



GEMEINDE DIPPERZ

Ortsteil Kohlgrund

Bebauungsplan Nr.2 "Sondergebiet Bio-Gästehof"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:
Baugesetzbuch BauGB, Baunutzungsverordnung BauNVO, Planzeichenverordnung 1990 PlanzV, Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Hess. Baunutzungsverordnung BauNVO, Planzeichenverordnung 1990 PlanzV, Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG HAGBNatSchG, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG, Hessische Bauordnung HBO, Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler DenkmalSchutzG, Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz HAltBodSchG in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

Der Vertrag zwischen der Gemeinde Dipperz und dem Eigentümer / Betreiber des Bio-Gästehofs vom 08.02.2018 ist wesentlicher Bestandteil dieses Bebauungsplans.

NACHR. ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, 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.

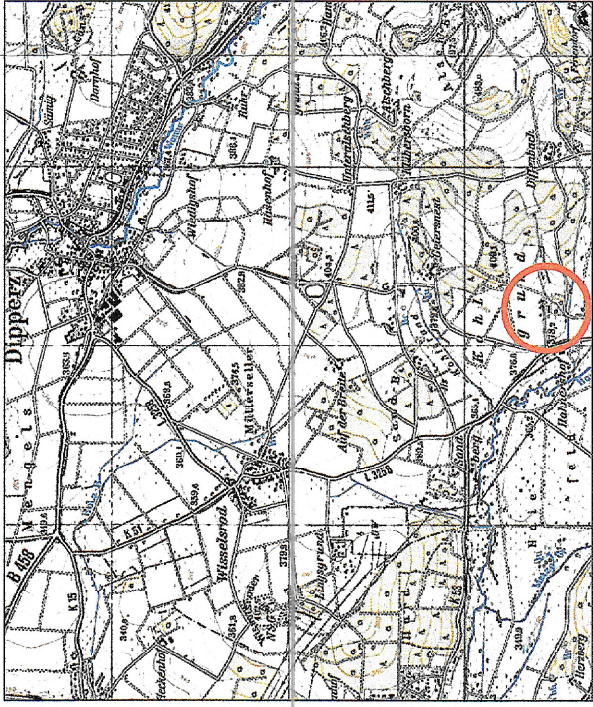
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - Sondergebiet Bio-Gästehof (§ 11 BauNVO)
 - Zulässige Grundfläche 2.600 qm (§ 16(2)1. + 19 BauNVO)
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
 - Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - Zulässige max. Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern, gemessen über dem mittleren Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände
 - Zulässige max. Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern, gemessen an der Außenwand zwischen Unterkante Sparren und dem mittleren Anschnitt mit dem natürlichen Gelände
 - Pflanzbindungen, Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
 - Fläche für Erhalt, Ergänzung, Ersatz von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
 - Erhalt von Einzelbäumen
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB i. Verb.m. § 18 BNatSchG)
 - Fläche für Ausgleichsmaßnahmen - Streuobstwiese
- Auf der umgrenzten Fläche (1.500 qm) ist eine Streuobstwiese anzulegen bzw. vorhandene Obstbaumbestände zu ergänzen. Empfohlen werden Hochstämme altbewährter Sorten im Raster 10 x 10 m :

- Apfel, z.B. Gravensteiner, Jakob Fischer, Kardinal, James Grieve, Danziger Kantapfel, Schöner von Boskoop, Roter Boskoop, Goldrenette
- Birne, z.B. Gute Graue, Gellers Butterbirne, Williams-Christ-Birne
- Steinobst, z.B. Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Nancy Mirabelle, Grosse Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr.1 HBO)
- Dachform und Dachneigung**
Als Dachform ist bei Hauptgebäuden das Satteldach mit Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die Dachform von Gebäudeerweiterungen ist aus der Dachform der bestehenden Gebäude zu entwickeln. Untergeordnete Anbauten bzw. Nebenanlagen mit bis zu 6,0m Gebäudehöhe gem. I.4.1 sind mit Pultdach und abweichender Dachneigung zulässig.
- Materialien, Farbgebung**
Zur Gestaltung von Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Naturstein zu verwenden. Fassaden und Dächer sind in gedeckter Farbgebung zu halten. Grellfarbige, glänzende bzw. reflektierende Außenmaterialien sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen**
Mit laufender Schrift versehene und blinkende Werbeanlagen sowie grelle und farbige Beleuchtungen der Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
- Grundstücksfreiflächen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
 - Flächenbefestigungen sind zu minimieren.
 - Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen vorzunehmen.



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung Dipperz hat am 29.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 "Sondergebiet Bio-Gästehof" im OT Kohlgrund beschlossen.
- Frühzeitige Beteiligung**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 22.05.2017 bis einschließlich 23.06.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 23.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans lag gem. § 3 (2) BauGB vom 30.10.2017 bis einschließlich 30.11.2017 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 30.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Satzungsbeschluss**
Am 08.02.2018 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Dipperz den Bebauungsplan Nr. 2 "Sondergebiet Bio-Gästehof" im OT Kohlgrund mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung.
- In-Kraft-Treten**
Der Beschluss wurde am 18.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Planung. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 2 "Sondergebiet Bio-Gästehof" im OT Kohlgrund in Kraft.

Dipperz, den 09.02.2018

Gemeinde Dipperz
- Vogler -
Bürgermeister

Dipperz, den 18.02.2018

Gemeinde Dipperz
- Vogler -
Bürgermeister

GEMEINDE DIPPERZ
OT Kohlgrund

BEBAUUNGSPLAN NR.2 "SONDERGEBIET BIO-GÄSTEHOF"

08.02.2018

Wienröder Stadt Land Regional www.sirwienroeder.de