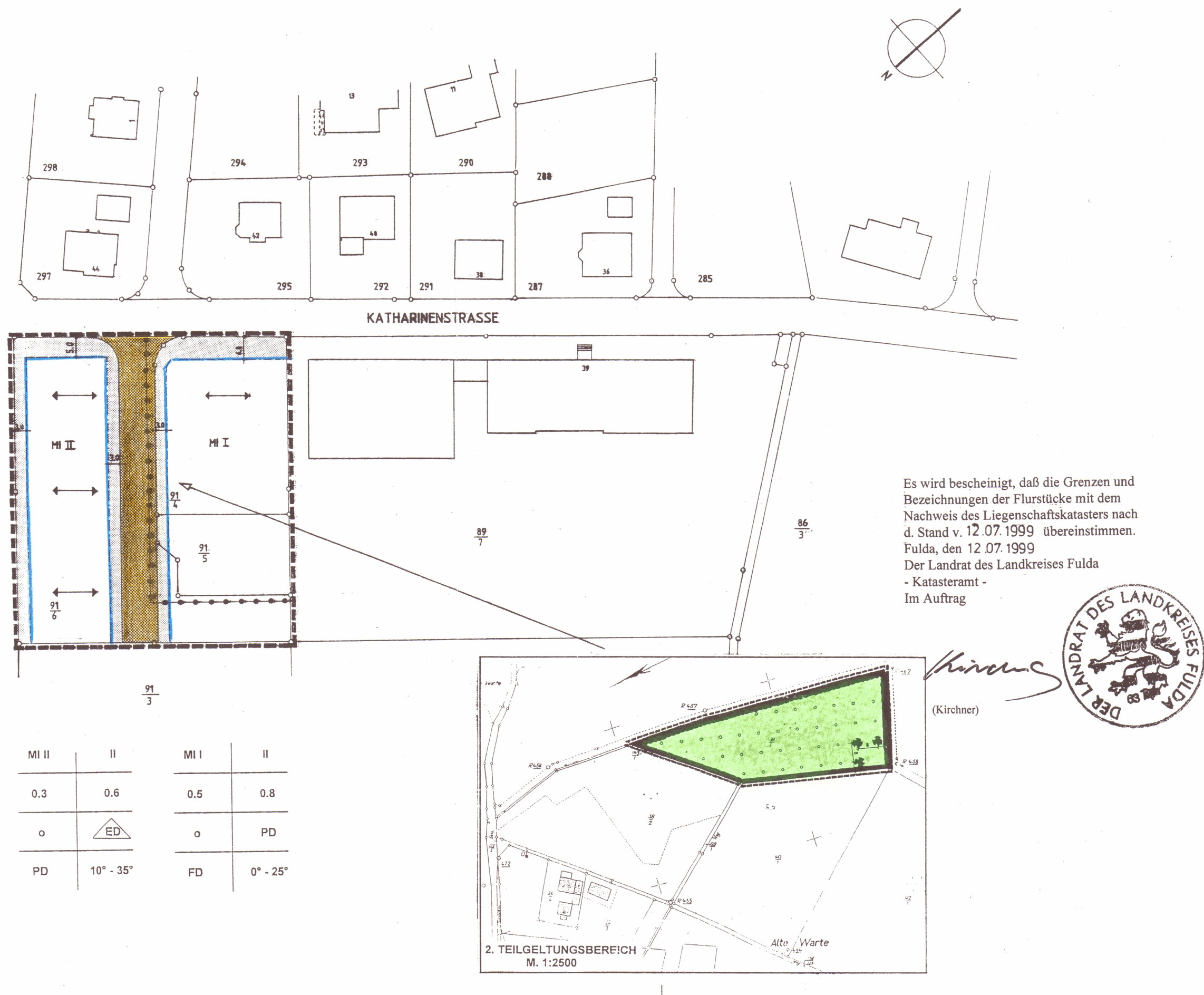




MI II	II	MI I	II
0.3	0.6	0.5	0.8
o	ED	o	PD
PD	10° - 35°	FD	0° - 25°

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132)
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 20. Dezember 1993
5. Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16. November 1995
6. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. IS. 2110) vom 18. August 1997
8. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993
9. 3. Wärmeschutzverordnung (WschVO) vom 01. Januar 1995

