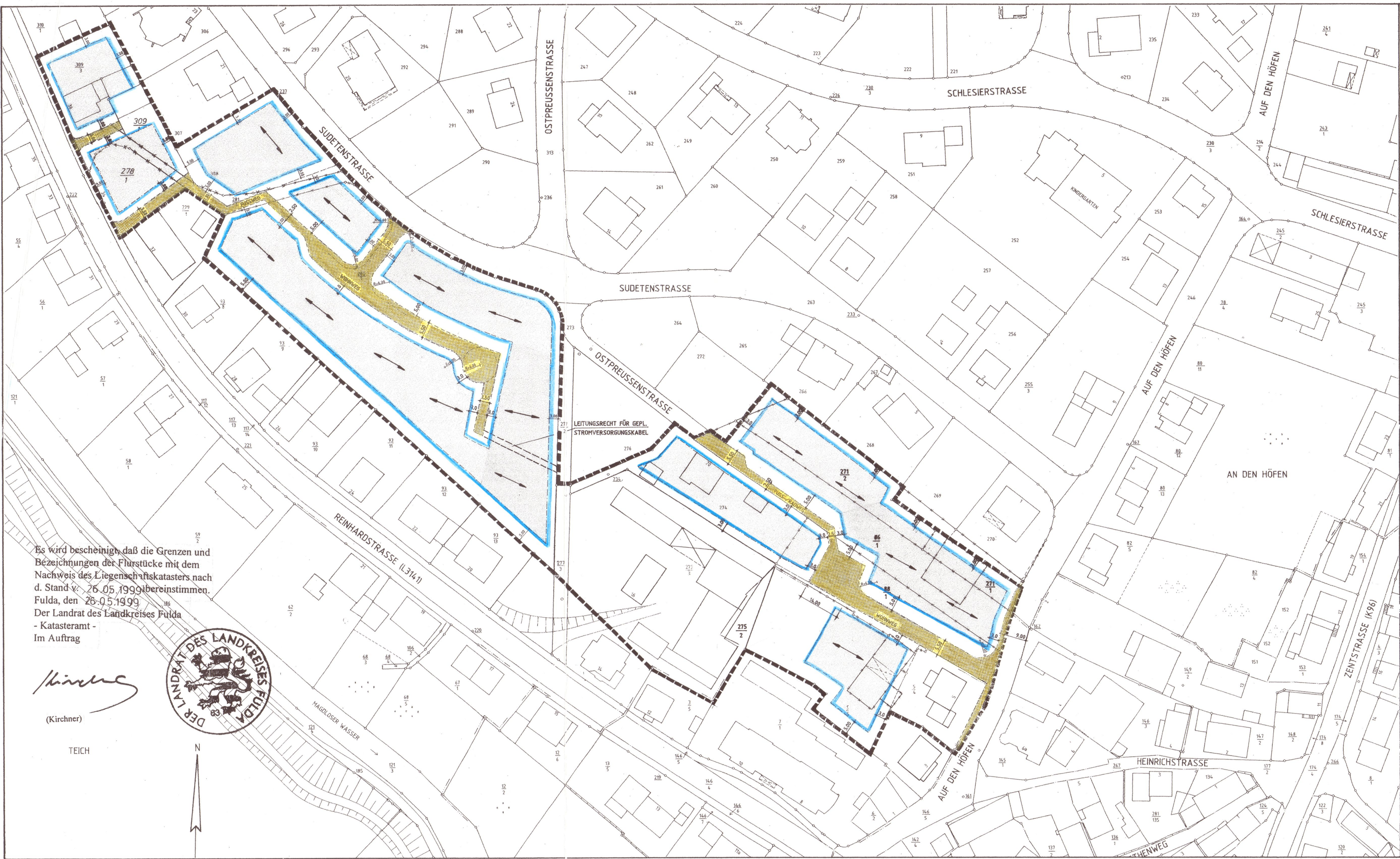




Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach d. Stand v. 26.05.1990 übereinstimmen. Fulda, den 26.05.1999 Der Landrat des Landkreises Fulda - Katasteramt - Im Auftrag

(Kiechler)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16. November 1995
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. IS. 2110) vom 18. August 1997
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993
3. Wärmeschutzverordnung (WschVO) vom 01. Januar 1995

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNG

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

-----	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
MD	DORFGEBIET
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)
0.8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO)
II	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Nutzungsabkürzungen	
Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Vollgeschosse	Dachform
	Dachneigung

BAUWEISE: ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

	ÜBERBAUBARE FLÄCHEN SOFERN GFZ UND GRZ NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN
	NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - FIRSTRICHTUNG

	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN VORHANDEN
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN NEU

