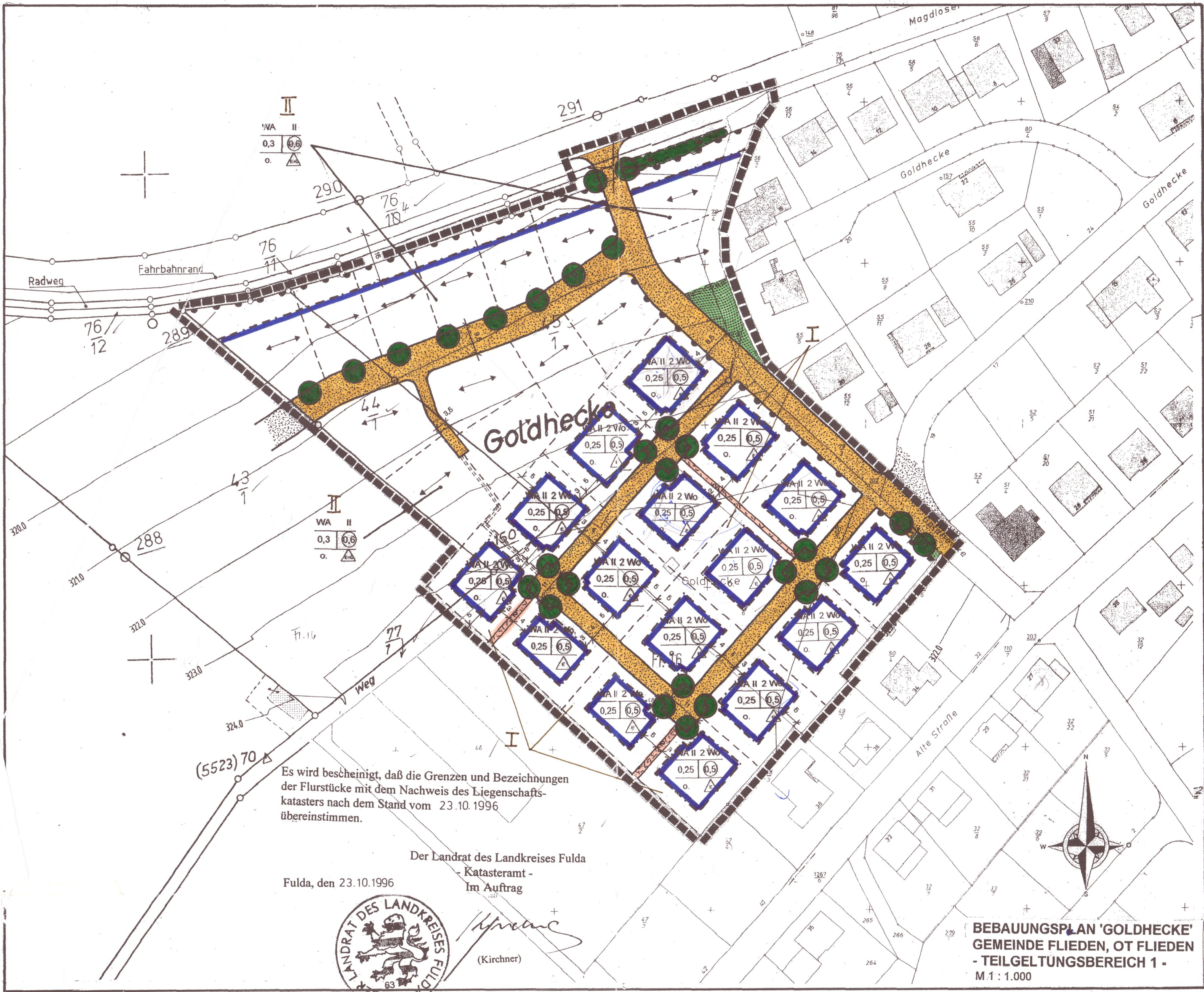




BEBAUUNGSPLAN NR. 12 a 'GOLDHECKE' MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE FLIEDEN, OT FLIEDEN

ENTWURF

GESETZESGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung der Bereitstellung von Wohnraum (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, Stand 1.3.1994.
- Hessische Garagenordnung (GaVO) vom 18.05.1977.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.03.1993.
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch die nach § 8 eingefügten §§ 9 a - 8 c BNatschG vom 22. April 1993.
3. Wärmeschutzverordnung (WSchVO '92) vom 01.01.1995.

