

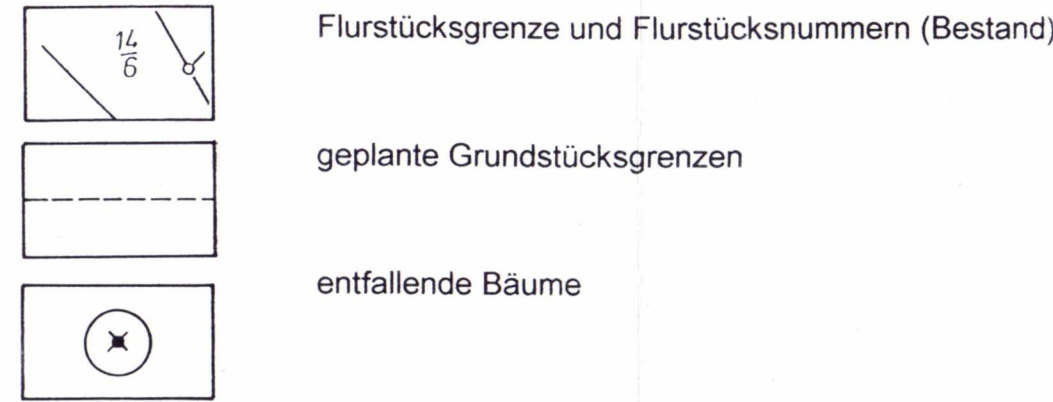
GEMEINDE DIPPERZ
ORTSTEIL FRIESENHAUSEN

Bebauungsplan "Am Steinrücken"

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993
- des Maßnahmensetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993
- der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 31.01.1990
- der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung und der auf § 9, Abs. 4, BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I. Seite 102) in Verbindung mit § 87 HBO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Anfallendes Dachflächenwasser soll in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung zu beachten.

TEIL A

Planungsrechtliche Festsetzungen



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



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

4.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

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

5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

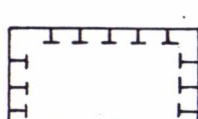
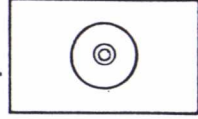
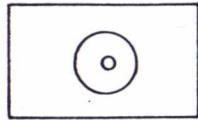
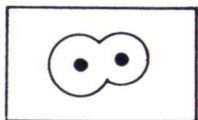
5.1 Maximal zulässige talseitige Traufhöhe max. TH = 5,50 m Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6, Abs. 4, Satz 2 HBO '93)

5.2 Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen.

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

7. Leitungsrecht (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB) Zugunsten der Überlandwerk Fulda AG

8. Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)



8.1 Erhaltung von Bäumen

8.2 Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum Zu verwenden: Acer platanoides 'Emerald Queen'

8.3 Anpflanzung von Obstbäumen auf privaten Grundstücken Zu verwenden sind hochstämmige Obstbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 10-12cm

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

9.1 Bereich 1

Entlang des "Dörnbacher Wassers" ist 4-7 m breiter ein Gehölzsaum zu entwickeln.

Zu verwendende Arten:

Erlä (Alnus glutinosa)
Esche (Fraxinus excelsior)
Salweide (Salix caprea)
Aschweide (Salix cinerea)
Schneeball (Viburnum opulus)
Holunder (Sambucus nigra)

Entlang des Gehölzrandes sind die verbleibenden Flächen als Saumzonen zu entwickeln, die nur einmal jährlich - und zwar abschnittsweise - zu mähen sind.

9.2 Bereich 2

Der verrohrte namenlose Graben (Flst. 9/2) ist freizulegen und zu renaturieren. Dabei ist er mittig über die Ausgleichsfläche zu führen, so daß beidseitig Raum für eine lockere Randbepflanzung und die Entwicklung von Krautsäumen verbleibt

9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf privaten Baugrundstücken

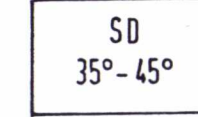
Als Ausgleich für die durch die privaten Baumaßnahmen verursachten Eingriffe sind bei der Anlage der Freiflächen über die zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen hinaus folgende Auflagen einzuhalten:

- 10% der Gesamt-Grundstücksfläche sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist pro Strauch (Pflanzqualität : 2 x v., 100-150 cm) 1,50 - 2,00 qm zu rechnen, pro Heister (Pflanzqualität : 2 x v., 200-250 cm) 3,00 qm. Ersatzweise kann auch die Begrünung von Fassaden mit angerechnet werden. Dabei ist zu rechnen: Länge des zu begrünenden Fassadenbereichs x 2,00 qm.
- mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum ist zu pflanzen.
- mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder ein zweiter Obstbaum ist zu pflanzen.
- Fensterlose Fassaden, die länger als 3,00 m sind, sind zu begrünen.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

TEIL B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen



1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 14 Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach zulässig. Die zulässige Dachneigung wird wie folgt festgesetzt: 35° - 45°

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Als Dacheindeckung sind rote Ziegeln zu verwenden.

1.2.2 Für die Gestaltung von Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde zu beachten.

1.2.3 Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

1.3 Maximal zulässige Drempelhöhe Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 1,15 m. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante der Fassade bis zum Scheitel der Fassade. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante der Fassade bis zum Scheitel der Fassade.

2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 15 Abs. 1, Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für die Befestigungen dürfen ausschließlich wasserdrurchlässige Materialien wie Okoporenplaster, breittufiges Rasenplaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m zu verwenden.

Die Einfriedungen sind sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden auszuführen, so daß Wanderbewegungen von Kleintieren (z.B. Igel) möglich sind.

