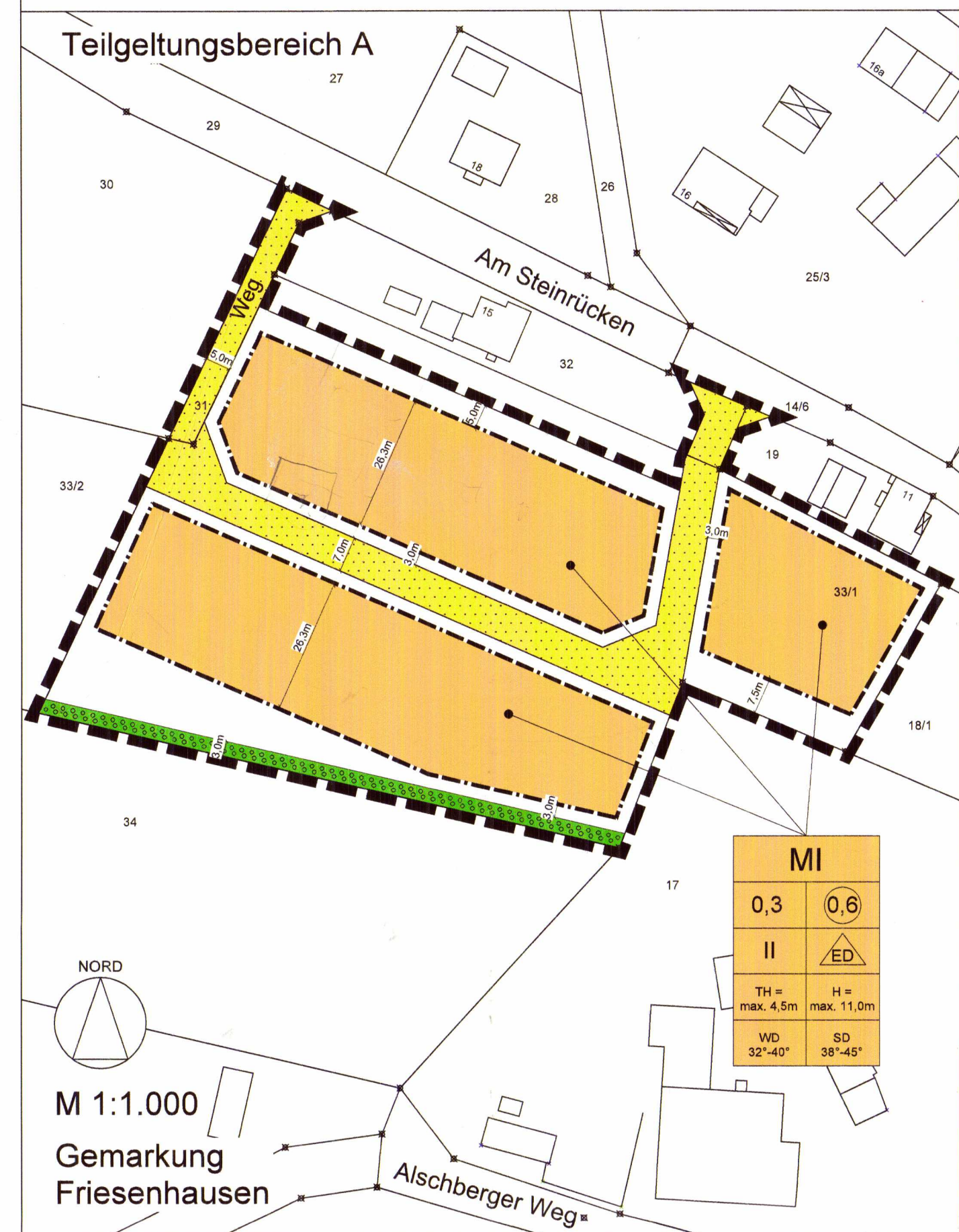




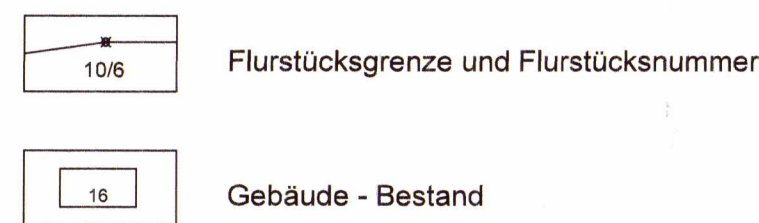
GEMEINDE DIPPERZ

OT Friesenhausen

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"Am Steinrücken II"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



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.

