

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
4. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, Stand 19.12.1994
6. Hessische Garagenordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.03.1993.
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz – BauROG) vom 18.08.1997
9. 3. Wärmeschutzverordnung (WSchVO) vom 01.01.1995
10. Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Flieden vom 23.05.1995.

A PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO _{Freizeit/Sport}	Sondergebiet (§11 BauNVO) = Errichtung einer Sporthalle (Tennis) als Ergänzung des Sport- und Freizeitparks Flieden, Erweiterungsfäche für den vorhandenen Festplatz
z.B. 0,5	Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
z.B. 1,0	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
TH 6,50 m	Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe 6,50 m als Höchstgrenze

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

	Landwirtschaftlicher Weg
--	--------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche: Festplatz
--	-----------------------------------

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
	Regelungen zur Nutzung und Bewirtschaftung von Flächen:
1	Naturnahe Gewässerentwicklung
2	Vernässung von Grünlandbereichen
3	Anlage von Auengewässern
4	Gelenkte Sukzession

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne festsetzenden Charakter

	Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksnummern
	Maßzahlen (in Meter)

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Die Traufhöhe darf, bergseitig gemessen, maximal 6,50 m über der Oberkante des Fertigfußbodens EG liegen.
 - Die Fertighöhe des EG darf, bergseitig gemessen, nicht mehr als 80 cm über Urgelände und nicht mehr als 40 cm über Fertiggelände liegen
2. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Parkstreifen, Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.
3. **Hauptversorgungsleitungen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Das Fernmeldeamt und das Überlandwerk Fulda sind von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet rechtzeitig vor Baubeginn zu unterrichten.
Schaltkästen des Überlandwerkes Fulda und der Telekom sind auf den Grundstücken zu dulden.
Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
4. **Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
5.1 **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a + b BauGB)**

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (s. Begründung) festgesetzt.
Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf gemeindeeigenen Flächen grundsätzlich ausgeschlossen.
Zur Eingrünung des Gebietes ist das Anpflanzen eines stufig aufgebauten Gehölzstreifens (Mindestbreite s. Plan) vorgesehen (ca. 1 Pflanze / 1,5 m²).
Pflanzgrößen Bäume: H, 3 x v., m.B., 14-16 cm Stammumfang
Pflanzgrößen Sträucher: Str, 2 x v., o.B., 60 -100 cm Höhe
Obstbäume: Hochstämme
Eine Abweichung vom zeichnerisch festgesetzten Standort der Bäume um bis zu 5 m ist zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume soll jedoch nicht unterschritten werden.

5.2

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Auf einer insgesamt ca. 1,7 ha großen Fläche in der Gemarkung Flieden (Magdloser Wasser, Flur 23) sollen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Die auf dieser Fläche vorgesehenen Einzelmaßnahmen sind:

- Initiierung einer naturnahen Gewässerentwicklung,
- Vernässung und Strukturanreicherung des Auenbereiches durch Einleiten von Hochwässern aus dem Mühlgraben,
- Anlage von Auengewässern,
- gelenkte Sukzession auf Pufferflächen.

Die Maßnahmen sind nach Maßgabe des vorliegenden Gestaltungs- und Pflegeplanes „Magdloser Wasser“ durchzuführen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird hiervon eine Fläche von 1256 m² zum zweiten Teilgeltungsbereich erklärt.

5.3

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135 a-c BauGB)
Die Bereitstellung der Fläche in der Gemarkung Flieden, Flur 23, Flurstück 19, (tw.) sowie die anteiligen Aufwendungen für die bei der Gesamtmaßnahme durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den zu erwartenden Eingriffen im Flächenverhältnis 1:1 zugeordnet.
Danach ist als Kompensation für Eingriffe durch öffentliche Baumaßnahmen eine Fläche von 1256 m² bereitzustellen (74 m² f. Erschließung und 1182 m² f. off. Bauflächen).

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.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der „Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan“ vom 28.01.1977 und § 87 Abs. 4 HBO vom 28.12.1994)

Gestaltungsgrundsätze

Bei der Gestaltung und Materialwahl sollen die naturräumlichen, funktionalen und kulturellen Voraussetzungen des Landschafts und Siedlungsraumes berücksichtigt werden, dabei sind die Projekte an Vorgaben auszurichten, die eine funktional wie optisch harmonische städtebauliche und landschaftliche Integration gewährleisten.

Gem. den Vorgaben der AGENDA 21 werden die Bauherren/Projekträger aufgefordert, nicht nur auf die Demontagefähigkeit und Wiederverwertbarkeit von Bauelementen zu achten (Recycling-Aspekt), sondern bei der Förderung des vermehrten Gebrauchs umweltverträglicher Baumaterialien (aus der Region) und umweltverträglicher Bautechniken (der einheimischen Baustoffindustrie) eine Vorreiterrolle zu übernehmen (gesundheitl./wirtschaftl. Aspekt).

Gauben

Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Flieden.

Einfriedigungen

Geschlossene Mauern, Wände, Betonformsteine sowie Metallkonstruktionen sind unzulässig. Die Begrünung der Einfriedung wird empfohlen, bei einer Ausführung als Maschendrahtzaun zwingend vorgeschrieben.

