



GEMEINDE DIPPERZ

OT Armenhof

Bebauungsplan Nr. 3

"Ortsmitte"

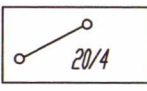
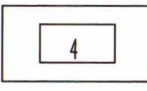
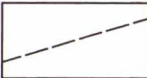
RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

-  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
-  Gebäude - Bestand
-  Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

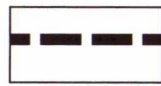
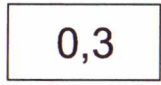
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Wasserschutzgebiet Zone III. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

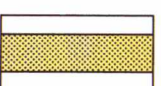
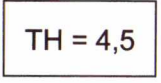
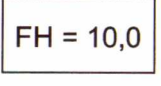
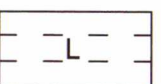
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung) zu nutzen.

Für Regenwassernutzungsanlagen besteht Anzeigepflicht beim Kreisgesundheitsamt. Die ordnungsgemäße Installation des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.

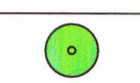
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

-  **1. Grenze des Geltungsbereiches**
(§ 9, Abs. 7, BauGB)
-  **WA**
2. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
2.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
Nutzungen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
 **MI**
2.2 Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)
Nutzungen nach § 6, Abs. 2, Nr. 7. + 8. sowie § 6, Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
 **0,3**
 **0,5**
 **II**
2.3 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(§ 19 BauNVO)
2.4 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
(§ 20 BauNVO)
2.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 16 BauNVO)
3. Bauweise
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)
5. Höhe baulicher Anlagen
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
Traufhöhe z.B. max. 4,5 m
Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Aussenwandoberfläche mit Dachausenfläche über der mittleren Straßenhöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
Firsthöhe z.B. max. 10,0 m
Firsthöhe ist die Höhe des Dachfirstes über der mittleren Straßenhöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

-  **6. Öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsfläche
 **TH = 4,5**
 **FH = 10,0**
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser
(§ 9 Abs. 1, Nr. 12, 14 + 21 BauGB)
Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
 **TH = 4,5**
 **FH = 10,0**
8. Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig
(§ 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB)
Von der Straßenseite 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 0,50 m abgewendet werden. Ausnahmen bzgl. des Höchstmaßes können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 21 BNatSchG)
Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

- 9.1 Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
 **9.1.1** Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen - ohne Standortbindung Bergahorn und Spitzahorn 3xv., St.-Umfang 16-18cm
9.1.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Mindestanforderung an die Neubaugrundstücke (Anpflanzung heimischer Gehölze):
 - 1 Obstbaum und 1 Laubbaum
 - 5 heimische Sträucher
 - 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge

Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen. Carports sind mit Rankgewächsen einzugrünen.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahmen durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluß der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachformen sind das geneigte Satteldach und das Walm- bzw. Krüppelwalmdach mit Dachneigungen von 35° bis 45° oder das versetzte Pultdach mit Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Versatzhöhe max. 1,5 m, gemessen in der Ebene der Versatzwand-Außenfläche von deren Schnittlinie mit der unteren Dachoberfläche bis zur Schnittlinie mit der oberen Dachoberfläche. Zul. Dachüberstand an der Versatzwandaußenfläche max. 0,4 m.

1.2 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in roten oder gedeckten, nicht glänzenden und einheitlichen Farben zu verwenden. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken.

1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dipperz.

Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden. Bei einer Neigung bis 15° sind diese zu begrünen.

- Grundstücksfreiflächen**
(§ 81, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

2.1 Befestigungen

Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässiger Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

2.2 Einfriedungen

Zur Einfriedung sind Holz- und Metallzäune bis 1,25 m Höhe ohne Sockel, alternativ lebende Hecken zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2007 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3, Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren hat am 04.06.2008 stattgefunden. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4, Abs. 1 BauGB hat vom 05.05.2008 bis zum 03.06.2008 stattgefunden.
- Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes hat über eine Dauer eines Monats vom 20.10.2008 bis einschließlich 21.11.2008 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 08.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 11.03.2010 den Bebauungsplan Nr. 3 "Ortsmitte" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Dipperz, den 22.03.2010



Gemeindevorstand der
Gemeinde Dipperz

Ilsema-Dietrich Vogler

- Vogler -
Bürgermeister

- Der Beschluss dieses Bebauungsplans wurde gem. § 10 BauGB am 09.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 3 "Ortsmitte" in Kraft.