	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
	BAUMPFLANZUNG
	FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
	GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN (NICHT RECHTSVERBINDLICH)

	WEGFALL VORHANDENER FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
	SONSTIGE PLANZEICHEN
	BILDSTOCK
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	VORHANDENE GEBÄUDE
	ABBRUCH VORH. GEBÄUDE

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)	Höhe baulicher Anlagen Die Traufhöhe darf talseitig 6,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen vom mittleren Geländeanschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen ab mittlerem Gebäudeanschnitt des natürlichen Geländes an der Firstseite. Sie darf 10,00 m nicht überschreiten. Im Rahmen der HBO können Dach- und Kellergeschosse ausgebaut werden, sofern die angegebene GFZ, GRZ und die Gebäudehöhen nicht überschritten werden.
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Die Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet zu unterrichten.

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
Trassenplanung	In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel und der sonstigen Leitungen vorzusehen. Die zuständigen Stellen sind so früh wie möglich von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet zu unterrichten.

Wasserversorgung und Entwässerung	Erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
Telefon und Strom	Schaltkästen des Überlandwerkes Fulda und Telekom sind auf den Grundstücken zu dulden. Zur Umsetzung erfolgt eine grundbuchliche Sicherung der entsprechenden Flächen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Grünordnerische Maßnahmen auf den Baugrundstücken	Die Zufahrten zu den Garagen sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke etc.). Zugangswege sind möglichst in die Garagenzufahrten zu integrieren. Separate Zugangswege sind mit Pflastersteinen, Gehwegplatten oder Rasenpflaster herzustellen. Der Fugenanteil muß mind. 6% der Fläche betragen, sofern keine offenporigen Materialien verwendet werden oder die Versickerung seitlich nicht möglich ist. Ein Anschluß der o. g. Flächen an die Kanalisation ist unzulässig.
---	--

Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grünfläche (Wiese, Rasen, Staudenbeet etc.) oder als Gartenfläche zu gestalten. Bei Rasenflächen sind möglichst anstelle gebräuchlicher Ziergrasarten, kräuter- und blumenreiche Saatsmischungen zu verwenden.	
Bis 200 qm versiegelter Grundstücksfläche sind mind. zwei Laubbäume oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Je weitere angefangene 100 qm versiegelte Fläche ist mind. ein weiterer Laubbaum anzupflanzen.	

Sofern sich aus der Planzeichnung keine verbindliche Strauchanpflanzung ergibt, ist mind. je 50 qm Grundstücksfläche ein Strauch zu pflanzen.	
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sollten pro angefangene 2 m Länge mit einer Kletterpflanze bepflanzt werden.	
Zäune (außer Holzzaune) und Mauern sind pro angefangene 3 m Länge ebenfalls mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen.	

Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
---	--

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen.
--	--

Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)	Es wird festgesetzt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt und ist bei dieser zu beantragen.
----------------------------------	--

TEIL C GESTALTUNGSSATZUNG (bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der „Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan“ vom 28.01.1977 (CVBl. IS. 102) und § 87 Abs. 4 HBO vom 28. Dezember 1993)	
---	--

Dachform und Gestaltung	Es sind Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Für die Dächer von Anbauten, Vorbauten und Erken sind auch andere Dachformen mit einer Neigung von 20° bis 55° zulässig. Dachüberstände dürfen traufseitig und am Ortsgang max. 70 cm, horizontal gemessen von der Außenkante Wand bzw. Außenputzoberfläche bis Vorderkante Dachdeckung betragen. Die Dachdeckung sollte dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in kleinteiliger Dachziegel- oder Dachpfannen erfolgen. Die Farbe der Dachdeckung muß rotlich (z. B. ziegelrot) sein. Gründächer sind im Baugebiet ebenfalls zulässig.
Drempelhöhe	Die Drempelhöhe bezeichnet das Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an dem aufgehenden Mauerwerk. Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 75 cm.
Gauben	Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Flieden.
Baumaterialien und Fassadengestaltung	Es sollen möglichst orts- und regionaltypische Baumaterialien Verwendung finden. Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.
Einfriedung	Geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Die Begrünung der Einfriedung wird empfohlen, bei einer Ausführung als Maschendrahtzaun festgesetzt. Die Grundstücksgrenzungen sind vorzugsweise in Leberbauweise mit Gehölzen herzustellen. Durch die Geländeverhältnisse sind Einfriedungen bis max. 1,10 m möglich. Sockelmauern sind nur bis höchstens 0,50 m von Gehweg- bzw. Straßenoberkante zulässig.
Müllbehälter	Durchgehende Einfriedungen wie z. B. feingliedrige Maschenzäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Der Verlauf der Einfriedungen ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen.

