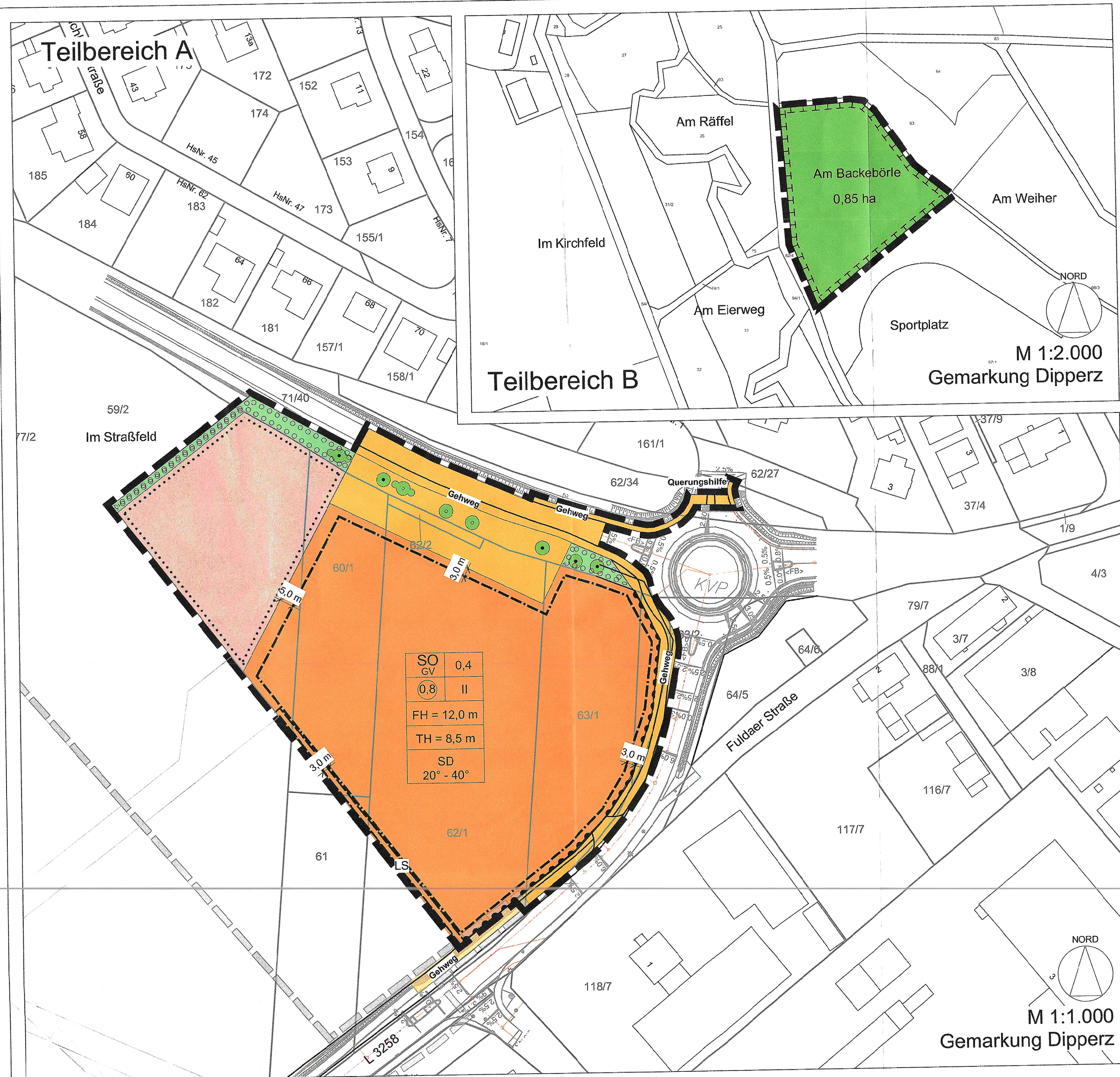




GEMEINDE DIPPERZ Ortsteil Dipperz

Bebauungsplan Nr. 17

"Mehrgenerationenprojekt am Kreisverkehrsplatz"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- Grenze Geltungsbereich B-Plan Nr. 13 mit Festsetzung Verkehrsfläche
- Straßenplanung (z.T. umgesetzt)
- Bereich Gewerbegebiet

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung ist möglichst umweltfreundliche Beleuchtung einzusetzen. Sie ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insekten-schonender **Beleuchtung** nach dem Stand der Technik auszustatten. Leuchten sollen nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Grundstück, Parkplatz) hinaus ist zu vermeiden. Beleuchtung von Gehölzen, großflächige Anstrahlung, Licht ohne Zielorientierung (insbesondere nach oben) und Blendungen sind zu vermeiden. Die Leuchtdichte soll sich an der Umgebungshelligkeit orientieren und Hintergründe der angestrahlten oder freistrahenden Flächen dunkel gehalten werden sowie bzgl. Lichtmenge einschlägige Empfehlungen bzw. Normen nicht überschreiten. Sie sollen bedarfsorientiert geschaltet sein und in den Nachtstunden reduziert bzw. abgeschaltet werden sowie geringe Blaulichtanteile besitzen (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereichs** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 5. BauGB) - Kindergarten
 - Sondergebiet Generationenversorgung (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (Pflegeheim, Tages- und Nachtpflege, betreutes Wohnen und Arztpraxis), 1 Einzelhandelsbetrieb (Bäcker) und 1 Apotheke zur Versorgung des Gebietes