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNG

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

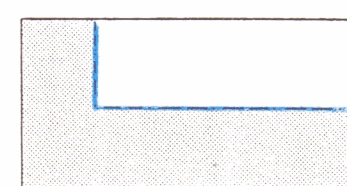
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI MISCHGEBIET

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

0.3 bzw. 0.5	GRUNDFLÄCHENZAHL. GRZ (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)
0.6 bzw. 0.8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL. GFZ (§ 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO)
II	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

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



ÜBERBAUBARE FLÄCHEN SOFERN GFZ UND GRZ NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN



OFFENE BAUWEISE

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

PD

PULTDACH

FD

FLACHDACH

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - FIRSTRICHTUNG

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

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN VORHANDEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN NEU

BSP.: 91/5

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



VORHANDENE GEBÄUDE

Nutzungsschablonen

Baugebiet	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Bauweise / Dachform
Dachform	Dachneigung

TEIL B ÄNDERUNGEN DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Festsetzungen im Mischgebiet MI I

Art der baulichen Nutzung Es werden zwei Vollgeschosse mit der Maßgabe zugelassen, die Gebäudehöhe der bergseitigen Außenwand von 7,00 m nicht zu überschreiten. Die Außenwandhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Anschnitt Unterkante Sparren.

Maß der baulichen Nutzung Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0.5 und die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 0.8 erhöht.

Baugrenze Die straßenseitige Baugrenze wird im unbebauten Bereich des Mischgebietes von 10,00 m auf 6,00 m reduziert.

Dachform Außer Flach-, Sattel- und Walmdächer werden auch Pultdächer zugelassen.

Festsetzungen im Mischgebiet MI II

Art der baulichen Nutzung Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Die maximale Firsthöhe darf 8,50 m, die Trauthöhe höchstens 6,00 m betragen. Alle Höhen werden von der Oberkante des Fertigfußbodens EG gemessen. Bergseitig darf der Fertigfußboden des EG nicht mehr als 40 cm und talseitig nicht mehr als 1,00 m über natürlichem Gelände liegen.

Maß der baulichen Nutzung Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0.3 und die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 0.6 festgesetzt.

Baugrenze Die straßenseitige Baugrenze zur Katharinenstraße wird von 10,00 auf 5,00 m reduziert.

Dachform Es werden ausschließlich Pultdächer sowie zusammengesetzte Pultdachformen zugelassen. Die Dachneigung beträgt zwischen 10° und 35°.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u. a. gem. § 1 a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gem. § 1 a (3) S. 4 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung bedeutet dies, daß lediglich die neue Erschließungsstraße auszugleichen ist; das Baurecht für die künftige Bebauung bildet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15a.

Die Gemeinde Flieden ist Eigentümerin des rund 1,5 ha großen Grundstückes Nr. 39/1, Flur 7 (Alte Warte), Gemarkung Flieden. Auf diesem Grundstück sollen im Rahmen des erforderlichen Ausgleichs Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine Fläche von 540 qm zum 2. Teilungsbereich erklärt. Auf dem Gesamtgrundstück sind folgende Maßnahmen durchgeführt worden:

- Auf der Fläche wurde eine Streuobstwiese neu angelegt. Pro 64 qm Fläche ist ein wuchsiges Obstbaumhochstamm gepflanzt, der gepflegt wird.
- Parallel der östlich verlaufenden Wegeparzelle ist eine 6 m breite Heckenpflanzung (Abstand der Pflanzreihen 1,20 m, Pflanzabstände in der Reihe 1,00 m).
- Die entlang der südlichen Wegeparzelle verlaufende Hecke wurde erhalten und wird gepflegt.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Bereitstellung (Ankauf) der Fläche des 2. Teilungsbereiches sowie Aufwendungen für die dort bereits durchgeführten Maßnahmen werden dem zu erwartenden Eingriff im 1. Teilungsbereich zugeordnet.

Darnach wird für den Eingriff infolge des Straßen- und Wegebaus eine Ausgleichsfläche von 540 qm bereitgestellt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat am 18.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20.05.1999 bekanntgegeben und am 27.05.1999 durchgeführt.

3. Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28.05.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 20.05.1999 öffentlich im Fliedener Wochenblatt bekanntgemacht und vom 28.05.1999 bis 28.06.1999 durchgeführt.

5. Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.06.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Flieden, 14. Juli 1999

(Bürgermeister)



7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Fliedener Wochenblatt vom 23. Juli 1999 bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, wo der B-Plan einschl. Begründung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Flieden, 23. Juli 1999

(Bürgermeister)



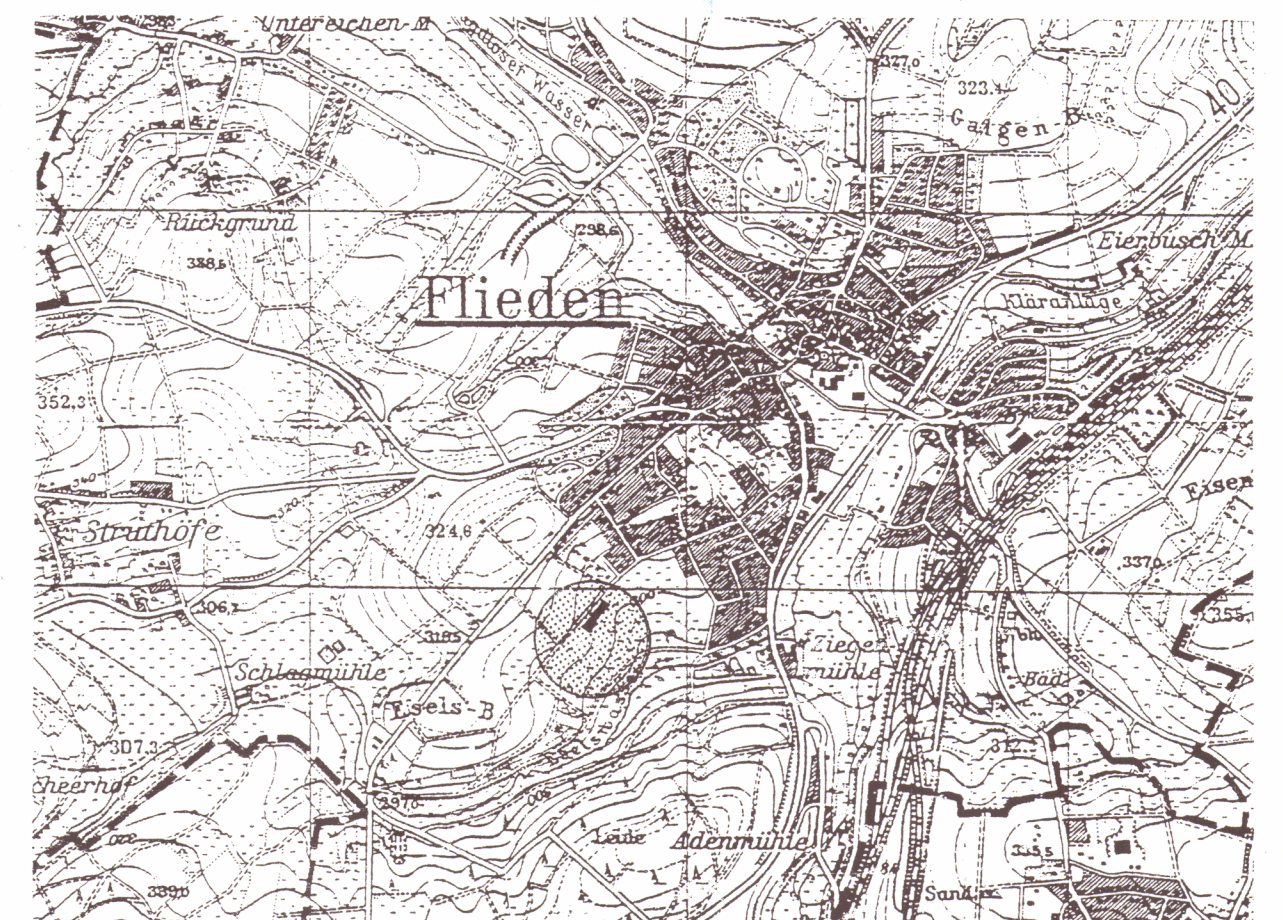
8. Für die Bearbeitung der Planung:

Flieden, 07. Juli 1999

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

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 15A ,AM KIRCHBERG'



Übersicht

M. 1:1000

GEMEINDE FLIEDEN
KREIS FULDA

