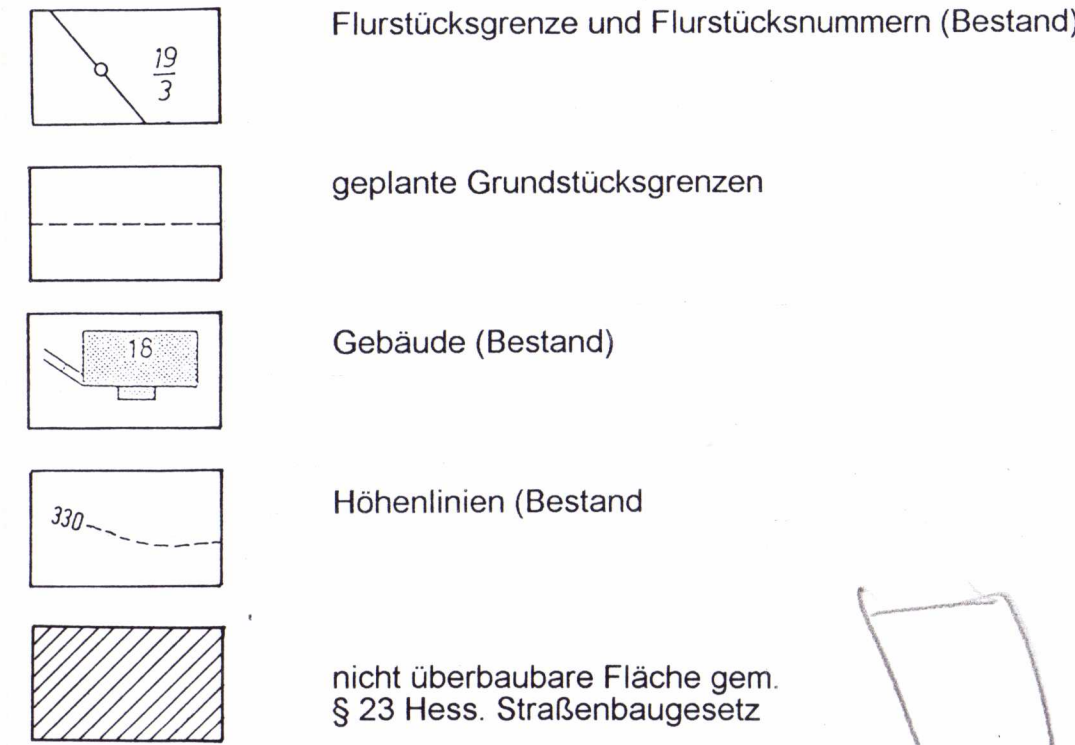


GEMEINDE DIPPERZ, OT WOLFERTS
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "IM OBERDORF"

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 31.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- § 5 der Hessischen Gemeindeordnung und § 9, Abs. 4, BauGB, beruhend auf der Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I, Seite 102) in Verbindung mit § 87 HBO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

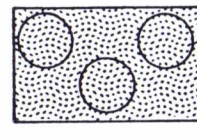


Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

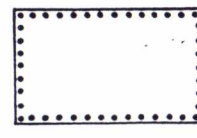
TEIL A

Planungsrechtliche Festsetzungen

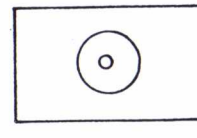
- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
MD
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 4, 5, BauNVO)
WA
2.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Gem. § 1, Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen im Gebiet nicht zulässig.
Gem. § 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO wird die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
2.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gem. § 1, Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4, Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 2. bis 5. ausgeschlossen.
3. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
3.1 Grundflächenzahl: GRZ 0,4 (§ 19 BauNVO)
3.2 Geschößflächenzahl: GFZ 0,5 (§ 20 BauNVO)
3.3 Max. Zahl der Vollgeschosse: I (§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
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 Geschößflächenzahlen nicht überschritten werden.
4. **Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlicher Art der Nutzung**
5. **Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)
5.1 Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
6. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
6.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
6.2 Ausrichtung der Baukörper längs- und querschnitts (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
7. **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
7.1 Maximal zulässige tal- und hangseitige 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)
7.2 Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen.
8. **Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)



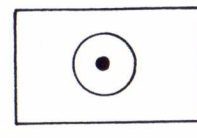
- Öffentliche Grünfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
Anlage und dauernde Unterhaltung einer Obstwiese mit 1 hochstämmigen Obstbaum / 64 m²
In den Obstbäumen sind Nistkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.



