

RECHTSGRUNDLAGEN

(Sofern keine andere Angabe, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung.)

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- PlanzV90 - Planzeichenverordnung
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz
- HAiLBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz
- HBO - Hessische Bauordnung
- HAGBNatSchG - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet
Gebäude und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

MI Mischgebiet

z.B. 0,3 Grundflächenzahl GRZ

z.B. 0,6 Geschossflächenzahl GFZ

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. Traufhöhe

BAUWEISE UND BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfstrichtung
- SD / PD / FD Satteldach / versetztes Pultdach / Flachdach
(...siehe "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen")

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
(... siehe "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen")

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Regelungen zur Nutzung und Bewirtschaftung von Flächen:

- 1 Wald-Umbaumaßnahme
- 2 Grabenrenaturierung

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

- Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
- geplante Parzellierung
- vorh. Geländehöhen
- Maßzahlen (in Meter)
- Gebäudebestand

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gebäudehöhen
Die Traufhöhe wird am höchsten Geländeanschnitt des Gebäudes im natürlich vorhandenen Gelände gemessen. Liegt dieser Punkt - senkrecht zur Straße gemessen - tiefer als die Erschließungsstraße, kann der Bezugspunkt auf Antrag ausnahmsweise um ein angemessenes Maß nach oben versetzt werden. Bei der Ermittlung des Geländeanschnitts bleiben untergeordnete Bauteile des Hauses entsprechend HBO § 6 Abs. 6, Nebengebäude und Garagen unberücksichtigt.

Anrechenbare Geschosse
Ein Kellergeschoss wird bei der Berechnung der GFZ als Vollgeschoss berücksichtigt, wenn die Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoss hangseitig im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländehöhe hinausragt.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Wasserversorgung und Entwässerung
Die wassertechnische Erschließung des Geltungsbereiches an das öffentliche Wasserverteilungssystem wird unter Berücksichtigung von Belangen des Brandschutzes (Hydrantenstandorte) und der Wasserhygiene innerhalb eines gesonderten Ausführungsplanes dargestellt. Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes wird in einer gesonderten Fachplanung konzipiert und umgesetzt.

Telefon und Strom
In den Verkehrswegen sind bei Bedarf Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien zu berücksichtigen. Schaltkästen der Versorgungsträger sind auf den Grundstücken zu dulden.

FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m abgewendet werden. Ausnahme von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebeziehungen zugelassen werden.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Grundstücksfreiflächen

Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z.B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf gemeindeeigenen Flächen grundsätzlich ausgeschlossen. Bei einer Verwendung von Nadelgehölzen auf privaten Flächen darf die Bepflanzung nicht mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden.

Gemäß Planzeichnung sind im Bereich der Verkehrsflächen / Vorgärten hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang > 14-16 cm. Eine seitliche Abweichung vom zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m ist zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume soll jedoch nicht unterschritten werden. Folgende mittelgroße werdende Arten sind zu verwenden: Planstraße E und D - Carpinus betulus "Frans Fontaine" (Hainbuche).

Die Einhaltung der Festsetzungen im Zusammenhang mit privaten Baumaßnahmen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind in zeitlichem Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Als Sammelausgleichsmaßnahmen stellt die Gemeinde eine Fläche von ca. 6.300 m² auf den Flurstücken 33 teilw., 34 teilw. und 28/1 teilw., Flur 5, Gemarkung Buchenrod zur Verfügung (Teilgeltungsbereich II).

Auf einer Teilfläche des Gemeindewaldes (Flst. 33 und 34) ist die Abholzung eines ca. 60-jährigen Fichtenbestandes vorgesehen. Ziel ist die Freistellung eines vorhandenen Grabens einschl. des Gewässerrandstreifens (10 m); auf den übrigen Flächen ist eine naturgemäße Bestockung mit Robuche festgesetzt.

Im Bereich der Grabenparzelle (Flst. 28/1) sollen durch den Einbau von 3 Störstellen mit örtlich vorhandenen Basaltfindlingen und Weidensteckhölzern als Initialpflanzung die Voraussetzungen für eine naturnahe Fließgewässerentwicklung hergestellt werden.

Zuordnungsfestsetzung
Im Sinne des § 135 a-c BauGB werden die Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich sowie Aufwendungen für die dort durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- für die Gebieterschließung nach der zu erwartenden Versiegelung im Flächenverhältnis 1 : 1,
- für private Baumaßnahmen nach der maximal zulässigen Grundfläche im Flächenverhältnis 1 : 1 zugeordnet.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSATZUNG

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 und § 81 HBO vom 15.01.2011)

Dachform und Dachgestaltung
Zulässig bei Hauptgebäuden sind
SD - Satteldach 30° - 45°
PD - versetztes Pultdach 15° - 45°
FD - Flachdach < 10°
Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung herzustellen. Für Dächer von Anbauten, Vorbauten und Erken sind auch andere als die im Planteil vorgegebenen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Die Dachgestaltung sollte dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in kleinteiligen Dachziegeln oder Dachpfannen erfolgen.
Deutlich untergeordnete Teilflächen des Daches (z.B. Gauben) können auch in anderen Materialien eingedeckt werden.
Es sind Rot-, Schwarz- und Anthrazit-Töne zulässig. Die einzelnen Dächer sind in einheitlicher Farbe zu decken.
Begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig.
Doppelhäuser sind in einheitlicher Dacheindeckung herzustellen.
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich an die Dachflächen anpassen. Aufgeständerte Anlagen sind auf den Hauptgebäuden unzulässig.

