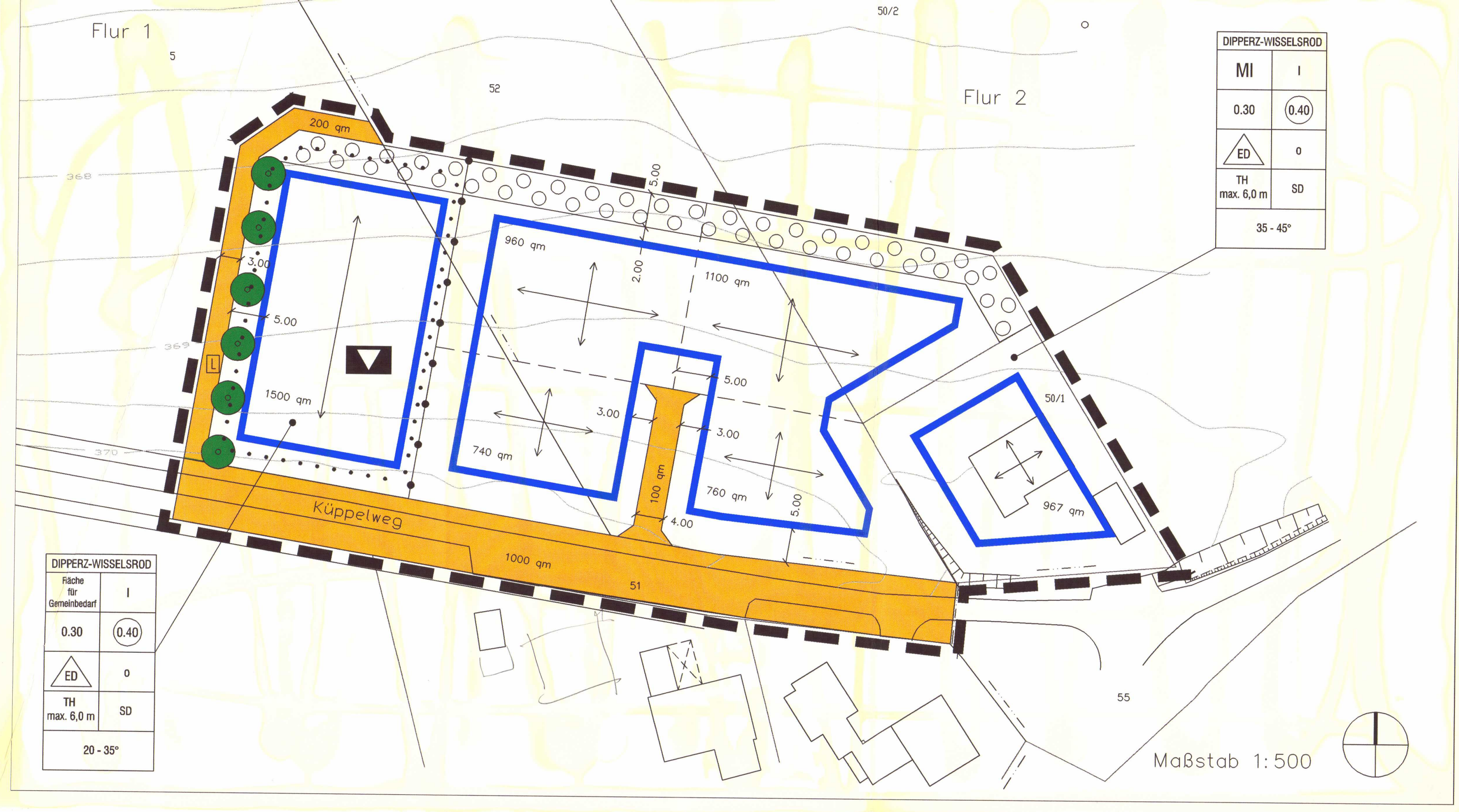




GEMEINDE DIPPERZ

BEBAUUNGSPLAN NR.1 IM ORTSTEIL WISSELSROD MISCHGEBIET "KÜPPELWEG"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung 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 HGO
- 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 Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994
- Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 15.07.1998
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 30.04.1998

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Flurgrenze vorhanden
	Flurnummer z.B. 2
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 109
	geplante Grundstücksgrenzen

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

Wird das geplante Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlagen des ZV Gruppenwasserwerk Florenberg Künzell realisiert, gelten die Verbote für die Wasserschutzgebietszone III laut Muster-Wasserschutzgebietsordnung.