Garagen	Es gilt die Stellplatz- und Ablosesatzung der Gemeinde Flieden. Für Garagen gilt die HBO und die GaVO.
---------	---

Garagen sind in Materialauswahl, Farbgebung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze sind als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.	
---	--

(Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können zugelassen werden, sofern diese überzeugend mit der Nutzung regenerativer Energien begründet werden können (z. B. transparente Fassadendämmung etc.))	
--	--

Vorgärten	Die Vorgärten dürfen an den Straßeneinmündungen nicht mit sich bedingenden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich - Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung und dgl. - genutzt werden.
-----------	--

Freiflächenplan	Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
-----------------	--

Vegetation	Potenitielle natürliche Vegetation Als potentielle natürliche Vegetation wird der Typische und Flattergras-Hänsmisken-Buchenwald im Wechsel angesehen. Zu den bodenständigen Gehölzen zählen:
------------	---

Bäume	
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Traubeneiche	- Quercus petraea
in Walddübeln und Hecken zusätzlich:	
Stieleiche	- Quercus robur
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Zitterpappel	- Populus tremula
Hängebirke	- Betula pendula
Salweide	- Salix caprea
Eberesche	- Sorbus aucuparia

Sträucher	
Vor allem in der Feldflur:	
Hassel	- Corylus avellana
Faulbaum	- Frangula alnus
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Schliehe	- Prunus spinosa
Hundrose	- Rosa canina
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Himbeere	- Rubus idaeus
Brombeere	- Rubus fruticosus

Teil D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GEOFÖFFENEN FESTSETZUNGEN (Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)	
---	--

Solaranlagen	Auf den Erlaß des Hessischen Ministers des Inneren vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (ST Anz. 9/79 S. 1342, 82 S. 625) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf die Errichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.
--------------	--

Oberboden (gem. DIN 18915 Teil 1 - 3)	Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.
---------------------------------------	--

Denkmalschutz - Bodenfunde	Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde z. B. Scherben, Steinfragmente und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz (Abteilung Vor- und Frühgeschichte Schloß Biebrich/Ostflügel 65203 Wiesbaden) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
----------------------------	---

Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDschG).	
---	--

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DschG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.	
---	--

Dachflächenwasser	Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung eingesetzt werden. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mind. 30 l/m² projizierter Dachfläche betragen.
-------------------	--

Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Aufgaben zu beachten:	
---	--

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4) Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWVO § 17).	
---	--

- Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.	
--	--

Ungenutztes Niederschlagswasser sollte innerhalb der Grundstücke zur Versickerung gebracht werden.	
--	--

Zufahrtswege	Zufahrtswege sind für eine Fahrbelastung von 20 t Gesamtgewicht zu befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Löffel- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (§ 4 Abs. 2 HBO).
--------------	---

Baumschutz	Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen und Sträuchern (Nachbargrundstück) sind während der Bauphase nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzabständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.
------------	---

Grenzabstände	Bei Gehölzanpflanzungen sind die nachbarlichen Grenzabstände zu beachten.
---------------	---

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 24.03.1998 die Aufstellung des Planes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.1998 bekanntgemacht.
- Bürgerbeteiligung**
Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.07.1998 bekanntgegeben und am 23.07.1998 vor der 1. Offenlegung durchgeführt, vor der 2. Offenlegung fand eine weitere Bürgerbeteiligung am 22.10.1998 statt.
- Träger öffentlicher Belange**
Mit Schreiben vom 23.07.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.
- Öffentliche Auslegung**
Die 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 17.07.1998 öffentlich im Fliedener Wochenblatt bekanntgemacht und vom 27.07.1998 bis 27.08.1998 durchgeführt.
Die 2. öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 3 BauGB am 16.10.1998 öffentlich im Fliedener Wochenblatt bekanntgegeben und vom 26.10.1998 bis 09.11.1998 durchgeführt.

- Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.03.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Flieden,	
	1. Aug. 2000
(Bürgermeister)	

- Bescheinigung Katasteramt**
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmt.
Fulda,

- Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im örtlichen Fliedener Wochenblatt bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, wo der B-Plan einschl. Begründung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Flieden,	11. Aug. 2000
(Bürgermeister)	

- Für die Bearbeitung der Planung:**
Flieden, 17. April 1998
ARCHITKTUR- UND ING. BÜRO HELMUT FELL
STEINRÜCKEN 3 36103 FLIEDEN
Tel.: 0 66 55/96 22-0 FAX: 0 66 55/96 22-17

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „Die Steinäcker“



Übersicht

M. 1:1000

Gemeinde Flieden
Kreis Fulda

