

# Bebauungsplan Nr. 6 "Linngärten", Gemeinde Bad Zwesten, OT Niederurff

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Planzeichenverordnung (PlanZVO)  
Hessische Bauordnung (HBO)  
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG)  
Hessisches Wassergesetz (HWG)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§§ 1 bis 15 BauNVO)

**MD** Dorfgebiet  
§ 5 BauNVO

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH = mind. 6m Traufhöhe als Mindestmaß

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**  
(§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise

**6. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN  
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND  
SONSTIGE VERKEHRSANLAGEN**  
(§ 9 (1) Nr. 11 und 26 und (6) BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Fußgängerbereich

**9. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

- Öffentliche Grünfläche  
(s. Ziffer 3.5 textliche Festsetzungen)

**10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER-  
WIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE  
REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
(§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

- Überschwemmungsgebiet  
(s. Ziffer 7.3 textliche Festsetzungen)

**13. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN  
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,  
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON  
NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25, 25a, 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(s. Ziffer 3.3 textliche Festsetzungen)

**15. SONSTIGE DARSTELLUNGEN, FESTSETZUNGEN UND  
HINWEISE**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 (7) BauGB)

**16. PLANZEICHEN DER PLANUNTERLAGE NACH DER  
ZEICHENVORSCHRIFT VOM 20.12.1978**

- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksnummer



Hinweis: Ein Antrag auf Ausnahmen/Befreiungen zur geforderte Traufhöhe von 6,0m kann gem gestellt werden. Dem Antrag auf Unterschreitung der Traufhöhe wurde bereits in einem anderen Fall sowohl durch die Gemeinde Bad Zwesten als auch vom Amt für Denkmalschutz zugestimmt.

**Ergänzende textliche Festsetzungen**

**1. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

1.1 Wenn im Rahmen der Hess. Bauordnung (HBO) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

1.2 Bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sind die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen einzubeziehen.

**2. Ausnahmen (§ 23 (2) bzw. (3) und (5) BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können  
- Stellplätze und Garagen  
- in Einzelfällen Treppenhäuser und überdachte Hauseingänge  
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO  
- unterirdische Gebäude  
- mit 10 % ihrer Grundfläche oberirdische Gebäude  
zugelassen werden.

**3. Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

3.1 Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30 % dieser Flächen nicht übersteigen. Bestandteil eines strukturreichen Hausgartens können sein:  
- freiwachsende Hecke  
- Baumpflanzungen  
- Kräuterwiese  
- Staudenpflanzungen  
- Fassadenbegrünungen  
- Teiche  
- Trockenmauern etc.  
Es müssen mindestens drei der aufgeführten Bestandteile zur Anwendung kommen. Dem Baugesuch ist hierfür ein detaillierter Freiflächenplan mit Pflanzenliste beizufügen.

3.2 Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm - gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - haben.

3.3 Die Flächen entlang der Urffe sind gemäß zeichnerischer Festsetzung mit nachfolgend aufgeführten Bäumen und Sträuchern im Raster von 3,00 x 1,50 m locker zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

**Bäume:**  
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Salix fragilis (Bruch-Weide)  
Salix viminalis (Korb-Weide)

**Sträucher:**

Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)  
Salix caprea (Salweide)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

3.4 Die Flächen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

3.5 Die Flächen der öffentlichen Grünanlage sind zu 50 % mit heimischen Gehölzen und mit 3 Laubbäumen zu bepflanzen und zu erhalten. 25 % der Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und 25 % der Flächen können mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

**4. Böschungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen und öffentlichen Wege angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,40 m; Tiefe 0,60 m) für die Straße ein.

**5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**

Bezugspunkt für die angegebenen mindestens zulässigen Traufhöhen ist die Geländehöhe in Gebäudemitte entlang der Erschließungsstraße.

**6. Baugestaltung § 81 HBO**

6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle baulichen Anlagen so zu gestalten, dass ihr Äußeres auf die Umgebung abgestimmt ist. Sie müssen sich insbesondere nach Stellung, Größe und Umrisse, nach Bauart, nach Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenwandflächen dem historischen, durch seine charakteristische Bauweise geprägten Straßen- und Ortsbild anpassen.