Gauben
Die Festsetzungen der "Satzung über die Zulassung von Gauben in der Gemeinde Flieden" sind zu beachten.

Stellplätze

Garagen
Für Garagen gilt die HBO und die GaVo.
Garagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Einfriedrungen
Geschlossene Mauern oder Metallkonstruktionen, durchgehende Wände oder Betonformsteine und Sockelmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind unzulässig.
Bei der Verwendung von Drahtgeflechtzäunen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist eine Begrünung mit einer laubtragenden Hecke zwingend vorgeschrieben.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Grundwasserschutz, Wasserversorgung:
Wegen der möglichen Überlagerung der BBP Nr. 15 C-Fläche mit einer unter hydrogeologischen Grundlagen zu ermittelnden Wasserschutzgebietsabgrenzung (Zone III) des Tiefbrunnens „Bornweg“ sind verboten:
- Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.
- Sprengungen.
- Breittflächiges Versickern von auf Straßen und befestigten Flächen anfallendem - Niederschlags- wasser über die belebte Bodenzone - es sei denn, durch ein geologisches Gutachten werden günstige Standortbedingungen bestätigt.
- Lagerung und Ablagern von Abfall und von zur Wiederverwendung vorgesehenen Materialien.
- Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesondenanlagen, Erdwärmekollektoren und Erdwärmekörbe.

Für die v. g. wasserrechtliche Prüfung, ob nachteilige Veränderungen der Eigenschaften des Grundwassers zu besorgen sind, bedarf es jeweils eines hydrogeologischen Nachweises. Die Entscheidung über die Ausnahme von den o. a. vorläufigen Handlungseinschränkungen erfolgt durch die zuständige Wasserbehörde.
(Schreiben RP Kassel, DEZ HEF 31.2 vom 27.05.2015 und 13.01.2016; Az.: 31.4/Hef - 61 d 06)

Denkmalschutz - Bodenfunde
Auf die Anzeigepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen

Behandlung von Niederschlagswasser
Grundsätzlich wird eine ökologisch orientierte Regenwasserbewirtschaftung angestrebt. Eine dezentrale bzw. zentrale Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Neubaugebietes ist auf Grund der mittleren bis geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden nicht möglich (s. Baugrunduntersuchung und -begutachtung).
Sofern Niederschlagswasser als Gießwasser auf den jeweiligen Grundstücken oder innerhalb von Gebäuden genutzt werden soll, sind die in den entsprechenden Richtlinien (s. DVGW-Arbeitsblatt W 555 "Regenwassernutzung im häuslichen Bereich") enthaltenen Anforderungen einzuhalten. Die Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen, insbesondere auch die eventuelle Nachspeisung von Trinkwasser in die Speicheranlage, ist mit dem Kreisgesundheitsamt abzustimmen. Sämtliche Zapfstellen sind mit der Kennzeichnung „KEIN TRINKWASSER“ auszustatten.

Regenrückhalteanlage
Vorgesehen ist der zeitweise Rückhalt von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf dem Flurstück 88/3, Flur 11, Gemarkung Flieden.

Abfallwirtschaft
Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt; 2009) der hessischen Regierungspräsidien zu beachten.

Oberbodensicherung
Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 (3) zu sichern und zu behandeln.

Altlasten
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend das Regierungspräsidium Kassel, der Gemeindevorstand der Gemeinde oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fulda zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Baugrunduntersuchung und -begutachtung
Für das Plangebiet liegen vor:
- Ingenieurgutachten vom 20.08.1999 durch Baugrundberatung Viehmann GmbH, Kassel - Allgemeine Baugrundbeurteilung mit Angaben über Geologie, Hydrologie und Bebaubarkeit (Az.: 9051-sm-vi; Bearbeiter Dipl.-Ing. Claus Schmidt).
- Baugrunduntersuchung und -begutachtung durch das Büro für Geotechnik, Eichenzell vom 11.01.2012 (Az.: G 11203-G-1; Bearbeiter Dipl.-Geologe J. Schuster).

DB-Strecke Frankfurt - Göttingen
Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) wird vorsorglich hingewiesen. Geringste Entfernung: Ca. 500 m.

Immissionsschutz - Gerüche (Olfaktometrie)
Für das Plangebiet liegt vor:
„Gutachten zu den Geruchsmissionen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 15 B „Kirchberg/Jeppe“ in 36103 Flieden, verursacht durch zwei benachbarte Pferdeeställe“. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Bereich Energietechnik, Abteilung Gebäudetechnik, Langemarkstraße 20, 45141 Essen.
G.-Nr. SEGB-0725/2012 / A.-Nr. 8109390759 / Datum 12.12.2012 / Zeichen Jus.

Nachtrag zum Gutachten vom 12.12.2012
G.-Nr. SEGB-0725/12 / A.-Nr. 8112748019 / Datum 27.10.2015 / Zeichen Med.

Baumpflanzungen
Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSsverMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 15.10.2014 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 24.04.2015 öffentlich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 24.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum 04.05.2015 bis einschl. 05.06.2015.

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 20.04.2015.

4. Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 01.02.2016 bis 04.03.2016 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 22.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Die Gemeindevertretung hat am 18.05.2016 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 BauGB
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 12.07.16 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Flieden (Bauamt) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Flieden, den 12.07.16
Gemeinde Flieden
Kreis Fulda
Christian Henkel (Bürgermeister)

Bebauungsplan Nr. 15 C „Jeppe / Kirchberg“
mit integriertem Landschaftsplan

OT Flieden, Gem. Flieden, Kreis Fulda

M = 1 : 1.000