A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete
z.B. 0,25	Grundflächenzahl GRZ
z.B. 0,6	Geschosflächenzahl GFZ
z.B. II	Maximale Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	geplanter Fußweg

Ein-/Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
--	--------------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünfläche
--	------------------------

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Zweckbestimmung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im 2. Teilgelungsbereich

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

	Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen im Straßenbereich
	Anpflanzen von Obsthochstämmen
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

	Leitungsrecht Stromversorgungskabel
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

Planzeichen ohne festsetzenden Charakter

	Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksnummern
	Flurgrenzen
	geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
	Maßzahlen (in Meter)
	Gebäudebestand

B Höhenlinien mit Höhenangabe (in Meter ü. NN)

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gebäudehöhen

Quartier Kuppe
- Der Firstpunkt darf maximal 6,50 m über Oberkante Fertigboden EG liegen.
- Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m über Oberkante Fertigboden EG.
- Die Firsthöhe des EG nicht mehr als 80 cm über Ugelände und nicht mehr als 40 cm über Fertiggelände liegen.
- Alle Höhen werden gemessen über vorhandener Geländeöhe.
- Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 20° und 45°.

Quartier Kuppenflanke
- Die maximale Traufhöhe hangseitig beträgt 6,00 m über Oberkante Fertigboden EG.
- Die Firsthöhe beträgt maximal 7,80 m über Oberkante Fertigboden EG.
- Hangseitig darf die Firsthöhe des EG nicht mehr als 80 cm über Ugelände und nicht mehr als 40 cm über Fertiggelände liegen.
- Alle Höhen werden gemessen über vorhandener Geländeöhe.
- Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 20° und 40°.

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

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Parkstreifen, Gehweg sowie Aufpflasterungen markieren Straßenbereiche bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.

Hauptversorgungsleitungen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Telefon und Strom
In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Das Fernmelderamt 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.

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

Bodenbefestigung
Öffentl. Fußwege (Quartier Kuppe), Garagenzufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen - ausgenommen sind Terrassen und Hauszugänge - sind so herzustellen, daß Oberflächenwasser versickern kann. Mögliche Befestigungen sind z.B. Rastergittersteine, Fugenpflaster mit Rasen oder Splitt, Kies-Splitt- oder Schotterdecken, Schotterrasen o.ä. Der Fugenanteil muß mindestens 6 % der Fläche betragen, sofern keine offene Materialien verwendet werden oder die Versickerung seitlich nicht möglich ist. Ein Anschluß der o.g. befestigten Grundstücksflächen an die Kanalisation ist unzulässig.

Grundstücksflächen
Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch u./o. naturnah anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für die Bepflanzung werden die Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (s. Begründung) empfohlen.
Eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen, die möglichst unterbleiben sollte, wird privatrechtlich zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern geregelt.

Quartier Kuppe
Pro angefangene 200 qm vollversiegelter Grundstücksfläche ist/sind mindestens 1 großkroniger Laubbaum 1. Ordnung (Mindestpflanzgröße 3cv, 16/16 cm Stammumfang) oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Die Einzelgrundstücke sind zum Straßenraum - hierzu zählen auch die Fußwege - mit einer geschnittenen Hecke einzufassen.

Quartier Kuppenflanke
Pro angefangene 200 qm vollversiegelter Grundstücksfläche ist/sind mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen (Mindestpflanzgröße 3cv, 14/16 cm Stammumfang).

