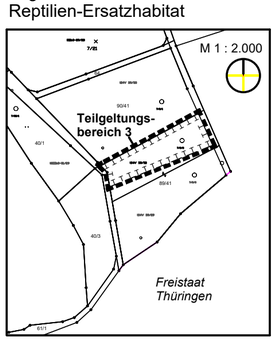
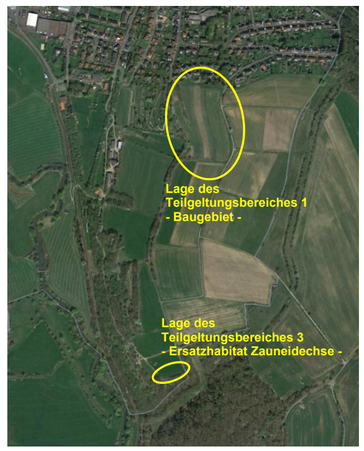


Teilgeltungsberich 3:
Gemarkung Philippsthal (Werra)
Flur 8, Teilfläche Flurstück 89/41
Lage: "Über´m Paulsrain"
Reptilien-Ersatzhabitat





Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nutzungseinschränkungen siehe Textfestsetzungen Nr. 1.1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
(0,7)	Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - Z (§ 20 BauNVO)
TH max t	Maximale Traufhöhe talseits über dem vorhandenen Gelände
FH max t	Maximale Firsthöhe talseits über dem vorhandenen Gelände
FH max t FD und PD	Maximale Firsthöhe talseits für Flach- und Pultdächer über dem vorhandenen Gelände

Bauweise (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

O	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	Einzel- und Doppelhäuser

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhen
Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Hausformen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
(gemeindliche Erschließungsstraße)

Private Verkehrsfläche
(Zufahrt Flurstück 14/58)

Versorgungsflächen (9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafo-Station
zur Elektrizitätsversorgung des Baugebietes

Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen
① Zweckbestimmung: private Pflanzflächen (Hausgärten)
② Zweckbestimmung: Feldgehölz
③ Zweckbestimmung: Stadtgrün

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Stadtgrün

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

CEF-Kompensationsmaßnahme - Reptilienhabitat

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangebietsgrenzen der 1. Änderung des Bebauungsplanes
(Teilgeltungsbereiche 1 und 3)

Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nutzungsbeschränkungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).
- Maßgebend für die Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die als Baugebiet festgesetzte Grundstücksfläche ausschließlich der Pflanzflächen 1.
- Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl vollständig anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Höhe der baulichen Anlagen
- Die maximale Traufhöhe der Gebäude darf talseits 7,00 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten.
- Die maximale Firsthöhe der Gebäude darf talseits 11,00 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten.
- Bei Flach- und Pultdächern darf die maximale Firsthöhe talseits 9,00 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten.
- Bei Flachdächern gilt der oberste Dachabschluss (Attika) als Firsthöhe.
- Bei gekrümmten Dachflächen gilt der Scheitelpunt als Firsthöhe.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO))

- Die Bauweise richtet sich nach der Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone). Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen
- Die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach der Eintragung in der Planzeichnung.

1.5 Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- Die zulässigen Hausformen richten sich nach der Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begrenzung der Bodenversiegelung:
- Die befestigten Freiflächen der Baugrundstücke sind in wasserdurchlässigen Materialien wie wassergebundene Decke, Schotterrasen, Porenpflaster, Rasengittersteine, Splittfugenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge oder gleichwertigen Materialien zu befestigen.

CEF-Maßnahme für den Artenschutz:
- Im Teilgeltungsbereich ist ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen durch einen Steinriegelkomplex zu schaffen und regelmäßig zu pflegen. Zur Vermeidung einer Verschattung ist ein übermäßiges Überwachsen zu verhindern.
- Die Maßnahme wird nach § 9 Abs. 1a BauGB vollständig den Eingriffen im Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes zugeordnet.

1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke
- Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche ist mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bäume werden mit 20 m² je Baum, Sträucher mit 4 m² je Strauch angerechnet.
- Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 -12 cm zu pflanzen. Sträucher sind mit einer Wuchshöhe von mindestens 60 - 80 cm zu pflanzen.
- Die Bepflanzung auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird auf die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke angerechnet.

Pflanzflächen ①
- Auf den gekennzeichneten Flächen sind zur äußeren Eingrünung des Baugebietes einheimische Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm in einem Abstand von 7,5 m zu pflanzen.
- Vorhandene einheimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten.

Pflanzflächen ②
- Auf den gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Die Regelungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (GVBl. 1962, 417) über Grenzabstände für Gehölze sind zu beachten.

Pflanzfläche ③
- Die Pflanzfläche 3 ist als Rasenfläche zu gestalten.
- Die Anlage einer Trafo-Station des Elektrizitäts-Versorgungsträgers des Baugebietes ist zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Dachform / Dachneigung
- Zulässig sind alle gerade geneigten Dachflächen mit einer Neigung bis maximal 45°.
- Begrünte Flachdächer sind zulässig.
- Gekrümmte Dachflächen (Tonnen- und Bogendächer) sind zulässig.

Dacheindeckung:
- Für gerade geneigte Dachflächen sind Dacheindeckungen in den Farbtönen rot, rotbraun und anthrazit zulässig.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat am 26.08.2019 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beschlusss über den Planentwurf:
Die Gemeindevertretung hat am 08.06.2020 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplan-Änderung beschlossen.

Auslegungsvermerk (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde in der Zeit vom 06.07.2020 bis zum 14.08.2020 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 26.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 4 Abs. 2 und 2 Abs. BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind an dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung vom 06.07.2020 bis zum 14.08.2020 förmlich beteiligt worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat am 26.10.2020 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Gleichzeitig wurde die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Philippsthal (Werra), den .....

Der Gemeindevorstand .....

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 BauGB):
Der Bebauungsplan ist am 06.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Philippsthal (Werra), den .....

Der Gemeindevorstand .....

Marktgemeinde Philippsthal (Werra)

Bebauungsplan Nr. 25 "Unter den krummen Äckern" - 1. Änderung -

GEOS
Jochen Gerlach
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung
Am Kirchberg 1/Stiftstr. 19
36277 Schenklengsfeld
Tel.: 06629-915456
geos-stadtplanung@t-online.de

M 1 : 1.000

Verfahrensstand	Plandatum
Vorentwurf	20.01.2020
Entwurf	24.04.2020
Öffentliche Auslegung	24.04.2020
Förml. TÖB-Beteiligung	24.04.2020
Satzungsbeschluss	24.08.2020