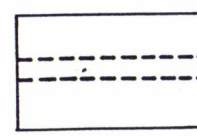
- Fläche für Gemeinbedarf** (§ 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB)
Zweckbindung: Feuerwehrgerätehaus



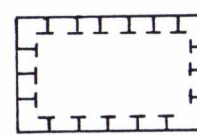
- Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)
11.1 Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum
Zu verwenden: Acer platanoides 'Emerald Queen'
11.2 Zu erhaltender Baum
Innerhalb der Baugrenzen sind Bereiche mit der Signatur "zu erhaltender Baum" von Bebauung ausgeschlossen.



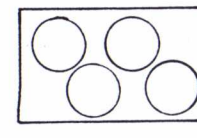
- Leitungsrecht** (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
zu Gunsten der Überlandwerk Fulda AG



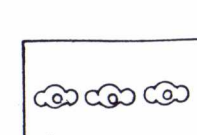
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
13.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anlage und dauernde Unterhaltung einer Obstwiese mit 1 hochstämmigen Obstbaum / 64 m²
In den Obstbäumen sind Nistkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.
Entlang des an der südlichen Grenze des Planungsgebietes verlaufenden Graben ist - abgesehen von der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche - ein 2-4 m breiter Gehölzsaum zu entwickeln.
Zu verwendende Gehölze:
Erl (Alnus glutinosa)
Salweide (Salix caprea)
Schneeball (Viburnum opulus)
Holunder (Sambucus racemosa)
Entlang des Gehölzrandes sind Saumzonen zu entwickeln, die nur einmal jährlich - und zwar abschnittsweise - jeweils nach dem 16. Juni zu mähen sind.
13.2 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 bzw. zur Minimierung der Eingriffe sind bei der Anlage der Freiflächen über die zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen hinaus folgende Auflagen einzuhalten:
- Es sind mindestens 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.
- Es ist darüberhinaus mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu pflegen.
- Entlang jeweils einer langen Grundstücksgrenze ist eine Laubgehölzhecke anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Fensterlose Fassaden, die länger als 3,00 m sind, sind zu begrünen.
- Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.
Für die Befestigungen sollten daher wasserdurchlässige Materialien wie Okoprenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.



- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
13.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anlage und dauernde Unterhaltung einer Obstwiese mit 1 hochstämmigen Obstbaum / 64 m²
In den Obstbäumen sind Nistkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.
Entlang des an der südlichen Grenze des Planungsgebietes verlaufenden Graben ist - abgesehen von der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche - ein 2-4 m breiter Gehölzsaum zu entwickeln.
Zu verwendende Gehölze:
Erl (Alnus glutinosa)
Salweide (Salix caprea)
Schneeball (Viburnum opulus)
Holunder (Sambucus racemosa)
Entlang des Gehölzrandes sind Saumzonen zu entwickeln, die nur einmal jährlich - und zwar abschnittsweise - jeweils nach dem 16. Juni zu mähen sind.
13.2 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 bzw. zur Minimierung der Eingriffe sind bei der Anlage der Freiflächen über die zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen hinaus folgende Auflagen einzuhalten:
- Es sind mindestens 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.
- Es ist darüberhinaus mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu pflegen.
- Entlang jeweils einer langen Grundstücksgrenze ist eine Laubgehölzhecke anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Fensterlose Fassaden, die länger als 3,00 m sind, sind zu begrünen.
- Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.
Für die Befestigungen sollten daher wasserdurchlässige Materialien wie Okoprenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.



- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
13.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anlage und dauernde Unterhaltung einer Obstwiese mit 1 hochstämmigen Obstbaum / 64 m²
In den Obstbäumen sind Nistkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.
Entlang des an der südlichen Grenze des Planungsgebietes verlaufenden Graben ist - abgesehen von der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche - ein 2-4 m breiter Gehölzsaum zu entwickeln.
Zu verwendende Gehölze:
Erl (Alnus glutinosa)
Salweide (Salix caprea)
Schneeball (Viburnum opulus)
Holunder (Sambucus racemosa)
Entlang des Gehölzrandes sind Saumzonen zu entwickeln, die nur einmal jährlich - und zwar abschnittsweise - jeweils nach dem 16. Juni zu mähen sind.
13.2 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 bzw. zur Minimierung der Eingriffe sind bei der Anlage der Freiflächen über die zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen hinaus folgende Auflagen einzuhalten:
- Es sind mindestens 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.
- Es ist darüberhinaus mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu pflegen.
- Entlang jeweils einer langen Grundstücksgrenze ist eine Laubgehölzhecke anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Fensterlose Fassaden, die länger als 3,00 m sind, sind zu begrünen.
- Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.
Für die Befestigungen sollten daher wasserdurchlässige Materialien wie Okoprenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.



- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
13.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anlage und dauernde Unterhaltung einer Obstwiese mit 1 hochstämmigen Obstbaum / 64 m²
In den Obstbäumen sind Nistkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.
Entlang des an der südlichen Grenze des Planungsgebietes verlaufenden Graben ist - abgesehen von der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche - ein 2-4 m breiter Gehölzsaum zu entwickeln.
Zu verwendende Gehölze:
Erl (Alnus glutinosa)
Salweide (Salix caprea)
Schneeball (Viburnum opulus)
Holunder (Sambucus racemosa)
Entlang des Gehölzrandes sind Saumzonen zu entwickeln, die nur einmal jährlich - und zwar abschnittsweise - jeweils nach dem 16. Juni zu mähen sind.
13.2 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 bzw. zur Minimierung der Eingriffe sind bei der Anlage der Freiflächen über die zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen hinaus folgende Auflagen einzuhalten:
- Es sind mindestens 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.
- Es ist darüberhinaus mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu pflegen.
- Entlang jeweils einer langen Grundstücksgrenze ist eine Laubgehölzhecke anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Fensterlose Fassaden, die länger als 3,00 m sind, sind zu begrünen.
- Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.
Für die Befestigungen sollten daher wasserdurchlässige Materialien wie Okoprenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

TEIL B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 118, 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 Dachendeckung 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 Dachabschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.
1.3 Maximal zulässige Drempehhöhe
Die maximal zulässige Drempehhöhe beträgt 4 m.
Die Drempehhöhe wird gemessen von der Oberkante der Drempe bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Drempe.
2. **Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** (§ 118, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
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** (§ 118, 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 ERSATZMASSNAHMEN (§ 8a BNatSchG)
Die innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Maßnahmen (Ziff. 13) sind anteilig einerseits den Eingriffen, die sich durch den Ausbau der Erschließung ergeben werden (zu einem Viertel) und andererseits den durch die privaten Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffen (zu drei Vierteln) zuzuordnen.
EMPFEHLUNG
Anfallendes Dachflächenwasser sollte 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 28.1.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Oberdorf" OT Wolferts beschlossen.
Der Beschluß wurde am 3.2.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Dipperz, den 5.9.95



Gemeindevorstand der
Gemeinde Dipperz
Der Bürgermeister

- Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 24.8.94 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

- Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan "Im Oberdorf" hat über die Dauer eines Monats vom 1.2.95 bis 3.9.95 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

- Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 24.8.95 den Bebauungsplan "Im Oberdorf" als Satzung beschlossen.

Dipperz, den 5.9.95



Gemeindevorstand der
Gemeinde Dipperz
Der Bürgermeister

- Der Beschluß des Bebauungsplanes "Im Oberdorf" als Satzung wurde gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG am 10.9.96 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Im Oberdorf" rechtsverbindlich.