Zulässig sind Lärmimmissionen gem. Immissionsrichtwerten von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).
 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 - Überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - max. Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern (Gesamtgebäudehöhe über dem mittleren Anschnitt Außenwand mit natürlichem Gelände)
 - max. Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern (Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachoberfläche über dem mittleren Anschnitt Außenwand mit natürlichem Gelände)

- Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche
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.
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Leitungsrechte** (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
 - Leitungsrecht Strom
- Pflanzbindungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
 - Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ohne Standortbindung
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Gehölzpflanzungen sind mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen auszuführen.
Die Bepflanzung ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:
Heister, mind. 2,00 - 2,50 m hoch, der Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Zitterpappel (Populus tremula), Eberesche (Sorbus aucuparia), **Sträucher**, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten: Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Hartnagel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa)
Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.
- 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)
 - Flächen für Maßnahmen z. Schutz und z. Pflege von Natur und Landschaft
Die umgrenzte Fläche ist extensiv im jährlichen Wechsel zwischen Weide und Mahd zu nutzen. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 1. Juli. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind verboten.

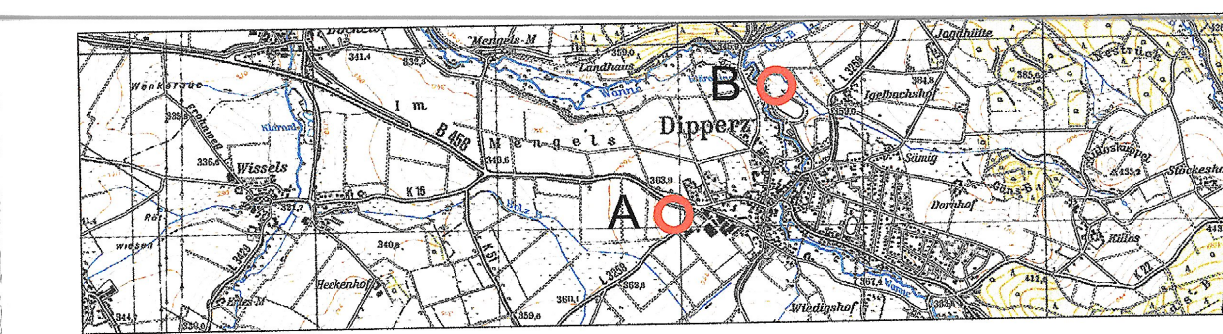
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 u. 5. HBO)
 - Dächer
Es sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig.
Dächer sind in gedeckten grauen oder roten Farbtönen zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
 - Fassadengestaltung
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien / Anstrichen sind nicht zulässig, es sind gedeckte Farben auszuwählen. Baulich ungegliederte Außenwandflächen über eine Länge von 8 m sind durch Rank- oder Kletterpflanzen zu unterbrechen.
Ranker für Schattenwände, z.B.: Walddrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Jelängerjelleber (Lonicera caprifolium), Knöterich (Polygonum aubertii)
Ranker für Sonnenwände, z.B.: Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
 - Werbeanlagen
Mit laufender Schrift versehene / blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
- Einfriedungen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO)

Es sind nur Einfriedungen in transparenter Form (z.B. Maschendraht, Metallgitter oder Holzlatten) bis zu einer Höhe von 2,0 m mit einem Abstand von mind. 0,2 m zur Geländeoberfläche zulässig.
Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs zu landwirtschaftlichen Flächen beträgt der Mindestabstand eines Zauns zur Grundstücksgrenze 0,5 m (gem. § 16 Hess. Nachbarrechtsgesetz).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am 12.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Generationenprojekt am Kreisverkehrsplatz".
- Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 11.11.2019 bis 27.11.2019 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand mit Frist bis zum 27.11.2019 statt.
- Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans lag gem. § 3 (2) BauGB vom 20.03.2020 bis einschließlich 20.04.2020 öffentlich aus. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 03.04.2020 eingeholt.
- Erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans lag gem. § 3 (2) BauGB vom 08.06.2020 bis einschließlich 08.07.2020 erneut öffentlich aus. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 08.07.2020 eingeholt.
- Beschlussfassung
Die Gemeindevertretung beschloss am 16.07.2020 den Bebauungsplan Nr. 17 "Generationenprojekt am Kreisverkehrsplatz" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.
Dipperz, den 17.07.2020
Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
- Vogler -
Bürgermeister
- In-Kraft-Treten
Der Beschluss wurde am 26.09.2020 örtlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 17 "Generationenprojekt am Kreisverkehrsplatz" in Kraft.
Dipperz, den 28.09.2020
Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
- Vogler -
Bürgermeister



GEMEINDE DIPPERZ OT Dipperz

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17

"Mehrgenerationenprojekt am Kreisverkehrsplatz"

Satzung 16.07.2020 | Wienröder Stadt Land Regional | www.slrwienroeder.de