Wird das geplante Wasserschutzgebiet eingerichtet, sind zusätzlich folgende Hinweise zu beachten: Das gesamte Abwasser muß aus dem Gebiet herausgeleitet werden. Alle befahrbaren Flächen sollen unverschlüsselt angelegt werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus hydrogeologischer Sicht ebenfalls abzulehnen.

TEIL A PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§9 (7) BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9 (1) 1 BauGB / BauNVO)
2.1. Mischgebiet (§9 BauNVO)
Allgemein zulässig sind gem. §6(2) BauNVO:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Gemäß §1 Abs. 5 sind im Mischgebiet folgende Arten von Nutzungen unzulässig:
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
Nicht zulässig sind gem. §1 Abs. 6 die nach §6 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen:
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

- Grundflächenzahl als Höchstmaß GRZ: z.B. 0,3 (§19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl als Höchstmaß GFZ: z.B. 0,4 (§20 BauNVO)
- 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 Einzel- und Doppelhäuser 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)
- Ausrichtung der Baukörper längs- und quer** (§23 (3) BauNVO)

- Flächen für den Gemeinbedarf** (§9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf (§9 Abs. 1, Nr.5)

- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Höhe der baulichen Anlagen** (§16 (2) Nr.4 BauNVO)
6.1 Maximal zulässige (talseitige) Traufhöhe
max. TH = 6,0 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 (4) Satz 2 HGO '93)
6.2 Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen.
7. **Öffentliche Verkehrsfläche** (§9 (1) 11 BauGB)
7.1 Straßenverkehrsfläche
(Öffentliche Erschließungsstraße)
Die Erschließung des Baugebietes ist über die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße sicherzustellen.
7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
8. **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§9 Abs. 1 Nr.14 und 16 und § 9 Abs.4 BauGB)
8.1 Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind im Geltungsbereich des B-Planes Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (z.B. Zisternen) zu errichten

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
9.1 Anlage einer freiwachsenden Hecke
Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung (9.) ist am nördlichen und nordwestlichen Rand des Baugebietes entlang der gekennzeichneten äußeren Grundstücksgrenzen auf privatem Grund eine 3-reihige Hecke von 5m Breite anzulegen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Bei Abgang sind entsprechende Gehölze zu ersetzen.
Es sind 70% Sträucher und 30% Heister zu verwenden. Zusätzlich ist auf jedem dieser Grundstücke als Überhälter mindestens ein hochstämmiger Laubbau 1. Ordnung in diese Hecke zu pflanzen. Es sind heimische Arten zu wählen, z.B. entsprechend folgender Artenliste:
Hochstämmige Einzelbäume:
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Heister (Pfl. -Qualität: 2xv., 100-150 cm):
Hängebirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zitterpappel (Populus tremula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Salweide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sträucher (Pfl. -Qualität: 2xv., 60-100 cm):
Haselnuß (Corylus avellana)
Slehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Feldahorn (Acer campestre)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)

Auf den Privatgrundstücken ist ein Zaun zur Abgrenzung der Hecke vom intensiv genutzten Hausgarten zu errichten. Ziel ist, daß die Hecke durch eine extensivere Art der Pflege den Charakter einer Feldhecke entwickeln kann und auch zwischen den Sträuchern eine natürliche Vegetationsentwicklung ermöglicht wird.

- Anpflanzen von Einzelbäumen
Zu verwenden sind hochstämmige Einzelbäume der Liste unter 9.1 mit Mindest-StU 16-18 cm.
Die festgesetzten Pflanzstandorte bei den Baumpflanzungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder. Die Standortfestsetzungen sind daher bei der Gestaltung der Freiflächen zu beachten, ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit geplanten Zufahrten oder Steiflächen hiervon um max. 5 m abgewichen werden.
10. **Festsetzungen zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen**
10.1 Auf jedem Baugrundstück sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbau 1.o.2. Ordnung mit einem Mindestumfang von 14-18 cm, alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.
Insgesamt sind mind. 20% der Grundstücksfläche (zu berechnen ohne die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern... am Rande der nördlichen Grundstücke) mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5,0m² anzusetzen.
Siehe auch Hinweise unter Teil B, 2. "Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen"

TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HGO

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§87 (1) 1 HGO)**

- Dächer im Mischgebiet (Ausnahme Fläche für Gemeinbedarf)**
1.1 Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist im **Mischgebiet** innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach zulässig.
Die zulässige Dachneigung wird wie folgt festgesetzt: 35° - 45°
1.2 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind rote Tonziegeln zu verwenden.
Anlagen zur Solarenergienutzung (aktiv und passiv) sind zugelassen.
1.2.1 Für die Gestaltung von Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde zu beachten.
1.2.2 Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.
1.2.3 Maximal zulässige Drempehhöhe
Die maximal zulässige Drempehhöhe beträgt 0,75m. Die Drempehhöhe wird gemessen von der Oberkante Geschosdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Fassade.

- Dächer in Fläche für Gemeinbedarf**
2.1 Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist auf der Fläche für Gemeinbedarf innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach zulässig.
Die zulässige Dachneigung wird wie folgt festgesetzt: 20° - 35°.
2.2 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind rote Tonziegeln zu verwenden.
Anlagen zur Solarenergienutzung (aktiv und passiv) sind zugelassen.
2.2.1 Für die Gestaltung von Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde zu beachten.
2.2.2 Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.
2.2.3 Maximal zulässige Drempehhöhe
Die maximal zulässige Drempehhöhe beträgt 0,75m. Die Drempehhöhe wird gemessen von der Oberkante Geschosdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Fassade.

- Fassadengestaltung**
Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf
Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.
4. **Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**
4.1 Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf
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 Grenzsanbau profil- und höhengleich auszuführen.
5. **Garagen und Stellplätze** (§87 (1) 4 HGO)
Für jede Wohneinheit sind von Bauherrn 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplätze mitgerechnet. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dipperz.

- Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) 5 HGO)**

- Die Grundstücksfreiflächen im Wohngebiet (einschließlich der Fläche für Gemeinbedarf) sind entsprechend den Festsetzungen unter Teil A, 10. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei sind bei Neupflanzungen heimische und standortgerechte Gehölze, zum Beispiel nach Pflanzliste unter 9.1 zu verwenden. Ergänzend dazu können auch folgende Gehölze Verwendung finden:

Sträucher und Heister, z.B.: Schnittbühl (Viburnum spec.) Flieder (Syringa vulgaris) Bauernjasmmin (Phil. coronarius) Schmetterlingsstrauch (Buddleia)	Pflanzgehölze (Euonymus europ.) Felsenbirne (Amelanchier canad.) Sanddorn (Hippophae rhamnoides) Strauchrosen
--	--

Alternativ zu verwenden sind auch hochstämmige Obstbäume, z.B. Apfel, Birne, Pflaume, Zwetschge oder Kirsche. Es sind heimische und altbewährte Sorten zu bevorzugen.
Ab 4 lfdm sind fensterlose Fassaden an Gebäuden sowie Garagen durch Kletterpflanzen zu begrünen. Carports sind ebenfalls mit Rankgewächsen einzugrünen.

- Ranker für Schattenwände, z.B.:
Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Jelängerjelleber (Lonicera caprifolium)
Knircher (Polygonum aubertii)
Ranker für Sonnenwände, z.B.:
Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
2. 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 gesamten Pflanzmaßnahmen (Festsetzungen Teil A und B) sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

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 "Küppelweg" im Ortsteil Wisselsrod beschlossen.
Der Beschluß wurde am 21.10.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Dipperz, den 1.7.99



Gemeindevorstand der
Gemeinde Dipperz
W. W.
Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 2.10.98 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 8.12.98 bis 8.12.98 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Dipperz, den 1.7.99



Gemeindevorstand der
Gemeinde Dipperz
W. W.
Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr.1 "Küppelweg" im Ortsteil Wisselsrod über die Dauer eines Monats vom 12.3.99 bis 12.3.99 einschließlich öffentlich auslegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 3.2.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dipperz, den 1.7.99



Gemeindevorstand der
Gemeinde Dipperz
W. W.
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 (1) BauGB am 18.3.99 den Bebauungsplan Nr.1 "Küppelweg" im Ortsteil Wisselsrod, als Satzung beschlossen.