Dipperz, den 11.4.96

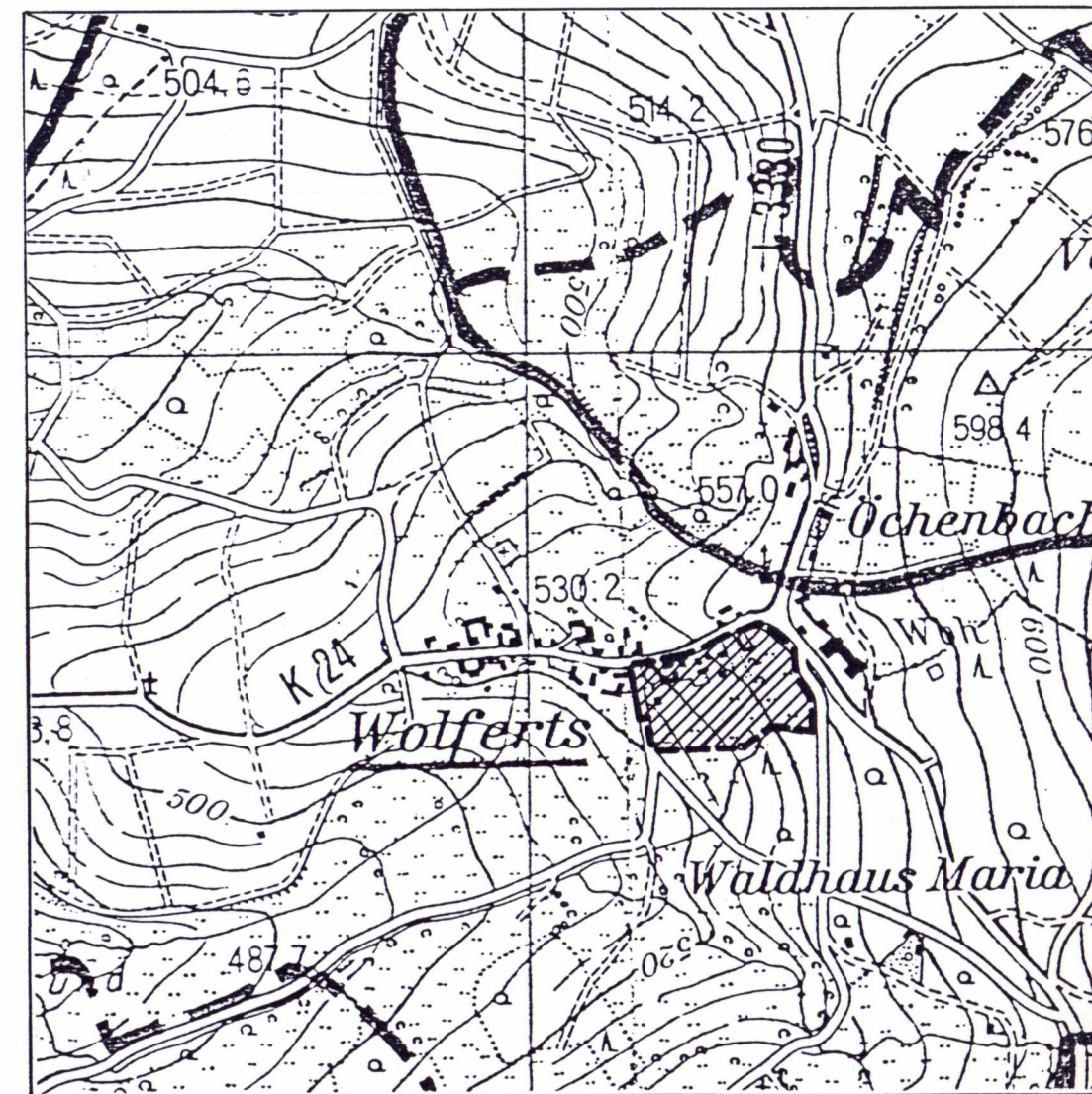


Gemeindevorstand der
Gemeinde Dipperz
Der Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 24. Nov. 1995, Az.: 34. DIPPERZ - 11

Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag:

Handwritten signature.



ÜBERSICHTSPLAN OHNE MASSTAB

GEMEINDE DIPPERZ
LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL WOLFERTS
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
"IM OBERDORF"