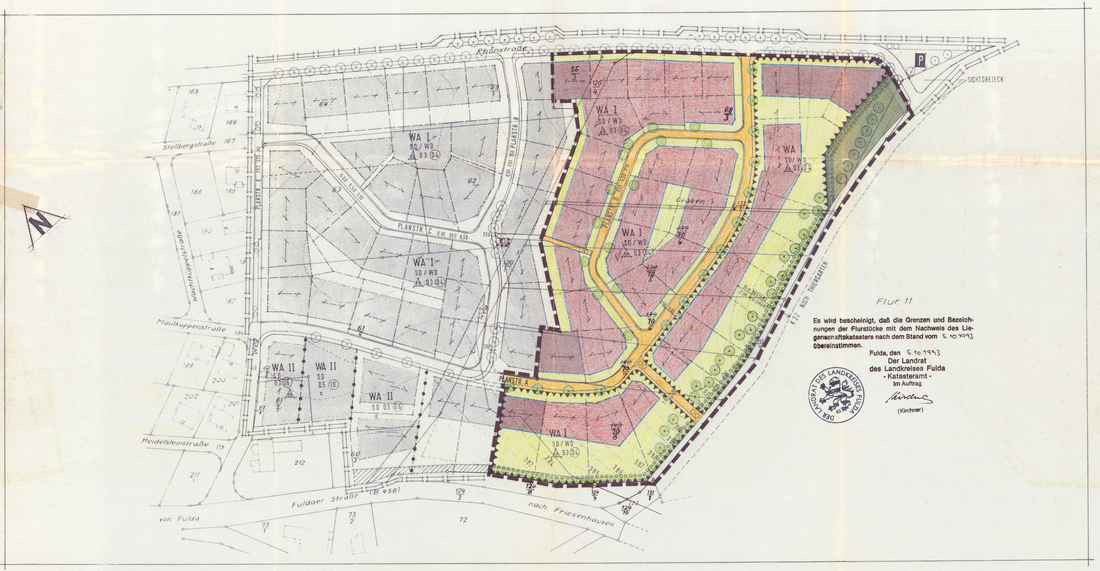
BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE DIPPERZ

"IN DER GÄNSECKE" M. 1:1000, TEIL 2.

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. das Bundesbaugesetz (BBauG), 2. das Baugesetzbuch (BauGB), 3. die Baunutzungsverordnung (BauNVO), 4. die Planzeichenverordnung (PlanZVO), 5. der § 5 der Hess. Gemeindeordnung, 6. die Novellierung der HBO vom 12. Juli 1990 und 7. das Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz (WoBauErlG)

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTL. FESTSETZUNGEN

TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des Planungsgebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) z.B.I (§ 16 (2) Nr. 3 und (4) Bau NVO)

Keller-Dachgeschosse

Diese sind zulässig nach der HBO vom 16.12.1977 und der Novellierung vom 12. Juli 1990, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden, die teileiligen Gebäudeteilen an keiner Stelle bei eingeschossiger Bauweise 6,25 m überschreiten und die vermehrt erforderlichen Einstellplätze auf den Grundstücken gesichert sind.
Die Kniestockhöhe ist bei 1-geschossiger Bauweise bis 0,90 m zulässig.

0,3 — Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,3 (§ 19 BauNVO)

0,4 — Geschoßflächenzahl z.B. GFZ 0,4 (§ 20 BauNVO)

Bauweise; Überbaubare und nicht Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, (2) Satz 2, BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Mindestgrösse der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für Einzelbauten 400 qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 3)

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

1. Stauraum vor Garagen-Regiltiefe

Grundsätzlich richtet sich der Abstand zwischen Garagentor und Öffentlicher Verkehrsfläche nach den Bestimmungen der Hess. Garagenverordnung.
Ein Mindestabstand von 5,0 m von Garagentor zur Öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht unterschritten 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 5,60 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 festgesetzten Bauwich grundsätzlich an der Nachbarsgrenze zulässig. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

XXX — Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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 an Mang bzw. ohne optischen Zusammenhang neben dem Hauptgebäude geplante Garagen sind auch als Doppelgaragen unzulässig, wenn sie talseits zweigeschossig in Erscheinung treten.

5. Neigung des Stauraumes

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

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungsfläche

Gehwege / Fußwege

Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind von 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.

