extensiv genutzte Frischwiese umzuwandeln. Die vorgesehenen Nutzungsauflagen (Verzicht auf Dünger- und Pestizideinsatz, Vermeidung mechanischer Bodenbearbeitungen, einmal jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes, ggfs. alternativ einmal jährliche Beweidung) sind vertraglich mit dem Grundstückseigentümer zu vereinbaren und grundbuchlich zu sichern.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda durchzuführen.

## 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 Point – Alpha – Gemeinde Rasdorf in der jeweils gültigen Fassung.

### 3.2 EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern und Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20m sind zulässig.

### 3.3 GAUBEN

Für die Gestaltung und Ausbildung von Dachgauben gilt die Dachgaubensatzung der Point – Alpha – Gemeinde Rasdorf in der jeweils gültigen Fassung.

### 3.4 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Zulässig sind geneigte Dächer wie Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer sowie Pult- und versetzte Pultdächer. Flachdächer sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf maximal 45° festgesetzt. Die Dachendeckung ist in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen. Der Einbau von Photovoltaik- und Solaranlagen ist zulässig. Die Dächer eingeschossiger Gebäudeteile sowie der Nebenanlagen können als Flachdächer ausgebildet werden, wenn sie begrünt werden.

## 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).

### 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

Auf dem von dem gepl. Bauvorhaben betr. Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten jederzeit eine ausreichende Wassermenge gem. Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung stehen. Durch den Vorhabenträger sind Einzelheiten des Brandschutzes in einem Brandschutzgutachten zum Bauantrag nach HBO zu beschreiben und mit dem Landkreis Fulda, Fachdienst Gefahrenabwehr (Kreisbrandinspektor), abzustimmen.

### 4.4 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Eingriffsbeginn durchzuführen. Einzelheiten der Durchführung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda 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. Gehölzpflanzungen sind so anzulegen, dass im Endzustand zu der vorhandenen 20 – KV – Leitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7 m, gemessen ab der 20 – KV – Freileitungssachse, eingehalten wird.

### 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 Kreisausschusses des Landkreises Fulda zu stellen.

## 5. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

### 5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BAUGB)

Die Gemeindevertretung der Point - Alpha - Gemeinde Rasdorf hat am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 für den Ortsteil Rasdorf "Seniorenwohnanlage Großtafter Straße", Point – Alpha – Gemeinde Rasdorf beschlossen.

Der Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Rasdorf, den \_\_\_\_\_

Hahn, Bürgermeister

### 5.2 BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BAUGB)

Die Beteiligung der Bürger an diesem Bauleitplanverfahren wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger am \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes haben.

### 5.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN U. SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 (1) BAUGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.

### 5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) und § 4 (2) BAUGB)

Die Gemeindevertretung der Point - Alpha - Gemeinde Rasdorf hat in ihrer Sitzung vom \_\_\_\_\_ beschlossen, den Planentwurf, die Begründung und den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B - Plan Bebauungsplan Nr. 15 für den Ortsteil Rasdorf "Seniorenwohnanlage Großtafter Straße", Point – Alpha – Gemeinde Rasdorf gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig wurde beschlossen, gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf, zur Begründung und zum Umweltbericht einzuholen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 für den Ortsteil Rasdorf "Seniorenwohnanlage Großtafter Straße", Point – Alpha – Gemeinde Rasdorf hat über die Dauer eines Monats vom \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ wurden gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 (2) BauGB an o. a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Rasdorf beteiligt.

Rasdorf, den \_\_\_\_\_

Hahn, Bürgermeister

Rasdorf, den \_\_\_\_\_

Hahn, Bürgermeister

### 5.5 SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)

Die Gemeindevertretung der Point - Alpha - Gemeinde Rasdorf hat am \_\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 für den Ortsteil Rasdorf "Seniorenwohnanlage Großtafter Straße", Point – Alpha – Gemeinde Rasdorf als Satzung beschlossen.

Rasdorf, den \_\_\_\_\_

Hahn, Bürgermeister

### 5.6 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 10 (3) BAUGB)

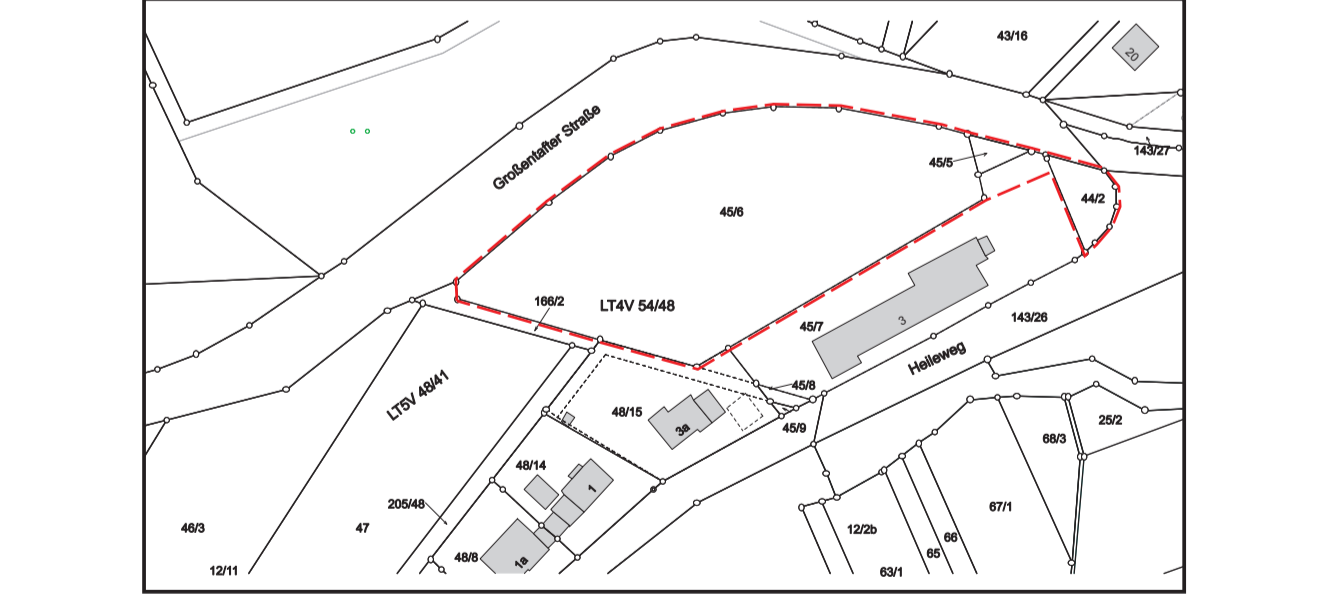
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 für den Ortsteil Rasdorf "Seniorenwohnanlage Großtafter Straße", Point – Alpha – Gemeinde Rasdorf wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan. .

Mit dieser Bekanntmachung ist der o.a. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rasdorf, den \_\_\_\_\_

Hahn, Bürgermeister

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 für den Ortsteil Rasdorf "Seniorenwohnanlage Großtafter Straße", Point – Alpha – Gemeinde Rasdorf



### Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

### Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

**Planungsträger:** Gemeindevorstand der Point – Alpha - Gemeinde Rasdorf  
Am Anger 32  
36169 Rasdorf

**Verfasser:** KETTER - EICHERT + HINZ  
Architekten u. Landschaftsarchitekten  
Großenbacher Tor 7  
36088 Hünfeld

**Datum:** 10.02.2017