Durchgehende Einfriedigungen wie z.B. feingliedrige Maschenzäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Sockelmauern dürfen nicht errichtet werden.

Stellplätze

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Flieden.

Werbeträger

Werbeträger dürfen nur in die Außenwandflächen integriert werden und dürfen nicht selbstbeleuchtet sein.

Auf Dachflächen sind Werbeträger unzulässig.

Abweichungen

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.).

D HINWEISE

Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

Verwertung von Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserableitung ist grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Gering verschmutztes Niederschlagswasser – z.B. das der Dach- und Hofflächen – ist je nach der verfügbaren Fläche, der Durchlässigkeit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen örtlich in geeigneter Form zur Versickerung zu bringen und/oder in Zisternen zu puffern und möglichst zu verwerten.

Energie

Die Wärmedämmung der Gebäude sollte die Mindestanforderungen der 3. Wärmeschutzverordnung vom 01.01.1995 im Hinblick auf eine bevorstehende Verschärfung übertreffen.

E AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 29.06.1999 beschlossen. Der Beschluß wurde am 09.07.1999 öffentlich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 09.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.07.1999.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 09.07.1999.

4. Offenlegungsbeschuß

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 29.06.1999 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 19.07.1999 bis 19.08.1999 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Flieden, den 9. Juni 2000



Ebert, Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 30.11.1999 beschlossen worden.

Flieden, den 9. Juni 2000



Ebert, Bürgermeister

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

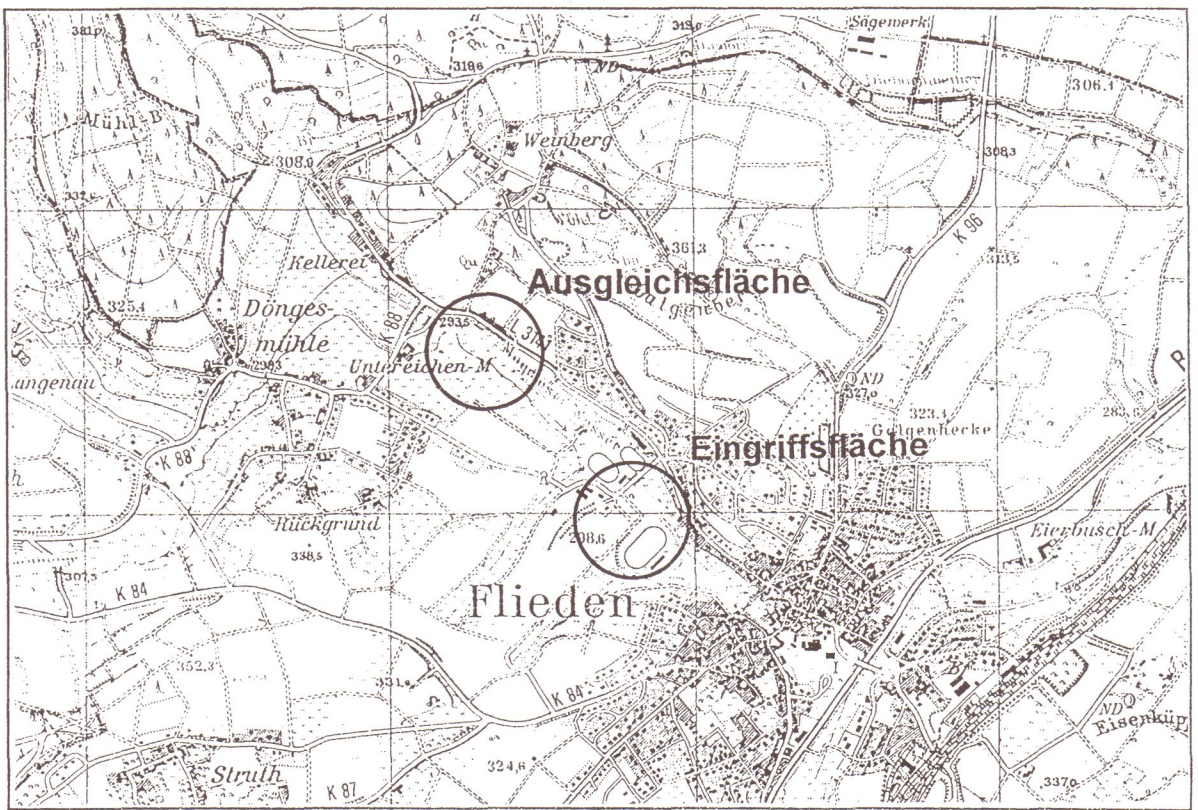
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 2.3. Juni 2000 in Kraft.

Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Flieden (Bauabteilung) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Flieden, den 2.3. Juni 2000



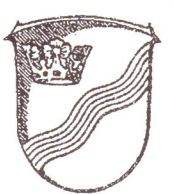
Ebert, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 10 A „DIE MÜHLERSBACH“

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

GEMEINDE FLIEDEN - OT FLIEDEN



Landschaftsarchitektur
K. J. Kerner
Ludwigstraße 3
36145 Tann
Tel. (0565) 7100