Dipperz, den 1.7.99



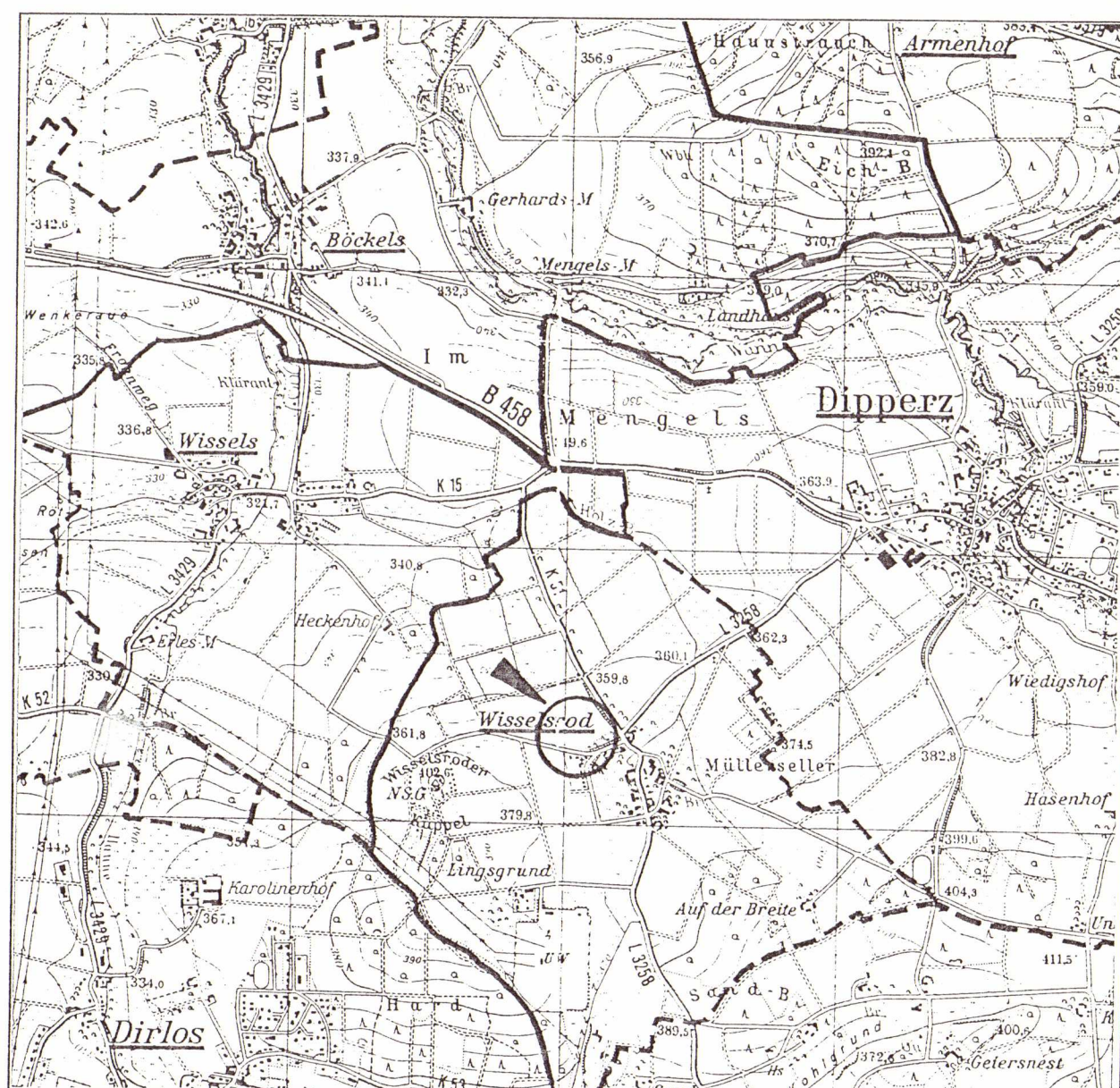
Gemeindevorstand der
Gemeinde Dipperz
W. W.
Bürgermeister

5. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes "Küppelweg" im Ortsteil Wisselsrod, wurde gem. § 10 (3) BauGB am 2.3.99 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan "Küppelweg" im Ortsteil Wisselsrod. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr.1 "Küppelweg" im Ortsteil Wisselsrod rechtsverbindlich.

Dipperz, den 1.7.99



Gemeindevorstand der
Gemeinde Dipperz
W. W.
Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

GEMEINDE DIPPERZ LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL WISSELSROD BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "KÜPPELWEG"