3. Garagen und Stellplätze (§ 16 Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Für jede Wohneinheit sind vom Bauherrn 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplätze mit angerechnet.

ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZ-MASSNAHMEN (§ 8a BNatSchG)

Die innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Maßnahmen (Ziff. 9.1 und 9.2) sind anteilig einerseits den Eingriffen, die sich durch den Ausbau der Erschließung ergeben werden (zu einem Drittel) und andererseits den durch die privaten Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffen (zu zwei Dritteln) zuzuordnen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 13.2.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Steinrücken", OT Friesenhausen beschlossen. Der Beschluß wurde am 22.4.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Dipperz, den 5.9.95



Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
Der Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 20.7.94 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom ... bis ... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Dipperz, den 5.9.95



Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
Der Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan "Am Steinrücken" hat über die Dauer eines Monats vom 1.3.95 bis 3.4.95 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.2.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

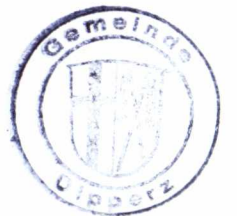
Dipperz, den 5.9.95



Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 24.8.95 den Bebauungsplan "Am Steinrücken" als Satzung beschlossen.

Dipperz, den 5.9.95



Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
Der Bürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes "Am Steinrücken" als Satzung wurde gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG am 8.1.97 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Am Steinrücken" rechtsverbindlich.

Dipperz, den 8.1.97

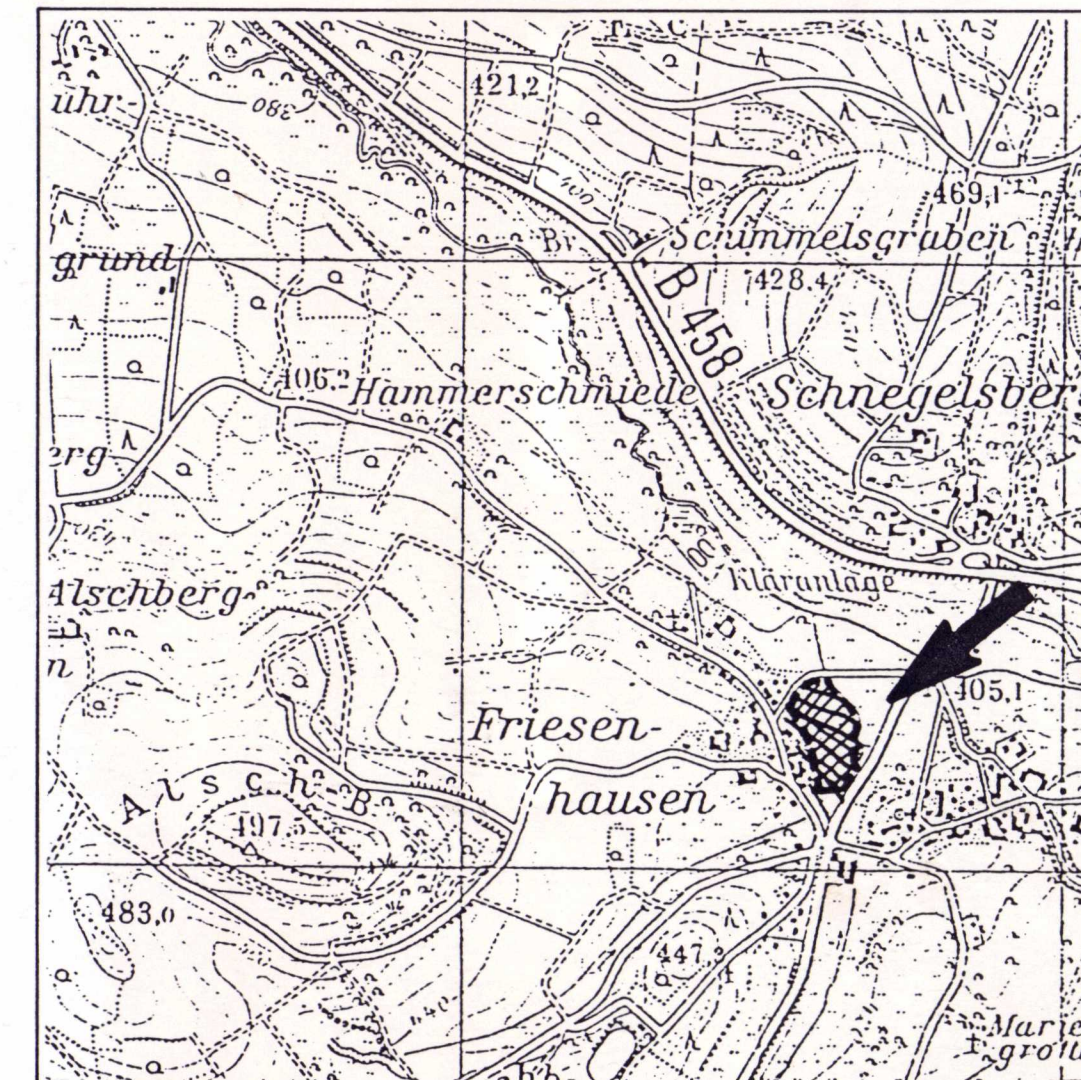


Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
Der Bürgermeister

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 31. Okt. 1995, Az.: 34-DIPPERZ-11

Regierungspräsidium Kassel
im Auftrage:

Handwritten signature



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

GEMEINDE DIPPERZ
LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL FRIESENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
WOHNGEBIET "AM STEINRÜCKEN"