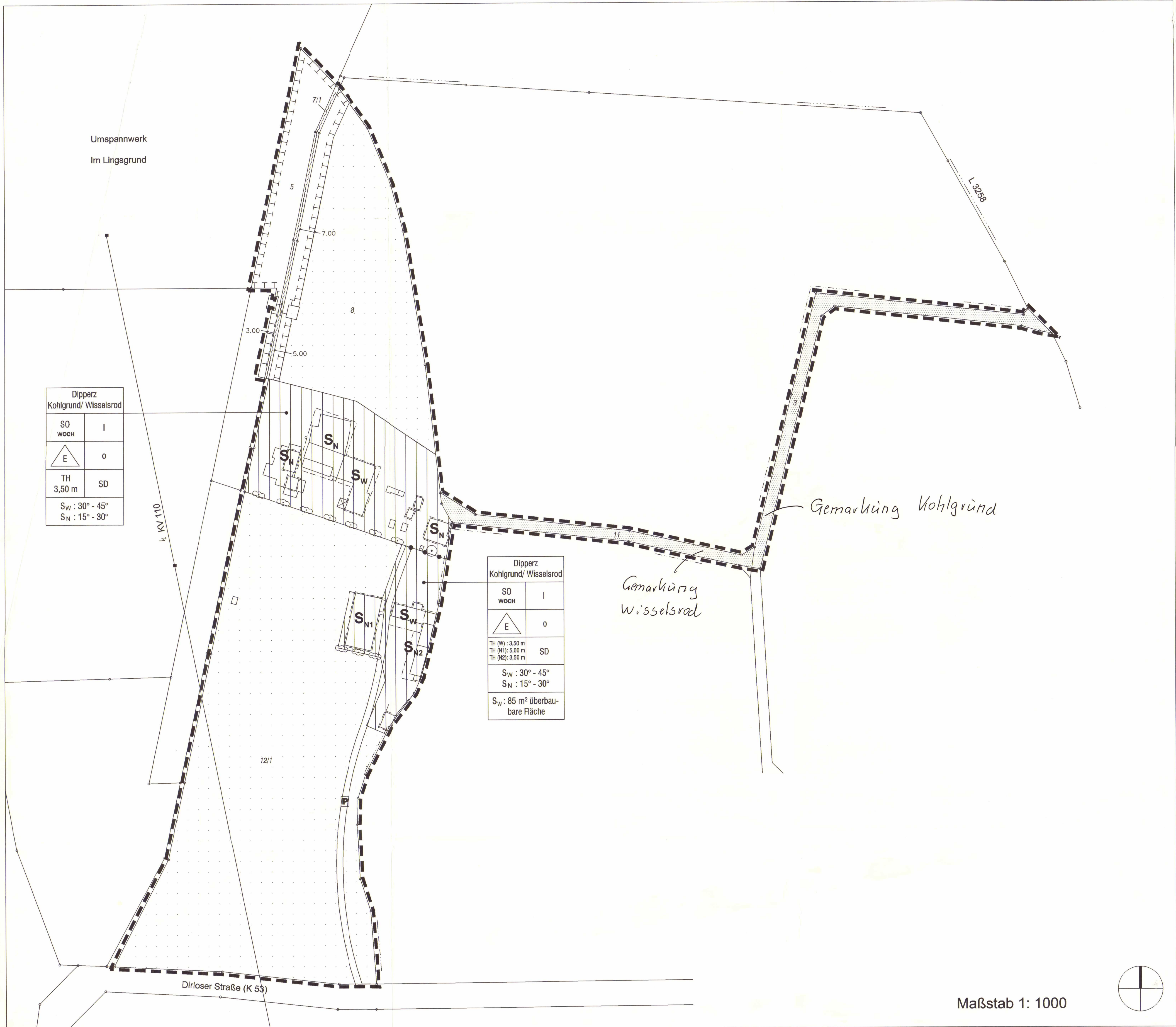




GEMEINDE DIPPERZ

BEBAUUNGSPLAN NR.1 OT KOHLGRUND / WISSELSROD SONDERGEBIET "SANDBERG"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990
- § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 und § 8a in der ab 1.1.1998 geltenden Fassung
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19. September 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 und Gesetz zur Änderung des hessischen Naturschutzgesetzes vom 19. Dezember 1994
- Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 15.07.1998
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 30.04.1996

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Flurgrenze vorhanden
	Gemarkungsgrenze vorhanden
	Flurnummer z.B. 2
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 109
	Gebäude - Bestand
	Freileitung 110 KV

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

TEIL A PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches**
(§9 (7) BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§9 (1) 1 BauGB / BauNVO)
 - Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 BauNVO)
hier: **Wochenendhausgebiet**
 - Wohngebäude**
Lediglich in den mit "Sw" gekennzeichneten Baufenstern ist der Bau eines Gebäudes zu Wohnzwecken zulässig.
Zulässig ist die Errichtung von jeweils 1 Wohnhaus pro Grundstück. Maximal können pro Wohnhaus 2 freizeitgebundene Wohnungen, davon 1 Haupt- und 1 Nebenwohnung, genehmigt werden.

- Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude**
Die mit einem "Sn" versehenen Baufenster sind für die Errichtung von Ställen, Scheunen, Garagen und ähnlichen Nebengebäuden vorgesehen. Eine Wohnnutzung ist innerhalb dieser Baufenster unzulässig.
- Max. Zahl der Vollgeschosse: 1**
(§16 (2) 3 u. 4. BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
(§1 (4), §16 (5) BauNVO)
- Bauweise**
(§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)
 - Offene Bauweise (§22 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser sind zulässig.
(§22 (2) BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)
 - Baugrenze (§23 (3) BauNVO)
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
(§9 Abs. 1, Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für die Landwirtschaft
15° - 30° für Wirtschafts- und Nebengebäude
 - Höhe der baulichen Anlagen**
(§16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Maximal zulässige (talseitige) Traufhöhe
max. TH = 3,5 m

Die Höhe der (talseitigen) Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnitlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 (4) Satz 2 HBO '93)

Ausnahme Flurstück 12/1:
TH (Sw) = 5,00 m
 - Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen.
- Öffentliche Verkehrsfläche**
(§9 (1) 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
(Öffentliche Erschließungsstraße)
Die Erschließung des nördlichen Baugrundstückes ist über den bisherigen Feldweg sicherzustellen, der nun als öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt wird.
Ausführung und Befestigung des Weges in Schotterbauweise.
 - Privatweg
(keine öffentliche Straßenverkehrsfläche)
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Zu erhaltende Bäume auf privaten Grundstücksflächen
 - Zu erhaltende Sträucher auf privaten Grundstücksflächen
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
(§9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 und § 9 Abs. 4 BauGB)
Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Ausgleichsmaßnahmen in gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist auf den ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" westlich und östlich des Grabens die Wiese aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Jegliche landwirtschaftliche Nutzung ist ausgeschlossen. Zusätzlich sind auf der östlichen Uferseite in drei Reihen im Abstand von 1,0m Erlernunggehölze zu pflanzen. Die Umzäunungen der Weideflächen sind entsprechend den eingetragenen Grenzen zurückzunehmen, um eine ungehinderte Vegetationsentwicklung zu gewährleisten.
 - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die gem. §9 (1a) Nr. 20 BauGB unter 10.1 festgesetzten Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Flächenanteilen der zu erwartenden Eingriffe zu 80% der Erschließung und zu 20% der Überbauung und Versiegelung durch Zufahrten und Stellplätze im gesamten Geltungsbereich des B-Planes zugeordnet.
- Festsetzungen zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen**
 - Die Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Es sind vornehmlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Eine entsprechende Eingrünung der Grundstücke ist vorzusehen. Vorhandene Gehölze sind weitestgehend zu erhalten und zu pflegen bzw. bei evtl. Verlust zu ersetzen.

TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§87 (1) 1 HBO)

- Dächer im Sondergebiet**
 - Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist im **Sondergebiet** innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach zulässig.
Die zulässige Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
30° - 45° für Wohngebäude
Ausnahme:
15° - 30° für Wirtschafts- und Nebengebäude
 - Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind rote Tonziegel zu verwenden.
Anlagen zur Solarenergienutzung (aktiv und passiv) sind zugelassen.
 - Für die Gestaltung von Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde zu beachten.
 - Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.
 - Maximal zulässige Drempehhöhe
Die maximal zulässige Drempehhöhe beträgt 0,75m. Die Drempehhöhe wird gemessen von der Oberkante Geschoßdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Fassade.
- Fassadengestaltung**
Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.
- Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**
Garagen und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform/-neigung den Hauptgebäuden anzupassen. Begrünte Dächer sind bei Nebengebäuden möglich.
Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.
- Garagen und Stellplätze**
(§87 (1) 4 HBO)
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dipperz. Die Aufstellflächen vor den Garagen können als Stellplätze mitgerechnet werden.

2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) 5 HBO)

- Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m zu verwenden.
- Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.
- Die Einhaltung der Festsetzungen (Teile A und B) ist durch einen qualifizierten Freiflächen-gestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dipperz hat am 8.10.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Sondergebiet Sandberg" im Ortsteil Kohlgrund/Wisselsrod beschlossen.
Der Beschluß wurde am 22.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Dipperz, den 7.6.00
Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
Wilhelm
Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 7.7.99 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 8.7. bis 24.7.99 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Dipperz, den 7.6.00
Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
Wilhelm
Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Sandberg" im Ortsteil Kohlgrund/Wisselsrod über die Dauer eines Monats vom 19.7. bis 23.8.99 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 7.7.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dipperz, den 7.6.00
Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
Wilhelm
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 (1) BauGB am 3.2.00 den Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Sandberg" im Ortsteil Kohlgrund/Wisselsrod als Satzung beschlossen.

Dipperz, den 7.6.00
Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
Wilhelm
Bürgermeister

5. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 1 "Sondergebiet Sandberg" im Ortsteil Kohlgrund/Wisselsrod wurde gem. § 10 (3) BauGB am 1.1.00 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Sandberg" im Ortsteil Kohlgrund/Wisselsrod. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Sandberg" im Ortsteil Kohlgrund/Wisselsrod rechtsverbindlich.

Dipperz, den 7.6.00
Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz
Wilhelm
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE DIPPERZ LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL KOHLGRUND/ WISSELSROD

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 SONDERGEBIET "SANDBERG"