6.2 Dächer sind als Satteldach in einer Neigung von 30° - 45° auszuführen.

6.3 Für die Eindeckung der Dachflächen sind Tonziegel oder durchfarbene, nicht reflektierende Dachsteine (rot) zu verwenden. Engobierte Dachziegel können zugelassen werden. Auf den Dächern werden Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie zugelassen. Sie dürfen 20 % der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Dächer mit Vegetation sind erlaubt. Dachgauben sind zulässig, sie müssen sich dem Hauptdach unterordnen und werden auf 0,5 der Traufhöhe beschränkt. Ihr Mindestabstand vom Ortsgang wird mit 1,50 m, vom First mit 1 m festgesetzt. Zwerchhäuser sind zulässig. Sie müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen. Ihre Breite darf ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

6.4 Als Material und Farbe für die Gebäude sind der Landschaft entsprechend nur gedeckte Farben und regionaltypische Materialien in Holz, Putz, Ziegelmaterialien oder Naturstein zulässig.

6.6 Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Geh- und Fahrlflächen) dürfen insgesamt 40 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

6.7 Einfriedigungen der Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind als Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m oder als Staketenzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m auszuführen. Bei Verkehrskreuzungen und Kurven wird die Höhe auf 0,60 m über Straßenniveau, jeweils mindestens 5 m vom Scheitelpunkt entfernt, begrenzt.

6.8 Ein oberirdischer Bau von Gasbehältern für Gasheizbetrieb wird zugelassen. Der Gasbehälter ist erdgedeckt oder oberirdisch mit einer Eingrünung anzulegen.

6.9 Für die Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen ist § 63 der Hess. Bauordnung anzuwenden. Bei Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen ist bei der Prüfung etwa entgegenstehender öffentlicher Belange (vgl. § 63 der Hess. Bauordnung) insbesondere der Charakter des Straßen- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

**7. Hinweis auf archäologische Bodenfunde und Schutzgebiete**

7.1 Archäologische Bodenfunde  
Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz sowie § 18 Genehmigungsverfahren wird hingewiesen.

7.2 Heilquellenschutz  
Das Plangebiet liegt in seiner Gesamtheit in der qualitativen Zone IV für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Wildungen und in der qualitativen Zone III/1 für die staatlich anerkannte Heilquelle "Alter Löwensprudel" der Gemeinde Bad Zwesten. Der nordwestliche Teil im Geltungsbereich der Gemarkung Niederurff, Flur 1, Flurstücke 59 (teilweise), 65 und 66, liegt in der quantitativen Zone B für die staatlich anerkannte Heilquelle "Alter Löwensprudel". Die für die jeweiligen Grundstücksflächen maßgebenden Gebots- und Verbotstatbestände der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

7.3 Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Urffe. Die Festsetzungen sind zu beachten und einzuhalten.

**8. Kompensationsmaßnahmen**

Als Kompensation für die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft, deren Ausgleich nicht im Plangebiet erfolgen kann, werden die von der Gemeinde bereitgestellten Ausgleichsflächen beansprucht. Als Ausgleich außerhalb des Plangebietes wird die in Flur 14, Flurstück 1 (teilweise), Gemarkung Bad Zwesten dargestellte Fläche (Größe 2427 m<sup>2</sup>) herangezogen. Die für die Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten sind anteilmäßig auf das Baugebiet umzulegen.

Dieser Plan ist mit der Begründung durch den Beschluss der Gemeindevertretung gem. § 2 BauGB aufgestellt worden.

Bad Zwesten, den 22.12.2009  
*Michael Lor*  
Bürgermeister



Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.07.2009 in der Zeit vom 20.07.2009 bis einsch. 21.08.2009 öffentlich ausliegen.

