



GEMEINDE FLIEDEN OT FLIEDEN

Bebauungsplan Nr. 36

"Wohnen und Arbeiten am Magdloser Wasser"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

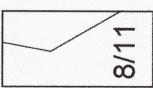
RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

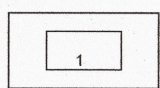
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
7. Hessisches Straßengesetz (HStrG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Flurstücksgrenze und
Flurstücksnummer



Gebäude - Bestand

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

Eine hydrogeologische Untersuchung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Das Magdloser Wasser ist im Bereich des geplanten Vorhabens für ein 20-jährliches Ereignis ausgebaut. Bei auftretenden Ereignissen mit einer größeren Jährlichkeit als 20 wird es über die Ufer treten und es ist mit einer Überschwemmung u.a. des Flurstücks 8/11, Flur 8 zu rechnen.



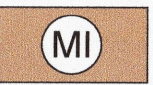
Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors zum Bauvorhaben "Wohnen und Arbeiten am Magdloser Wasser" (Blätter 1 - 6) vom 19.11.2018 ist Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



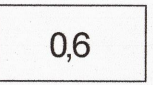
1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

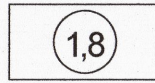


2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

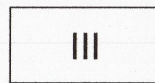
Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Während der Bauarbeiten ist das Magdloser Wasser durch einen Bauzaun abzuschirmen. Alle Bauarbeiten müssen vom Flurstück 8/11 aus durchgeführt werden. Die Entwässerung (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) ist durch Anschluss an die Entsorgungsanlagen der Gemeinde Flieden sicherzustellen. Eine vollständige Versiegelung bzw. flüssigkeitsdichte Ausbildung der Oberflächenbefestigungen innerhalb und außerhalb von Gebäuden einschließlich Verkehrsflächen mit Rangier- und Parkflächen ist vorzunehmen.



2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)



2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)



2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr.1 HBO)

1.1 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.

1.2 Werbeanlagen

Die Ausführung wird im Durchführungsvertrag geregelt

2. Grundstücksfreiflächen (§ 81, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

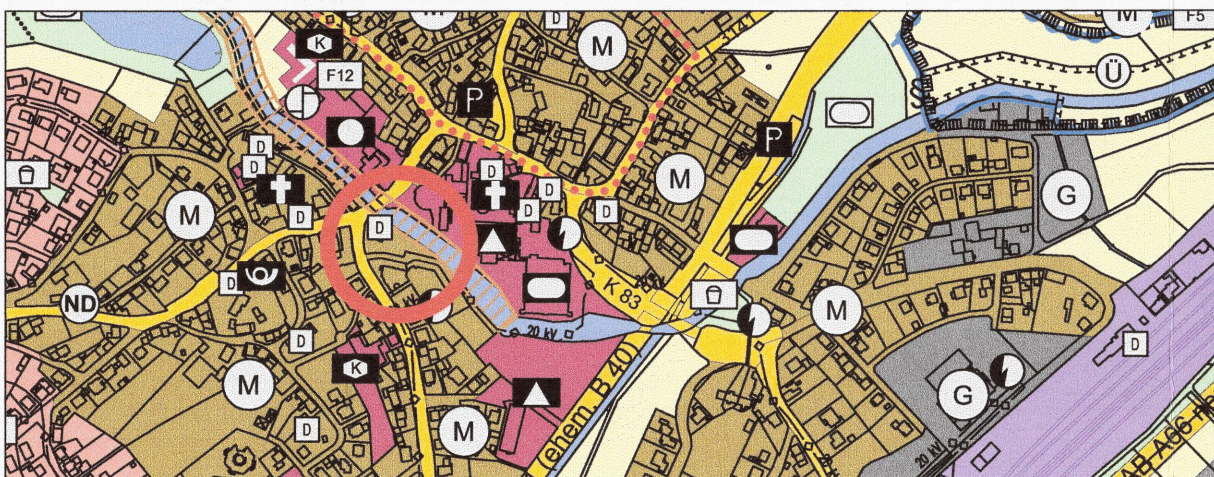
2.1 Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigte Freiflächen sind mit einem versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Unterbau und Belag herzustellen.

2.2 Kfz-Stellplätze

Die Bereitstellung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

2.3 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ist mit heimischen, standortgerechten Pflanzen vorzunehmen.

2.4 Außenbeleuchtung ist so zu errichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen (§ 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Sie ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Nur diffusionsreduzierte, zielgerichtete Beleuchtung unter Ausschluss der Anstrahlung von Wänden ist zulässig.



Übersichtsplan

ohne Maßstab

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss: Die Gemeindevertretung beschloss am 29.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "Wohnen und Arbeiten am Magdloser Wasser" als vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2. Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung.

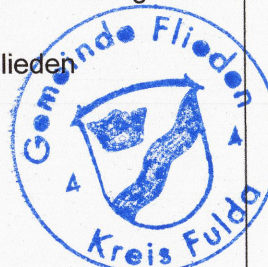
3. Öffentliche Auslegung: Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans lag gem. § 3 (2) BauGB vom 08.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 09.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Satzungsbeschluss: Die Gemeindevertretung beschloss am 10.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 36 "Wohnen und Arbeiten am Magdloser Wasser" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung.

Flieden, den 14.12.2019

Gemeindevorstand der Gemeinde Flieden

Henkel -
Bürgermeister



5. In-Kraft-Treten: Der Satzungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Flieden, den 17.02.2020

Gemeindevorstand der Gemeinde Flieden

Henkel -
Bürgermeister



GEMEINDE FLIEDEN OT FLIEDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

"Wohnen und Arbeiten am Magdloser Wasser"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung

05.12.2018

Wienröder Stadt Land Regional