

RECHTSGRUNDLAGEN

(Sofern keine andere Angabe, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung.)

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- PlanzV90 - Planzeichenverordnung
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz
- HAuBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz
- HBO - Hessische Bauordnung
- HAGBNatSchG - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiet
z.B. 0,3	
Grundflächenzahl GRZ	
z.B. 0,6	
Geschossflächenzahl GFZ	
z.B. II	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
H	max. Höhe

BAUWEISE UND BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfrichtung
- SD / PD / FD Satteldach / (auch versetztes) Pultdach / Flachdach (...siehe "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen")
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (... gilt nicht für Nebenanlagen)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zu- oder Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Trafostation

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
- geplante Parzellierung
- vorh. Geländehöhen
- Maßzahlen (in Meter)
- Gebäudebestand

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gebäudehöhen

Als Wandhöhe gilt gem. § 6 (4) Satz 2 HBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig oder - im Falle eines Flachdaches – bis zum oberen Abschluss der Wand. Sind bei Flachdächern in der Verlängerung der Außenwand massive Brüstungen oder Umwehrungen ausgebildet, sind diese auf die Höhe „H“ anzurechnen.
Als Bezugspunkt für den Fußpunkt der max. Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche (= Urgelände bzw. letzte genehmigte Geländeoberfläche). Bei der Ermittlung des Geländeanschnitts bleiben Nebengebäude und Garagen unberücksichtigt. Ist das Gelände entlang der Außenwand geneigt, liegt also der Fußpunkt der Höhe „H“ bei natürlichem Geländeanschnitt nicht in der Waagrechten, so kann die Grundlinie gemittelt werde.

Anrechenbare Geschosse

Im Bereich MI(2) und MI(3) gilt: Ein Kellergeschoss wird bei der Berechnung der GFZ als Vollgeschoss berücksichtigt, wenn die Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoss hangseitig im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländehöhe hinausragt.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Wasserversorgung und Entwässerung

Die wassertechnische Erschließung des Geltungsbereiches an das öffentliche Wasserverteilungssystem wird unter Berücksichtigung von Belangen des Brandschutzes (Hydrantenstandorte) und der Wasserhygiene innerhalb eines gesonderten Ausführungsplanes dargestellt. Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes wird in einer gesonderten Fachplanung konzipiert und umgesetzt.

Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Bedarf Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien zu berücksichtigen. Schaltkästen der Versorgungsträger sind auf den Grundstücken zu dulden.

FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m abgewendet werden. Ausnahme von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Grundstücksfreiflächen

Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z.B. Stellplätze, Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf gemeindeeigenen Flächen grundsätzlich ausgeschlossen. Bei einer Verwendung von Nadelgehölzen auf privaten Flächen darf die Bepflanzung nicht mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden.

Die Einhaltung der Festsetzungen im Zusammenhang mit privaten Baumaßnahmen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind in zeitlichem Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSSATZUNG

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 und § 81 HBO vom 15.01.2011)

Dachform und Dachgestaltung

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung herzustellen. Für Dächer von Anbauten, Vorbauten und Erkern sind auch andere als die im Planteil vorgegebenen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dachgestaltung sollte dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in kleinteiligen Dachziegeln oder Dachpfannen erfolgen. Deutlich untergeordnete Teilflächen des Daches (z.B. Gauben) können auch in anderen Materialien eingedeckt werden. Es sind Rot-, Schwarz- und Anthrazit-Töne zulässig. Die einzelnen Dächer sind in einheitlicher Farbe zu decken. Begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig. Doppelhäuser sind in einheitlicher Dacheindeckung herzustellen. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich an die Dachflächen anpassen. Aufgeständerte Anlagen sind mit Ausnahme bei Flachdächern im MI (3) unzulässig. MI (1): Zulässig bei Hauptgebäuden sind 0° - 12°. MI (2), MI (3): Zulässig bei Hauptgebäuden sind SD 30° - 45°, PD 15° - 45°, FD < 10°.

Gauben

Die Festsetzungen der "Satzung über die Zulassung von Gauben in der Gemeinde Flieden" sind zu beachten.

Stellplätze

Im Bereich MI(2) und MI(3) gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Flieden.

Garagen

Für Garagen gilt die HBO und die GaVO.

Einfriedungen

Geschlossene Mauern oder Metallkonstruktionen, durchgehende Wände oder Betonformsteine und Sockelmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind unzulässig. Bei der Verwendung von Drahtgeflechtzäunen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist eine Begrünung mit einer laubtragenden Hecke zwingend vorgeschrieben.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Denkmalschutz - Bodenfunde

Auf die Anzeigepflicht nach § 21 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Regenwassermanagement

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Unter Beachtung der Trinkwasserverordnung und der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind auf den Grundstücken weitere technische Möglichkeiten zur Abflussverzögerung bzw. zur Abflussreduzierung des nicht stark verschmutzten Niederschlagswassers durch Dachbegrünung, Regenwassernutzungsanlagen oder offene Teiche gewünscht.

Abfallwirtschaft

Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt; 2009) der hessischen Regierungspräsidien zu beachten.

Oberbodensicherung

Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 (3) zu sichern und zu behandeln.

Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend das Regierungspräsidium Kassel, der Gemeindevorstand der Gemeinde oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fulda zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Baugrunduntersuchung und -begutachtung

Für das Plangebiet liegen Baugrunduntersuchungen vor:
- Büro für Geotechnik J. Schuster, Eichenzell – P18202-G-1 vom 06.11.2018
- Büro für Geotechnik J. Schuster, Eichenzell – P18202-G-2 vom 13.05.2019

DB-Strecke Frankfurt - Göttingen

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) wird vorsorglich hingewiesen. Geringste Entfernung: Ca. 500 m.

Immissionsschutz - Gerüche (Olfaktometrie)

Für das Plangebiet liegt vor:
„Gutachten zu den Geruchsimmissionen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 15 B „Kirchberg/Jeppe“ in 36103 Flieden, verursacht durch zwei benachbarte Pferdeställe“, TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Bereich Energietechnik, Abteilung Gebäudetechnik, 45141 Essen.
G.-Nr. SEGB-0725/2012 / A.-Nr. 8109390759 / Datum 12.12.2012 / Zeichen Jus.

Nachtrag zum Gutachten vom 12.12.2012
G.-Nr. SEGB-0725/12 / A.-Nr. 8112748019 / Datum 27.10.2015 / Zeichen Med.

Baumpflanzungen

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Schichtenwasser

Das mögliche Auftreten von Schichtenwasser ist zu prüfen und einzuplanen.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 29.11.2017 beschlossen.

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Danach wurde von den Verfahrensschritten frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 09.09.2019 bis 11.10.2019 öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 11.10.2019 eingeholt.

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat am 30.10.2019 die Bebauungsplanänderung mit Begründung gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 26.11.2019 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Flieden (Bauamt) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.



Flieden, den 26.11.2019

Christian Henkel (Bürgermeister)

M 1 : 1.000



3. Änderung BBP Nr. 15 A „Am Kirchberg“ mit integriertem Landschaftsplan

OT Flieden, Gem. Flieden, Kreis Fulda

M = 1 : 1.000