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

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.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze** (§ 19 BauNVO)
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze** (§ 20 BauNVO)
- 2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse** (§ 16, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO)
- 3. Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 3.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.** (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.** (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- 5. Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- 5.1 Die maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt 4,5 Meter.** Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwandfläche mit Dachaußenfläche über dem mittleren, **bergseitigen** Geländeanschnitt.
- 5.2 Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen beträgt 11,0 Meter.** Gesamthöhe ist die Firsthöhe über dem mittleren, **talseitigen** Geländeanschnitt.
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

- 7. Pflanzbindungen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)
- 7.1 Anlage einer freiwachsenden Hecke**
Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist zur Eingrünung des Wohngebiets am südl. Rand ein Pflanzstreifen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze mind. 2-reihig sind in versetzten Reihen mit einem Abstand von 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m innerhalb der Reihen zu pflanzen. Es sind heimische Arten gem. Pflanzliste 8.2 zu wählen.

- 8. 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)

- 8.1 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 8.2) 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 Ökoporenpflaster, 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.

8.2 Pflanzliste

Hochstämmige Einzelbäume (3xv., STU 14-16 cm):

Stieleiche (Quercus robur)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Hängebirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

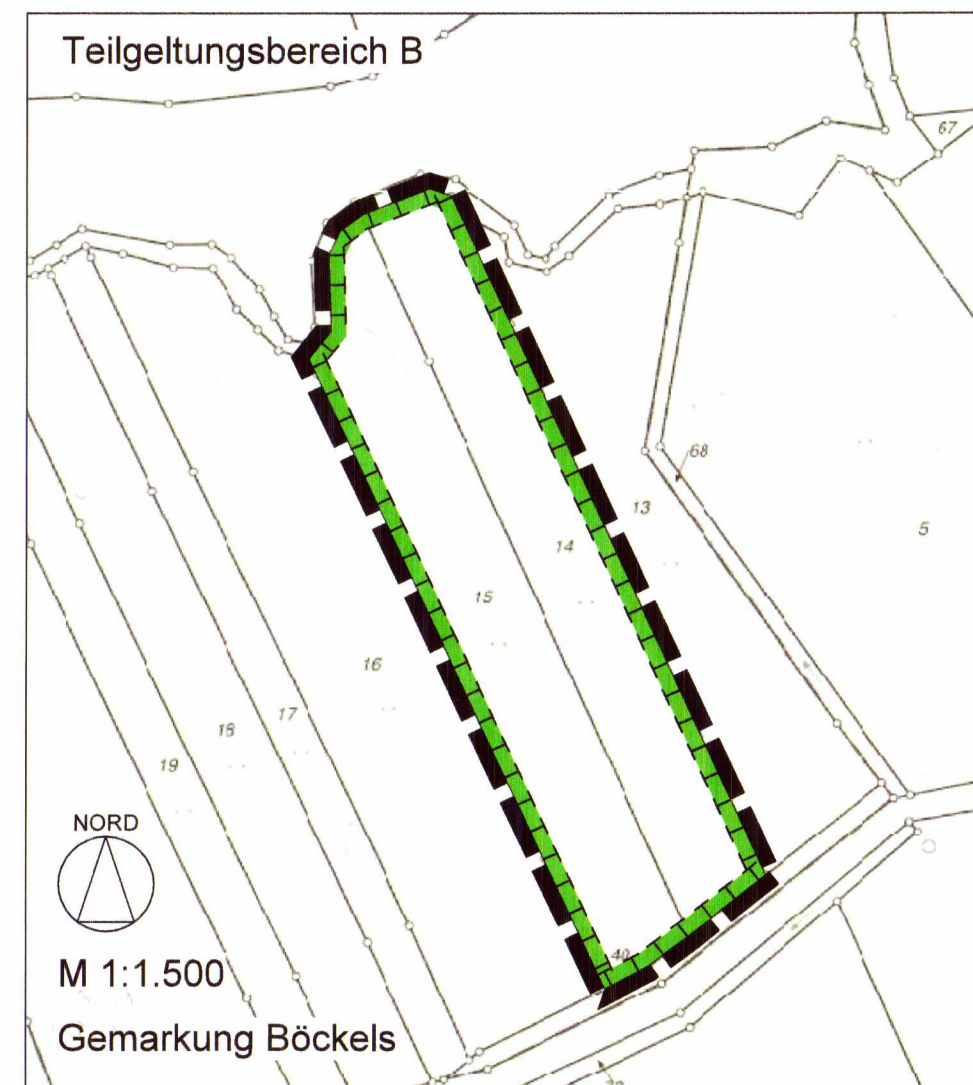
Sträucher (2xv., 60-100 cm):

