

BEBAUUNGSPLANENTWURF DER GEMEINDE DIPPERZ

"IN DER GÄNSECKE" M. 1:1000

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 16.8.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 und der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981, sowie der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977, geändert durch Gesetz vom 10.7.1979, sowie der Freistellungsverordnung vom 29.10.1979, sowie der Garagenverordnung vom 18.5.1977, sowie der Hessischen Gesetze über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.9.1980.

PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTL. FESTSTELLUNGEN TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- Grenze des Planungsgebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (überbaubare Fläche)

Ausnahmen für Ställe für Kleintierhaltung gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden aufgrund von § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen, mit Ausnahme von Geflügel und Kaninchen.

ZB II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Keller-Dachgeschoss:
Wenn im Rahmen der HGO vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 1) geändert durch Gesetz vom 6.6.1979 (GVBl. I 1979 S. 317) und Gesetz vom 10.7.1979 (GVBl. I 1979 S. 179), Keller- und/oder Dachgeschoss als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden, die teilweise Gebäudehöhen an keiner Stelle bei eingeschossiger Bauweise 6,25 m bei zweigeschossiger Bauweise 6,50 m überschreiten und die vermehrt erforderlichen Einstellplätze auf den Grundstücken gesichert ist.
Die Kniestockhöhe ist bei 1-gesch. Bauweise bis 0,90 m zulässig.
" " " 2-gesch. " " " 0,30 m " "
Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

ZB 0.3 Grundflächenzahl (glt nicht, soweit kleiner überbaubare Flächen festgesetzt sind, § 19 BauNVO)
ZB 0.6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für Einzelbauten 400 m², bei Doppelbauten je Haus 300 m², bei Reihenhäusern 200 m²
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (von Baukörpern nicht überschreitbare Linie, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
1. Stauraum vor Garagen-Regeltiefe
Grundsätzlich richtet sich der Abstand zwischen Garagentor und öffentl. Verkehrsfläche nach den Bestimmungen der Hess. Garagenverordnung vom 18.5.1977.
Ein Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht unterschritten werden. Die Länge der einzelnen Garagen von 6,50 m und die max. Außenwandhöhe von 2,50 m darf nicht überschritten werden.

2. Stauraumtiefe bei überdachten Stellplätzen:
Die überdachten Stellplätze sind von der Grundregel bei 1. ausgenommen. Es sollte jedoch in jedem Falle ein Abstand von 5,00 m zwischen dem tragenden System und der Gehsteighinterkante eingehalten werden.

3. Seitliche Abstände und Gestaltung von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen an der gemeinsamen Grenze

3.1 Bei Anordnung von Garagen parallel zur öffentlichen Straße bzw. an öffentlichen Fußwegen ist ein seitlicher Abstand von mind. 2,0 m zur Gehsteighinterkante, bzw. von mind. 1,50 m zum Fußweg einzuhalten.

3.2 Garagen sind auch bei festgesetztem Bauwuch grundsätzlich an der Nachbargrenze zulässig. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

4. Gestalterische Grundsätze

Garagen sind nach Möglichkeit im Hauptgebäude einzuplanen. Bei Anordnung unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind sie optisch in das Hauptgebäude zu integrieren bzw. mit der Dachform und der Dachneigung des Hauptgebäudes zu versehen. Selbständig am Hang bzw. ohne optischen Zusammenhang neben dem Hauptgebäude geplante Garagen sind auch als Doppelgaragen unzulässig, wenn sie teilweise zweigeschossig in Erscheinung treten.

5. Neigung des Stauraumes

Eine Neigung des Stauraumes zwischen Gehsteighinterkante und Garagentor von über 5 % sollte nicht überschritten werden.

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungsfläche
- Gehwege
- Trafostation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
- Öffentliche Grünfläche

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG) und Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich (= 0,50 m) geändert werden.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit Büschen, Höhe mind. 60 cm bzw. mit Heister Höhe mind. 60 - 100 cm zu bepflanzen. Die nachfolgend festgesetzten Arten sind mind. zu 80 % in einer ausgewogenen Mischung zu verwenden. Hierbei muß jede Art mit mind. 5 % der Gesamtzahl verwendet werden.
Als Richtwert für die Pflanzdichte bei flächenhafter Pflanzung gilt 1 Gehölz pro m².
Pflanzarten:
Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Vogelkirsche, Salweide, Traubenholunder, Eberesche, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrose.

Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind folgende Baumarten (als Heister mind. 250-300 cm hoch oder als Hochstamm mind. 10-12 cm Stammumfang) anzupflanzen:
Winterlinde
Eberesche
Standortgerechte Obstsorten, 3 Stk je Grundstück in der östlichen Hälfte entlang der K 22

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 26.1.1977 und § 116 Abs. 4 HGO vom 31.8.1976.

Dachform und Dachgestaltung

SD Satteldach 25° - 36° (alte Teilung), wenn nicht anders vorgeschrieben
WD Walmdach 23° - 36° (alte Teilung)
Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 33° (alte Teilung).

Die Länge der Dachgaube darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der Mindestabstand vom Ortsgang muß 1,50 m betragen u. die senkrechte Höhe darf 2,20 m nicht überschreiten.

Solaranlagen

Solaranlagen sind nur als kleinteilige Elemente mit matter, getönter Oberfläche zulässig.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung soll dem Charakter des Dorfbildes angepaßt sein und in roten oder braunen Dachpfannen ausgeführt werden.

Hauptfrischtrich

Vorgartengestaltung

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt auch Laubbäume zu pflanzen, die in den Größen den Grundstücksflächen entsprechen.

Vorgarteneinfriedigungen

Vorgarteneinfriedigungen (soweit überhaupt erforderlich) sind so zu gestalten, daß sie den Zusammenhang des Straßenbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedigungen der Vorgärten sind vorzuziehen.

Grünflächen- und Gehölzanteil in Wohngebieten

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Gärten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein freistehender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

Mülltonnen

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

TEIL C SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine, Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Parzellierung

Flurbezeichnung

FL 11

Höhenlinie

Höhenpunkte (ü. N.N.)

1. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes

DIPPERZ, ING. ARCH. FEUERSTEIN 6400 FULDA, MITTELSTR. 3
PLANUNGSBÜRO DIPPERZ, ING. BAUASS. H. HENNING 6400 FULDA, KUNZELER STR. 11

2. Die Gemeindevertretung hat am 13.4.84... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "IN DER GÄNSECKE" beschlossen. Der Beschluß wurde am 16.4.84... ortsüblich bekanntgemacht.

Dipperz, den 18.4.85.

Der Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BBauG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 29.10.84... ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 18.12.84... bis 3.12.84... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorwurfs haben.

Dipperz, den 18.4.85.

Der Bürgermeister

4. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 8 "IN DER GÄNSECKE" mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 1.3.85... bis 1.4.85... einschließlich öffentlich ausliegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20.3.85 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dipperz, den 18.4.85.

5. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BBauG am 9.5.85... den Bebauungsplan Nr. 8 "IN DER GÄNSECKE" als Satzungsbeschluss.

Dipperz, den 10.5.85.

Der Bürgermeister

6. Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 8 "IN DER GÄNSECKE" nach § 12 BBauG wurden am 30.10.85 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 8 "IN DER GÄNSECKE". Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 8 "IN DER GÄNSECKE" rechtsverbindlich.

Dipperz, den 31.10.85.

Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "IN DER GÄNSECKE"

GEMEINDE DIPPERZ