Bindungen für Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit Bäumen, Höhe mind. 80 cm bzw. mit Heister, Höhe mind. 80-100 cm, zu bepflanzen. Die nachfolgend festgesetzten Arten sind mind. zu 80 % in einer ausgewogenen Mischung zu verwenden. Hiervon muß jede Art mit mind. 5 % der Gesamtzahl verwendet werden.
Als Richtwert für die Pflanzdichte bei flächenhafter Pflanzung gilt 1 Gehölz pro qm.
Pflanzarten:
Rainbuche, Weißdorn, Hasel, Vogelkirsche, Salweide, Traubenholunder, Eberesche, Apfelrose zweirelhig, Wildrose und Schlehe.

Anpflanzen von Einzelbäumen:
An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind folgende Baumarten (als Heister mind. 250 - 300 cm hoch oder als Hochstamm mind. 10-12 cm Stammumfang, Baumscheibe mind. 4 qm pro Baum) anzupflanzen:

Winterlinde

Eberesche

TEIL B - BESONDERE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 118 (1) NR. 1 HBO)

SD — Satteldach 25°- 38° (alte Teilung), wenn nicht anders vorgeschrieben

WD — Walmdach 23°- 38° (alte Teilung)

Dachgauben

Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 33° (alte Teilung).
Die Länge der Dachgaube darf höchstens 2/3 der Gebäudelänge betragen. Der Mindestabstand vom Ortgang muß 1,50 m betragen, und 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.

Hauptfirstrichtung

Vorgartengestaltung: Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

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

Grünflächen- und Gehölzanteil in Wohngebieten:
Mindestens 80 % der nicht Überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf jedem Grundstück sind als Bepflanzung Baumarten wie Eberesche, Feldahorn, Hainbuche und Vogelkirsche vorzusehen; als Sträucher Schwarzer Holunder, Schlehe, Hartriegel, Rose, Haselnuß und wolliger Schneeball.

Standortgerechte Obstsorten, 3 Stück je Grundstück in der östlichen Hälfte entlang der K 22 sowie Heckenbepflanzung entlang der Grenze wie vor beschrieben.

Einfriedungen zur B 458 und zur K 22:
Zur B 458 und zur K 22 ist das Baugebiet ohne Tür oder Tor einzufriedigen.
Der Einmündungsbereich der Rhönstraße in die K 22 ist von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

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

TEIL C - SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

Grundstückgrenzen und vorhandene Grenzsteine - Flurstücksnummern

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Parzellierung

FL 13 — Flurbezeichnung

Höhenlinie

+ 267 — Höhenpunkte (G.N.N.)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 13.9.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "in der Gänsecke" beschlossen.
Der Beschluß wurde am 26.9.84 ortsüblich bekanntgemacht.

Dipperz, den 22.7.93

Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz

Der Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 26.10.84 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit von 8.10.84 bis 8.11.84 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Dipperz, den 22.7.93

Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz

Der Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 "In der Gänsecke" wurde für die Dauer eines Monates vom 26.10.84 bis 26.11.84 einschließlich öffentlich ausgelegen. 6.11.84 bis 26.11.84
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.10.84 ortsüblich bekanntgemacht worden. 10.11.84

Dipperz, den 22.7.93

Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz

Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 15.7.93 den Bebauungsplan Nr. 8 "In der Gänsecke" als Satzung beschlossen.

Dipperz, den 22.7.93

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz

Der Bürgermeister

5. Anzeigenvermerk des Regierungspräsidenten

Die Anzeigeverfügung nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 16. Sep. 1993 Az.: 34.-15/PDLE-(1)

Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag

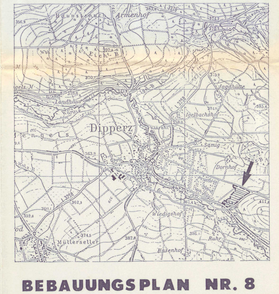
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 8 "In der Gänsecke" wurde gem. § 12 BauGB am 20.11.93 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 8 "In der Gänsecke".
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 8 "In der Gänsecke" rechtsverbindlich.

Dipperz, den 22.11.93

Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz

Der Bürgermeister

VERMERK DES KATASTERAMTES


Dipperz
Gänsecke
Kalkofen
Kalkofenstraße
Mittelstraße
Hauptstraße
Kalkofen
Dorfstraße
Kirche
Friedhof
Kalkofenstraße
Kalkofen
Kalkofen
Kalkofen