Zusätzlich ist je 50 qm angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen und zu pflegen.

Die Einzelgrundstücke zur Magdalenstraße (K 64) sind mit einer freiwachsenden Hecke einzufassen. Sichtflächen sind dabei von jeglicher sich behindernden Pflanzung über 0,8 m Höhe - gemessen jeweils von der Straßenoberkante - freizuhalten.

Die Vorgärten sind möglichst als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu erhalten. Sie sind als Rasenflächen oder mit einer bodendeckende Pflanzung (z.B. Wildstauden) anzulegen. Darin vorgesehene Einzelgehölze sollten die Vorgartenflächen gliedern.

Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum

Gemäß der Planzeichnung sind großkronige Laubbäume im Straßenbereich anzupflanzen und zu pflegen. Zu verwenden sind Hochstämmen, 3 mal verpflanz mit einem Stammumfang von 14-16 cm.

Die Pflanzscheiben sind mit einer Mindestgröße von 4 qm offenzuhalten und mit niedrigwachsenden Sträuchern (sog. Bodendeckern) zu bepflanzen.

Eine Abweichung vom zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m im Quartier Kuppenflanke ist zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf jedoch nicht unterschritten werden.

Folgende Arten sind vorgesehen:
Quartier Kuppe (baumüberstehende Kreuzungsbereiche) - Rotbuche (Fagus sylvatica)
Quartier Kuppenflanke (Geschwungene Erschließungsstraße) Windelinde (Tilia cordata)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde Flieden ist Eigentümerin des rund 1,5 ha großen Flurstückes Nr. 39/1, Flur 7 (Alte Warte), Gemarkung Flieden. Auf diesem Grundstück sollen im Rahmen des erforderlichen Ausgleichs Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Fläche von ca. 11.768 qm zum zweiten Teilgelungsbereich erklärt. Auf dieser Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Auf der Fläche wird eine Streuobstwiese neu angelegt. Pro 64 qm Fläche ist ein wichtiger Obstbaumhochstamm zu pflanzen und zu pflegen.
- Parallel der östlich verlaufenden Wegeparzelle wird eine 6 m breite Heckenpflanzung (Abstand der Pflanzreihen 1,20 m, Pflanzabstände in der Reihe 1,00 m) angelegt.
- Die entlang der südlichen Wegeparzelle verlaufende Hecke ist zu erhalten und zu pflegen.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)

Die Bereitstellung (Ankauf) der Fläche des 2. Teilgelungsbereiches sowie Aufwendungen für die dort durchzuführenden Maßnahmen werden den von der erwartenden Eingriffen im Flächenverhältnis 1 : 1 zugeordnet.

Danach ist für die Eingriffe infolge des Straßen- und Wegebaus eine Ausgleichsfläche von ca. 3.900 qm und für die bauliche Nutzung der Grundstücke eine Fläche von ca. 7.868 qm bereitzustellen.

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.

Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

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)

1. Hausgestaltung

Fassaden sind zulässig als:
- Putzfassaden mit gleichmäßig abgeriebener oder abgegriffener Oberfläche mit einer max. Korngröße des Putzes von 3 mm.
- Verschalte Fassaden aus Holzschindeln, Weitbrettern, Brettschalungen in unbehauelter Ausführung oder mit deckendem Anstrich, jedoch nicht reinweiß.

Unzulässig sind:
- Aluminiumfenster, Glasbausteine, Fliesen, Metallverkleidungen

Sockel sind als Putzfläche bis max. 0,40 m über Gelände auszuführen. Riemchenverkleidungen sind unzulässig.

2. Dachform und Dachgestaltung

Kuppe: Zugelassen sind nur Zeltdächer.
Kuppenflanke: Zugelassen sind Satteldächer.

Für Anbauten sind alle Dachformen zulässig (Kuppe und Kuppenflanke).

