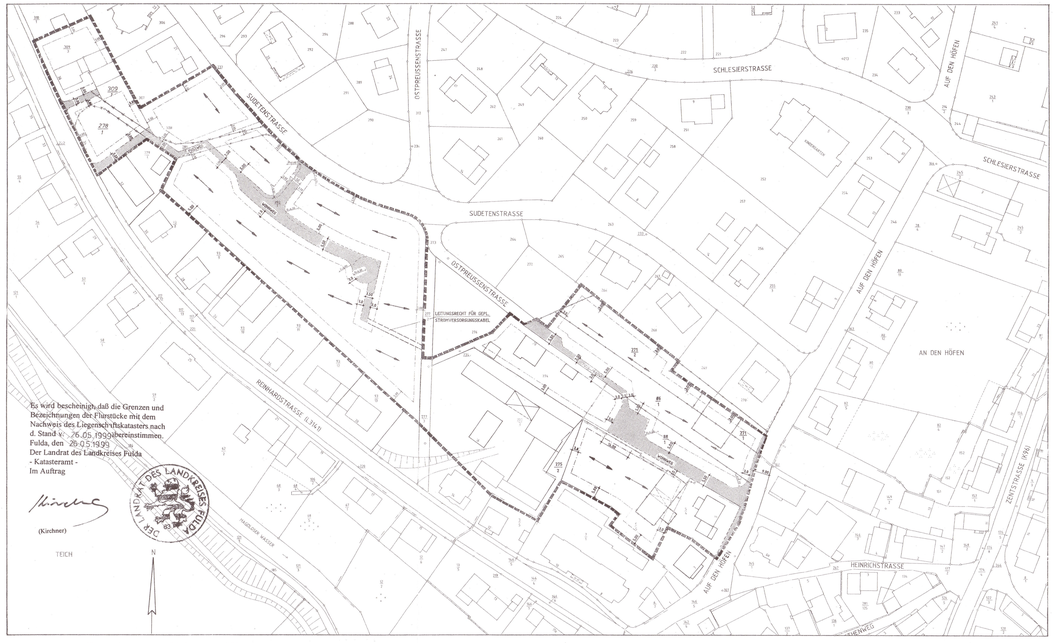
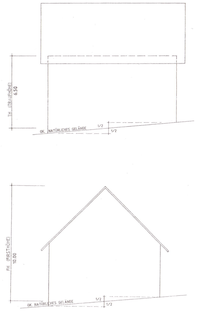


MD	o ED
0.4	0.8
II	SD, WD u. KWD 25° - 45°



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. IS. 2850)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 01. Oktober 2002
5. Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16. November 1995 (GVBl. IS. 514)
6. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl. IS. 102)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. IS. 1193)
8. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993
9. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01. Februar 2002

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNG

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD DORFGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)

0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO)

II ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Vollgeschosse	Dachform Dachneigung

BAUWEISE: ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)

ÜBERBAUBARE FLÄCHEN SOFERN GFZ UND GRZ NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

o OFFENE BAUWEISE

ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - FIRSTRICHTUNG

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

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN VORHANDEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN NEU

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

BAUMPFLANZUNG

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN (NICHT RECHTSVERBINDLICH)

WEGFALL VORHANDENER FLURSTÜCKSGRENZEN

BSP.: 93/8 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN

BILDSTOCK

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

VORHANDENE GEBÄUDE

ABBRUCH VORH. GEBÄUDE

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen
Die Traufhöhe darf talseitig 6,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen vom mittleren Geländeanschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen ab mittlerem Gebäudeanschnitt des natürlichen Geländes an der Firstseite. Sie darf 10,00 m nicht überschreiten.

Im Rahmen der HBO können Dach- und Kellergeschosse ausgebaut werden, sofern die angegebene GFZ, GRZ und die Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

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

Die Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenentwurfsplanung vorbehalten.

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Trassenplanung

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Kabel und der sonstigen Leitungen vorzusehen. Die zuständigen Stellen sind so früh wie möglich von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet zu unterrichten.

Wasserversorgung und Entwässerung

Erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

Telefon und Strom

Schaltkästen des Überlandwerkes Fulda und Telekom sind auf den Grundstücken zu dulden. Zur Umsetzung erfolgt eine grundbuchliche Sicherung der entsprechenden Flächen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Grünordnerische Maßnahmen auf den Baugrundstücken

Die Zufahrten zu den Garagen sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke etc.). Zugangswege sind möglichst in die Garagenzufahrten zu integrieren. Separate Zugangswege sind mit Pflastersteinen, Gehwegplatten oder Rasenpflaster herzustellen. Der Fugenanteil muß mind. 6% der Fläche betragen, sofern keine offenporigen Materialien verwendet werden oder die Versickerung seitlich nicht möglich ist. Ein Anschluß der o. g. Flächen an die Kanalisation ist unzulässig.

Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grünfläche (Wiese, Rasen, Staudenbeet etc.) oder als Gartenfläche zu gestalten. Bei Rasenflächen sind möglichst anstelle gebräuchlicher Ziergrasarten, kräuter- und blumenreiche Saatmischungen zu verwenden.

