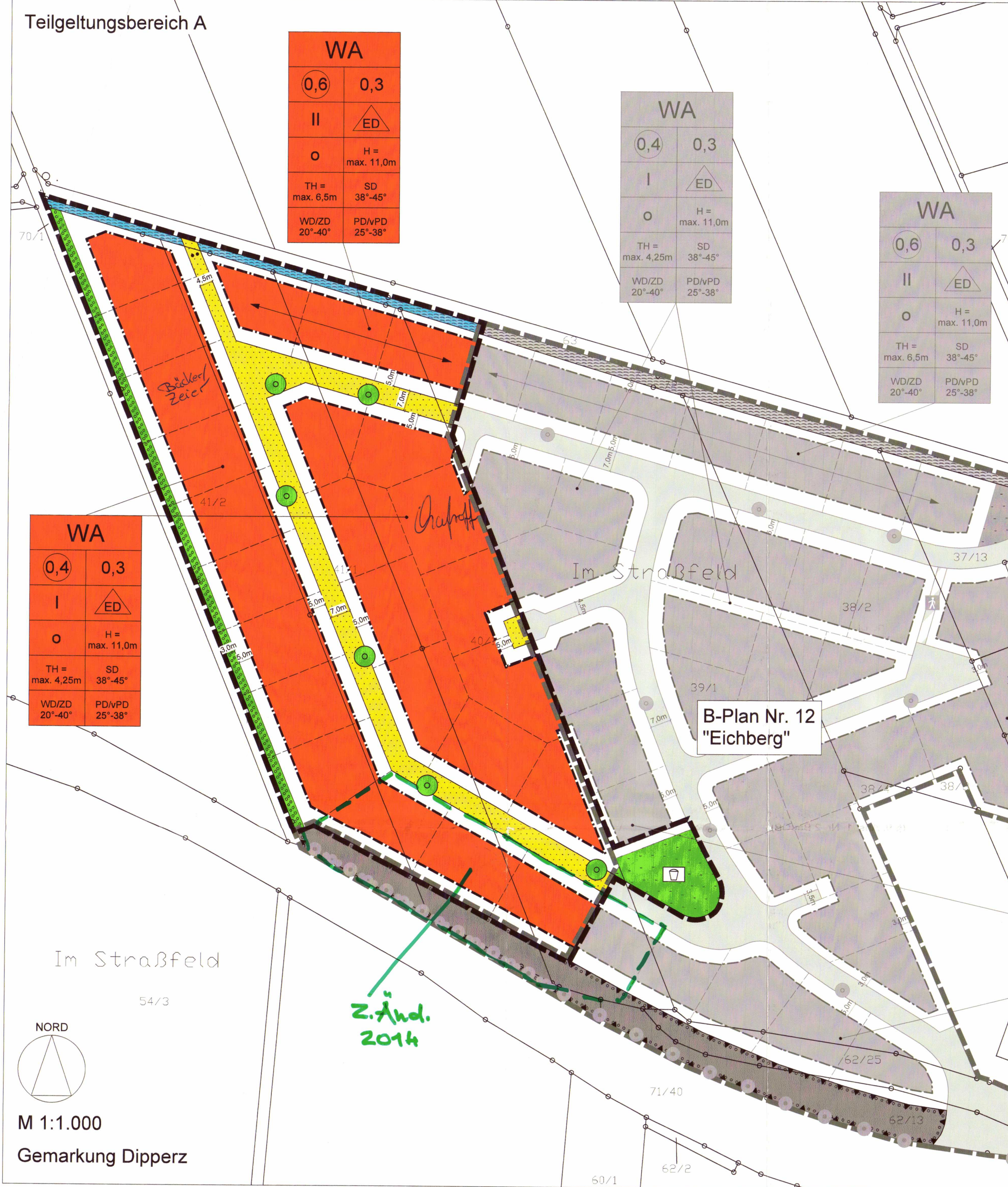




GEMEINDE DIPPERZ

Ortsteil Dipperz

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

"Eichberg II"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

In der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



geplante Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

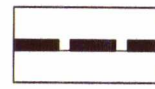
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Die Bauasträger der angrenzenden Straßen des überörtlichen Verkehrs übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über ein separates Dränrohrsystem abzuführen und dem Vorfluter zuzuleiten. Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sowie die DIN 1988, Teil 4 zu beachten.

Durch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 "Eichberg II" werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 "Eichberg" ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



1. **Grenze des Geltungsbereichs** (§ 9, Abs. 7 BauGB)

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)



2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gem. § 4, Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1, Abs. 4 BauNVO die nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,4) (§ 20 BauNVO)

2.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (0,3) (§ 19 BauNVO)

2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse (1 oder 2) (§ 20 BauNVO)

Wenn im Rahmen der HBO Keller- oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Traufhöhen nicht überschritten werden.

3. **Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

4.2 Ausrichtung der Baukörper längsseits = Hauptfirstrichtung (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

5. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

5.1 Maximal zulässige Traufhöhe TH = 4,25 m (I-geschossig) TH = 6,5 m (II-geschossig)

Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwandfläche mit Dachaußenfläche über der mittleren Straßenhöhe an der/den straßenseitigen Grundstücksgrenze(n).

5.2 Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen beträgt 11,0 m

6. **Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 16, Abs. 2 BauNVO)

6.2 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

7. **Grünflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz (§ 6, Abs. 2 BauNVO)

8. **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9, Abs. 1, Nr. 14 und 16 BauGB)

8.1 Entwässerungsgraben zur Ableitung des auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen anfallenden Oberflächenwassers

9. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)

9.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 600 m² mind. 1 hochstämmiger Laubbaum 1. o. 2. Ordnung (gem. Pflanzliste 10.3) mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume (altbewährte u. heimische Sorten) zu pflanzen. Insgesamt sind im Wohngebiet mind. 10% der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen. Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Okoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden. Für Zugänge sind normale Pflasterbeläge zulässig. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

9.2 Umgrenzung von Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen

Teilgeltungsbereich B:
Auf den zeichnerisch umgrenzten Flächen (Gemeinde Dipperz, Gemarkung Dipperz, Flur 2, Flurstück 5 (7.900 m²) und Gemeinde Petersberg, Gemarkung Böckels, Flur 7, Flurstück 13 (3.000 m²) ist eine extensive Nutzung durchzuführen:

- keine Düngung,
- vollständiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel,
- Beweidung