Die Dachdeckung muß dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in kleinteiligen Dachziegeln oder Dachpfannen erfolgen. Die Farbe der Dachdeckung muß rötlich (Muster: ziegelrot) sein.

3. Gauen

Quartier Kuppenflanke:
Es gilt die Gauenbesatzung der Gemeinde Flieden.

Quartier Kuppe:
Es gilt die Gauenbesatzung der Gemeinde Flieden. Zusätzlich ist zulässig:
- Halbunde- bzw. bogenförmige Gauen, Zwerchhäuser, Dreiecksgauen. Die Beschränkungen bzgl. der Höhe der senkrechten Außenwände der Gaube entfallen.
Für halbunde- und bogenförmige Gauen dürfen ausnahmsweise Metalldächer vorgesehen werden, z.B. Titanzink oder Kupfer.

4. Einfriedungen

Quartier Kuppe:
Als Einfriedung sind senkrechte Latenzäune und in Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis maximal 1,30 m zulässig.

Einfriedungen der Baugrundstücke zum Straßenraum - hierzu zählen auch die Fußwege - dürfen nur als geschnittenen Hecke (s.o.) ausgeführt werden. Zulässig sind integrierte Maschendrahtzäune.

Quartier Kuppenflanke:
Als Einfriedung sind senkrechte Latenzäune und in Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis maximal 1,30 m zulässig.

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 10 cm haben. Sockelmauern dürfen nicht errichtet werden.

5. Stellplätze und Garagen

Es gilt die Stellplatz- und Abförsatzung der Gemeinde Flieden.

Garagen sind außerhalb der bebaubaren Flächen nicht zulässig.

6. Abweichungen

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

D HINWEISE

1. 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 in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

2. Verwertung von Niederschlagswasser

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z.B. zur Toiletenspülung oder Gartenbewässerung eingesetzt werden. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 30 l/qm projizierter Dachfläche betragen.

Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen 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 soll innerhalb der Grundstücke zur Versickerung gebracht werden. Je nach der verfügbaren Fläche, der Durchlässigkeit des Untergrundes und den Grundwasserhältnissen gibt es verschiedene dezentrale Methoden, wie Flächenversickerung oder Muldenversickerung. Aber auch Gräben und Teiche sind als Speicher- und Versickerungsorgan geeignet.

3. Zufahrtswege

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

4. Energie

Beim überwiegenden Teil der Häuser kann eine Südorientierung vorgenommen werden. Der Fensteranteil der Südseite sollte bei und 50% liegen (Wärmegewinnung möglich) und an der Nordseite so klein wie möglich sein (Wärmeverluste vermeiden). 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 28.12.1994 beschlossen. Der Beschluß wurde am 28.05.1996 öffentlich bekanntgemacht.

Der Beschluß zur Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am und wurde an ortsüblich bekanntgemacht.

Flieden, den 04.11.1996



Ebert, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 10.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 23.05.1996.

Flieden, den 04.11.1996



Ebert, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 18.05.1996.

4. Offenlegungsbeschuß

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 28.12.1994 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 28.12.1994 bis 28.12.1994 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 28.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Flieden, den 04.11.1996



Ebert, Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 28.12.1994 beschlossen worden.

Flieden, den 04.11.1996



Ebert, Bürgermeister

6. Rechtsprüfung

(Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgef. Die Verlegung von B. verschoben wird bei Erfüllung von Maßgaben und/oder Auflagen nicht geltend gemacht. Verlegung vom: 28. Jan. 1997, Az.: 34 - FLIEDEN - 11

Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag: [Signature]

Am 04.04.1997 wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 05.04.1997 rechtskräftig geworden.

Flieden, den 07.04.1997

Flieden, den 07.04.1997

Flieden, den 07.04.1997



Ebert, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 a 'GOLDHECKE' MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE FLIEDEN, OT FLIEDEN

ENTWURF

Datum: 1996