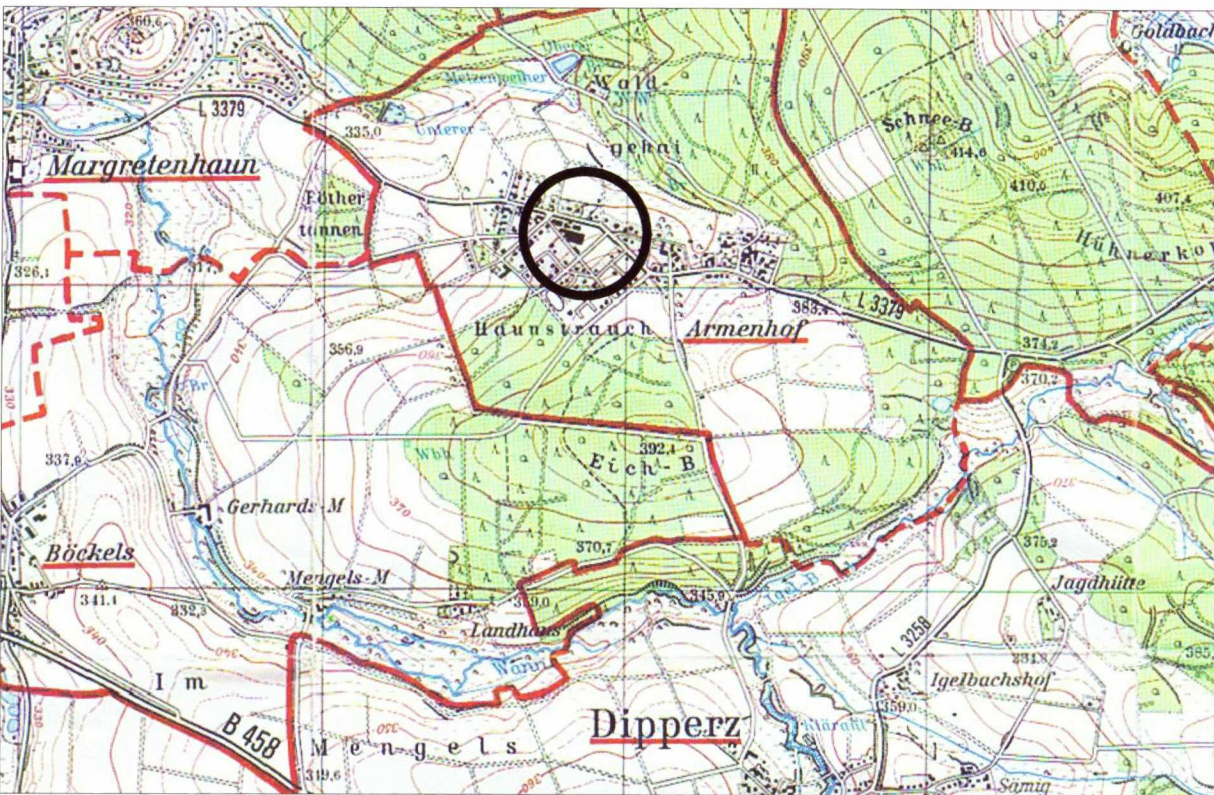
Dipperz, den 09.04.2010



Gemeindevorstand der
Gemeinde Dipperz

Ilsema-Dietrich Vogler

- Vogler -
Bürgermeister



Übersichtsplan

M = 1:25.000

GEMEINDE DIPPERZ

Ortsteil Armenhof

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"Ortsmitte"



Theilring 32 36124 Eichenzell
Tel.: 06656/500-28 Fax: 06656/500-29
E-mail: buero@hergel-wienroeder.de
www.hergel-wienroeder.de