Haselnuss (Corylus avellana)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)	Eingriff. Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Bauernjasmmin (Philadelphus coronarius)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Schmetterlingsstrauch (Buddleja spec.)
Feldahorn (Acer campestre)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)	Felsenbirne (Amelanchier spec.)
Schneeball (Viburnum spec.)	Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Flieder (Syringa vulgaris)	Strauchrosen



Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

- 8.3 Externe Kompensationsmaßnahmen (Teilgeltungsbereich B)**
Es werden Kompensationsflächen in der Bachau der Wanne auf Gebiet der Gemeinde Petersberg festgesetzt. Im Zusammenhang mit bereits festgesetzten Maßnahmen aus anderen Bebauungsplänen entsteht ein naturschutzfachlich wertvoller Feuchtbereich in der Niederung der Wanne. Es handelt sich um die Flurstücke 14 und 15, Flur 7 in der Gemarkung Böckels, Gemeinde Petersberg mit einer Gesamtgröße von 5.800m². Auf den Flächen ist eine extensive Nutzung durchzuführen:
- keine Düngung,
 - vollständiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel,
 - Beweidung



- 9. Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig** (§ 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

- 9.1 Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.** Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m Höhe (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung**
Zulässig sind als Hauptdächer:

Satteldächer mit 38° bis 45° Neigung

Walm- und Krüppelwalmdächer mit 32° bis 40° Neigung

Die Dachüberstände dürfen giebel- und traufseitig max. 0,80 m betragen. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Format und Farbe) auszuführen. Vordächer sollten in Dachneigung und Neigungsrichtung aus der Hauskonstruktion entwickelt sein.

- 1.2 Dacheindeckung**
Als Dacheindeckung sind Tonziegeln oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbgebung bzw. in anthrazit zu verwenden. Glasierte Farben sind nicht zulässig.

- 1.3 Dachaufbauten**
Für die Gestaltung von Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde Dipperz zu beachten. Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

- 1.4 Fassadengestaltung**
Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden oder reflektierenden Farben.

- 1.5 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Materialwahl und Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

- 2. Garagen und Stellplätze** (§ 81, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Für jede Wohneinheit sind vom Bauherrn 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplätze mitgerechnet. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dipperz.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 18.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 "Am Steinrücken II" im OT Friesenhausen beschlossen.
- 2. Frühzeitige Beteiligung**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat vom 08.11.2012 bis 10.12.2012 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat mit Frist bis zum 10.12.2012 stattgefunden.

- 3. Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung / Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB vom 11.03.2013 bis 11.04.2013 öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 11.04.2013 eingeholt.

- 4. Erneute öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung / Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB vom 12.06.2013 bis einschließlich 12.07.2013 erneut öffentlich ausgelegen.

- 4. Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 18.07.2013 den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Steinrücken II", mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Dipperz, den 19.07.2013



Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz

- Vogler -
Bürgermeister

- 5. In-Kraft-Treten**
Der Beschluss wurde am 14.08.13 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 3 "Am Steinrücken II" in Kraft.

Dipperz, den 25.08.13



Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz

- Vogler -
Bürgermeister



Übersichtsplan

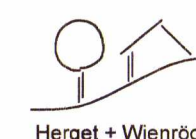
ohne Maßstab

GEMEINDE DIPPERZ

OT Friesenhausen

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"Am Steinrücken II"



18. Juli 2013

Thellring 32 36124 Eichenzell
Tel.: 06656/500-28 Fax: 06656/500-29
E-mail: buero@herget-wienroeder.de
www.herget-wienroeder.de