Bis 200 qm versiegelter Grundstücksfläche sind mind. zwei Laubbäume oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Je weitere angefangene 100 qm versiegelte Fläche ist mind. ein weiterer Laubbaum anzupflanzen.

Sofern sich aus der Planzeichnung keine verbindliche Strauchanpflanzung ergibt, ist mind. je 50 qm Grundstücksfläche ein Strauch zu pflanzen.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sollten pro angefangene 2 m Länge mit einer Kletterpflanze bepflanzt werden.

Zäune (außer Holzzäune) und Mauern sind pro angefangene 3 m Länge ebenfalls mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen.

Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen.

Teilungsgenehmigung
(§ 19 BauGB)

Es wird festgesetzt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt und ist bei dieser zu beantragen.

Garagen

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Flieden.
Für Garagen gilt die HBO und die GaVO.

Garagen sind in Materialauswahl, Farbgebung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze sind als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

(Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können zugelassen werden, sofern diese überzeugend mit der Nutzung regenerativer Energien begründet werden können (z. B. transparente Fassadendämmung etc.)

Vorgärten

Die Vorgärten dürfen an den Straßeneinmündungen nicht mit sichtbehinderndenBäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich – Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung und dgl. – genutzt werden.

Freiflächenplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Vegetation

Potentielle natürliche Vegetation
Als potentielle natürliche Vegetation wird der „Typische und Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald im Wechsel" angesehen.

Zu den bodenständigen Gehölzen zählen:

Bäume

Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Traubeneiche	-	Quercus petraea

in Waldmäntel und Hecken zusätzlich:

Stieleiche	-	Quercus robur
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Zitterpappel	-	Populus tremula
Hängebirke	-	Betula pendula
Salweide	-	Salix caprea
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Sträucher
Vor allem in der Feldflur:

Hasel	-	Corylus avellana
Faulbaum	-	Frangula alnus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Himbeere	-	Rubus idaeus
Brombeere	-	Rubus fruticosus

Teil D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN
(Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Solaranlagen

Auf den Erlaß des Hessischen Ministers des Inneren vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (ST Anz. 9/79 S 1342, 82 S 625) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf die Errichtung von Solaranlagen werden bei Vertrglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

Oberboden
(gem. DIN 18915 Teil 1 – 3)

Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.

Denkmalschutz – Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde z. b. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz (Abteilung Vor- und Frühgeschichte Schloß Biebrich/Ostflügel 65203 Wiesbaden) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung eingesetzt werden. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mind. 30 l/qm projizierter Dachfläche betragen.

Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1986 und DIN 1988, Teil 4). Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWVO § 17).
- Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

Ungenutztes Niederschlagswasser sollte innerhalb der Grundstücke zur Versickerung gebracht werden.

Zufahrtswege

Zufahrtswege sind für eine Fahrbelastung von 20 t Gesamtgewicht zu befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (§ 4 Abs. 1 HBO).

Baumschutz

Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen und Sträuchern (Nachbargrundstück) sind während der Bauphase nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzabständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Grenzabstände

Bei Gehölzanpflanzungen sind die nachbarlichen Grenzabstände zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluß**
   Die Gemeindevertretung hat am 10.06.2002 die Aufstellung des Planes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.11.2002 bekanntgemacht.
2. **Bürgerbeteiligung**
   Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.11.2002 bekanntgegeben und am 28.11.2002 durchgeführt.
3. **Träger öffentlicher Belange**
   Mit Schreiben vom 19.11.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.
4. **Öffentliche Auslegung**
   Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 22.11.2002 öffentlich im Fliedener Wochenblatt bekanntgemacht und vom 01.12.2002 bis 02.01.2003 durchgeführt.
5. **Satzungsbeschluß**
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.02.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Flieden, 3 4 2003
(Bürgermeister)

Gemeinde Flieden Kreis Fulda

6. **Bescheinigung Katasteramt**
   Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmt.

   Fulda,

7. **Inkrafttreten**
   Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Fliedener Wochenblatt bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, wo der B-Plan einsehl. Begründung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Flieden, 3 4 2003
(Bürgermeister)

Gemeinde Flieden Kreis Fulda

9. **Für die Bearbeitung der Planung:**

   Flieden, 28. März 2003

ARCHITEKTUR- UND ING. BÜRO HELMUT FELL
STEINRÜCKEN 3 36103 FLIEDEN
Tel.: 0 66 55/96 22-0 FAX: 0 66 55/96 22-17

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 „Die Steinäcker"

Flieden
Gaidenrain
Gaidenrück
Gaidenecke
Gürtmühle
Kalkofen
Kalkofenrain
Kalkofenrück
Kalkofenecke
Steinäcker
Steinäckerrain
Steinäckerrück
Steinäckerecke
Steinrück
Steinrain
Steinecke
Steinrück
Steinrain
Steinecke
Steinrück
Steinrain
Stein