Bad Zwesten, den 22.12.2009  
*Michael Lor*  
Bürgermeister



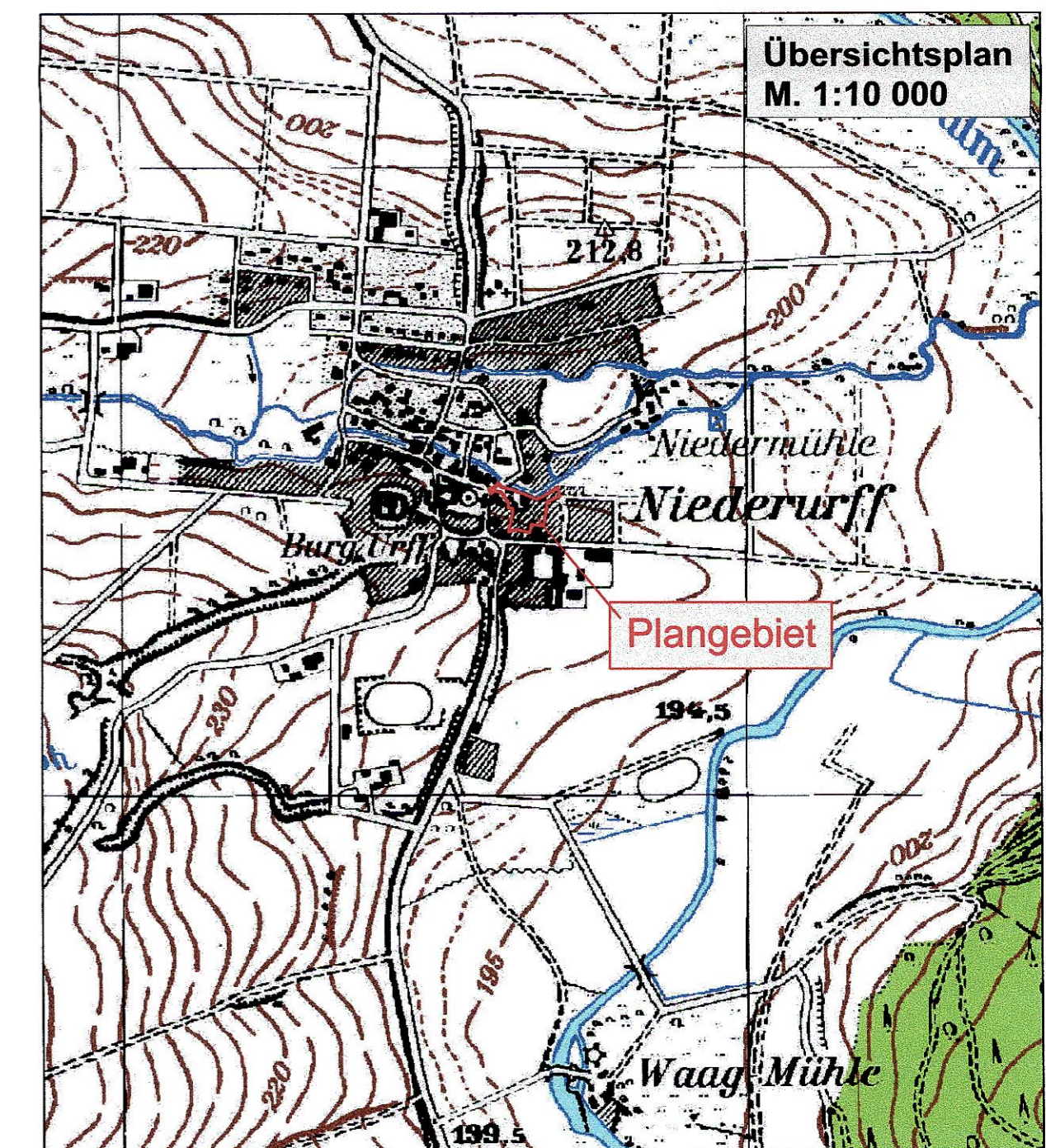
Die Gemeindevertretung hat diesen Plan mit der Begründung gem. § 10 BauGB am 12.11.2009 als Satzung beschlossen.

Bad Zwesten, den 22.12.2009  
*Michael Lor*  
Bürgermeister



Dieser Plan wurde am 15.01.2010 bekanntgemacht und liegt mit der Begründung gemäß § 10(3) BauGB bei der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereit.

Bad Zwesten, den 15.01.2010  
*Michael Lor*  
Bürgermeister



**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Zwesten, OT Niederurff  
Bebauungsplan Nr. 6 "Linngärten"**

Gemeinde Bad Zwesten  
Schwalm-Eder-Kreis

Plan: Entwurf / Satzung

Blatt: 1	M: 1:1000	Datum: Februar 2009 / Juni 2009
Gez.: Te	Gepr.: Te	Geändert: Lfd. Nr.:

Büro für Landschafts- und Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Bodo Tempich  
Hardtstraße 14, 34596 Bad Zwesten  
Tel.: (05626) 92 50 13 Fax.: (05626) 92 50 15