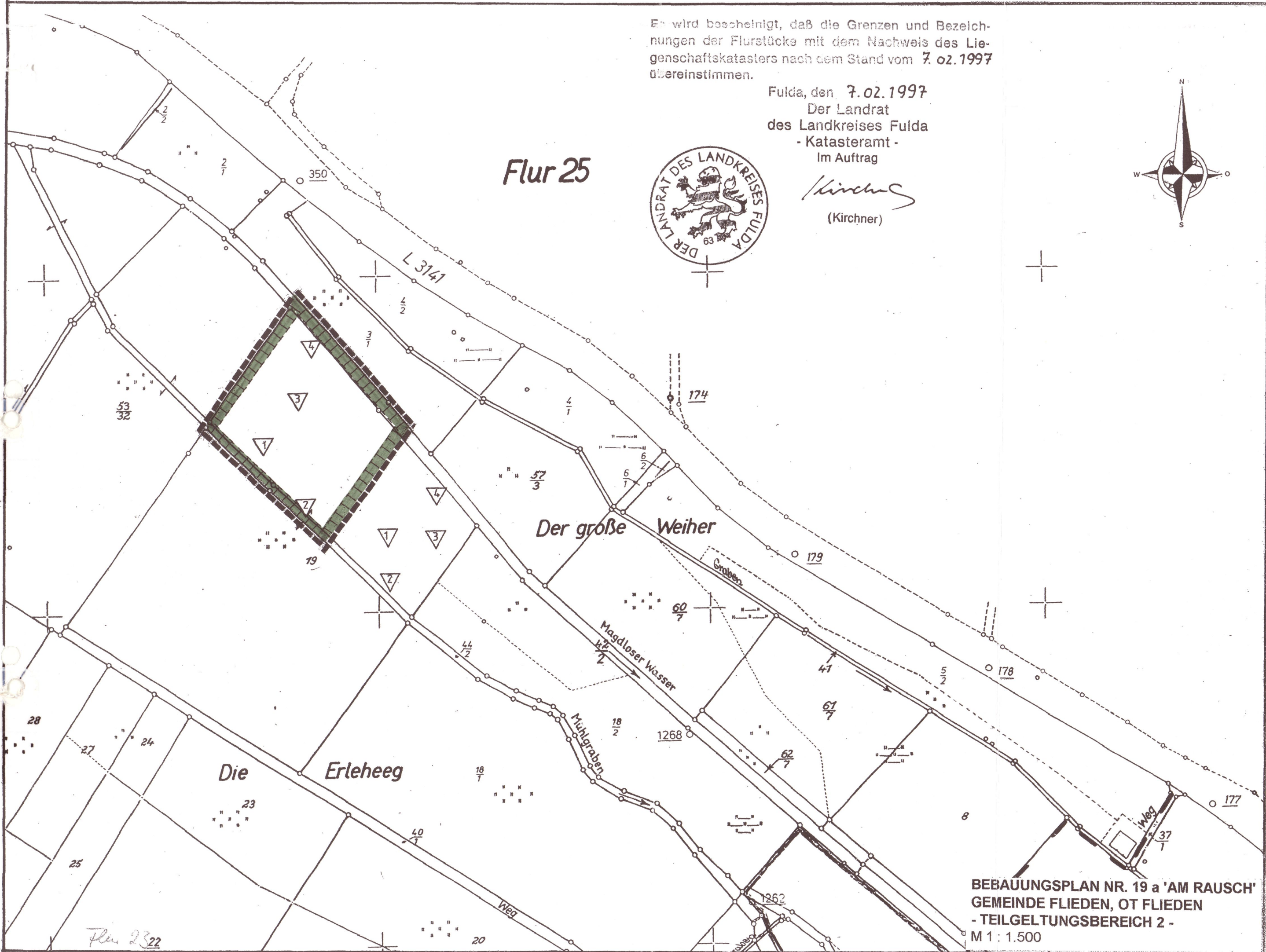
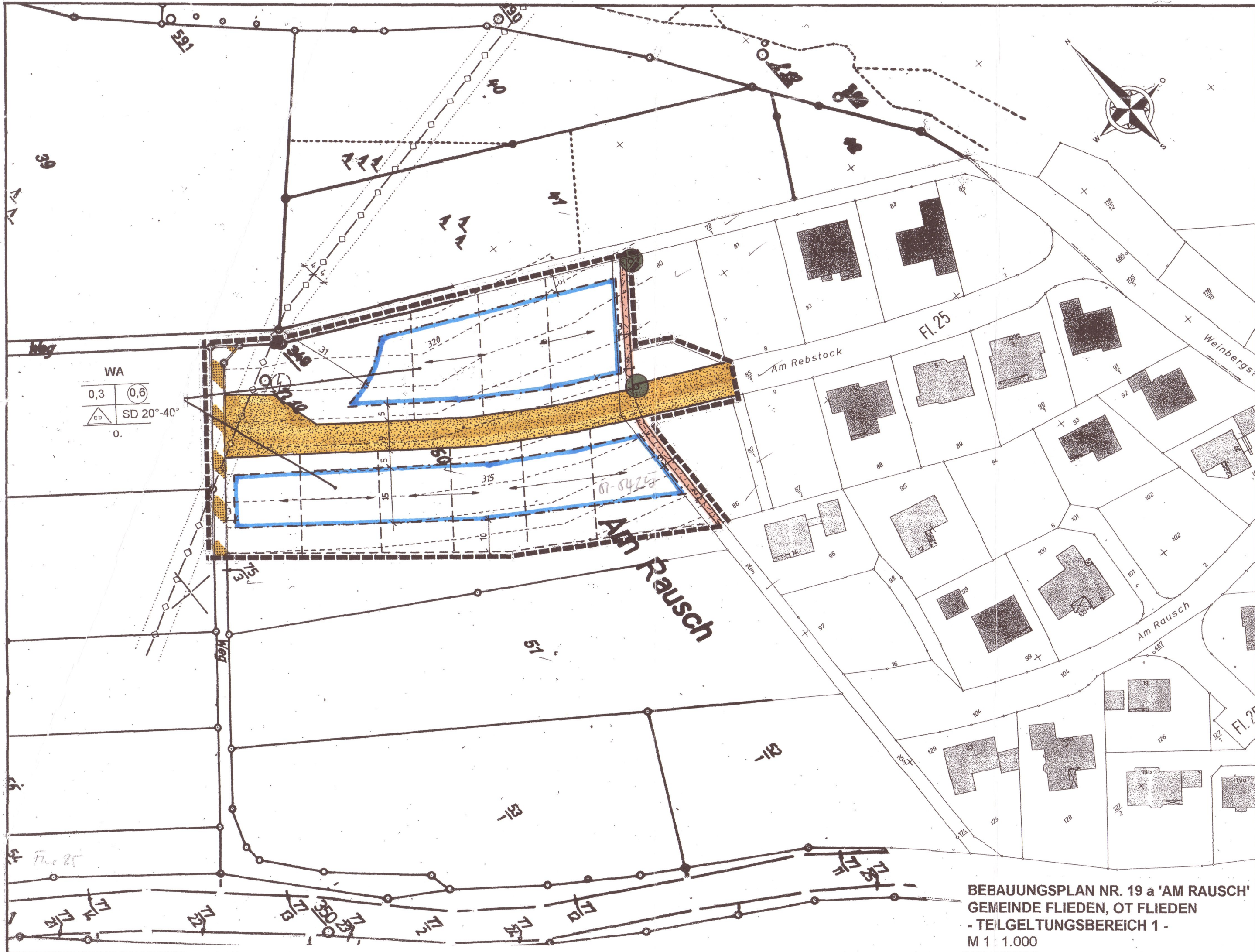




GESETZESGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.
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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch die nach § 8 eingefügten §§ 8 a - 8 c BNatSchG vom 22. April 1993.
9. Wärmeschutzverordnung (WSchVO '92) vom 01.01.1995

A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
z.B. 0,3	Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
z.B. 0,6	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

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

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser

[Symbol]	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
[Symbol]	überbaubare Grundstücksfläche
[Symbol]	nicht überbaubare Grundstücksfläche

[Symbol]	Stellung der baulichen Anlagen - Hauptftrichtung
SD	Satteldach

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

[Symbol]	Straßenverkehrsflächen
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[Symbol]	Fußweg
[Symbol]	Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

[Symbol]	Geplante Trafostation
----------	-----------------------

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

[Symbol]	Gas
----------	-----

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

[Symbol]	Zweckbestimmung: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
[Symbol]	Regelungen zur Nutzung und Bewirtschaftung von Flächen:
[Symbol]	Vermassung einzelner Bereiche
[Symbol]	Naturnahe Gewässerentwicklung (Mühlgraben)
[Symbol]	Gelenkte Sukzession
[Symbol]	Erhalt und Pflege der bachbegleitenden Vegetation (Magdloser Wasser)

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)

[Symbol]	Anpflanzen von Bäumen
----------	-----------------------

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
----------	---

Planzeichen ohne festsetzenden Charakter

[Symbol]	Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksnummern
[Symbol]	Flurgrenzen
[Symbol]	geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
[Symbol]	Maßzahlen (in Meter)
[Symbol]	vorhandene Höhenlinien

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- Die Firsthöhe darf, hangseitig gemessen, maximal 7,60 m über der Oberkante des Fertigfußbodens EG liegen.
- Die Traufhöhe darf, hangseitig gemessen, maximal 6,00 m über der Oberkante des Fertigfußbodens EG liegen.
- Die Firsthöhe des EG darf, hangseitig gemessen, nicht mehr als 80 cm über Urgelände und nicht mehr als 40 cm über Fertiggelände liegen.

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

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

Hauptversorgungsleitungen und Hauptabwasserleitungen (§ 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 Fernmeldeamt und das Überlandwerk Fulda sind von Straßenbaumaßnahmen im Baugelbiet 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

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Grundstücksflächen

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (s. Begründung) empfohlen.

Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu erhalten. Sie sind als Rasenflächen oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum

Gemäß der Planzeichnung sind großkronige Laubbäume im Bereich der Verkehrsflächen anzupflanzen und zu pflegen. Zu verwenden sind Hochstämmen, 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm. Eine Abweichung vom zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m ist zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume soll jedoch nicht unterschritten werden.

Folgende Arten sind vorgesehen:

Rothbuche (Fagus sylvatica) oder Traubeneiche (Quercus petraea)

Die Pflanzscheiben sind mit einer Mindestgröße von 10 qm offenzuhalten und mit niedrigwachsenden Sträuchern (sog. Bodendeckern) zu bepflanzen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf den Flurstücken Nr. 19 tw., 44/2 tw. und 42 tw., Flur 23 (Der große Weiher), Gemarkung Flieden sollen im Rahmen der erforderlichen Kompensation Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Fläche von 5.137 qm zum zweiten Teilgelungsbereich erklärt. Die auf dieser Fläche vorgesehenen Einzelmaßnahmen sind:

- Gezielte Vermassung einzelner tieferliegender Stellen durch Einleiten v. Wasser aus dem Mühlgraben.
- Durch gezielten Einbau von Störungen und abschnittsweise Pflanzung von Schwarzerlen (Alnus glutinosa) initiieren einer natürlichen Gewässerentwicklung im Bereich des Mühlgrabens.
- Nutzungsaufgabe auf den restl. Wiesenflächen.
- Erhalt und Pflege der bachbegleitenden Vegetation im Bereich des Magdloser Wassers.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Fläche im 2. Teilgelungsbereich und die dort durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den zu erwartenden Eingriffen im 1. Teilgelungsbereich im Flächenverhältnis 1 : 1 zugeordnet.

Danach ist als Ausgleich bzw. Ersatz für die Eingriffe durch öffentliche Erschließung eine Fläche von 1.230 qm bereitzustellen. Als Ausgleich bzw. Ersatz für die Eingriffe durch private Baumaßnahmen ist eine Fläche von 3.907 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 den Grundstücken zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

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)

Hausgestaltung

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

Unzulässig sind:

Aluminiumfenster, Glasbausteine, Fliesen, Metall- und Kunststoffverkleidungen.

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

Dachform und Dachgestaltung

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig.

Für die Dächer von Anbauten, Vorbauten und Erkern sind auch andere Dachformen mit einer Neigung von 20° - 55° zulässig.

Die Dachüberstände dürfen traufseitig und am Ortsgang max. 0,70 m, horizontal gemessen von der Außenkante Wand bis Vorderkante Dachdeckung betragen.

Die Dachendeckung sollte dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in kleinteiligen Dachziegeln oder Dachpfannen erfolgen. Die Farbe der Dachdeckung muß rötlich (Muster: ziegelrot) sein. Bei Putzdächern ist auch ein großformatiges Dachdeckungsmaterial (z.B. Wellplatten; Farbe: wie oben) zugelassen; Gründächer sind hier ebenfalls zulässig.

Gauben

Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Flieden.

Fenster

Fenster bzw. Fensterteilungen sind als stehende Rechteckformate auszuführen.

Einfriedigungen

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

Einfriedigungen der Vorgärten sollen unterbleiben.

Durchgehende Einfriedigungen wie z.B. feingliedrige Maschenzäune müssen einer Mindestbodenstand von 10 cm haben. Sockelmauern dürfen nicht errichtet werden. Der Verlauf der Einfriedigung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen.

Garagen

Es gilt die Stellplatz- und Ablösungssatzung 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

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 in 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

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung eingesetzt werden. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 30 l/m² 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). Trinkwassernetz und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWO § 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. Je nach der verfügbaren Fläche, der Durchlässigkeit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen gibt es verschiedene dezentrale Methoden, wie Flächenversickerung oder Muldenversickerung. Aber auch Gräben und Teiche sind als Speicher- und Versickerungsorgan geeignet.

Zufahrtswege

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

Energie

Beim überwiegenden Teil der (gepl.) Häuser kann eine Südorientierung vorgenommen werden. Der Fensteranteil der Südseite sollte bei rund 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 v. 01.01.1995 im Hinblick auf eine bevorstehende Verschärfung übertreffen.

Versorgungsleitung

Im Bereich des im Bebauungsplan angegebenen Schutzstreifens der Gasraste befindet sich ein Leerrohr der ÜWAG, welches auch grundbuchlich gesichert ist.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 23.05.1995 beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.12.1996 öffentlich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 06.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.12.1996.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 23.07.1996.

4. Offenlegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 28.11.1996 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 16.12.1996 bis 16.01.1997 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 06.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 29.01.1997 beschlossen worden.

Flieden, den 30.01.1997



Ebert, Bürgermeister

6. Rechtsprüfung

(Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügt vom 14. Mai 1997, Az.: 34- FUEDEN - 11

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrag:

[Signature]



7. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Am 27.06.1997 wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

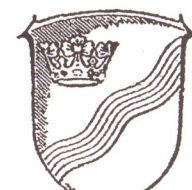
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Flieden, den 04.07.1997



Ebert, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 a 'AM RAUSCH' mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Flieden, OT Flieden



ENTWURF

Datum:

November 1996