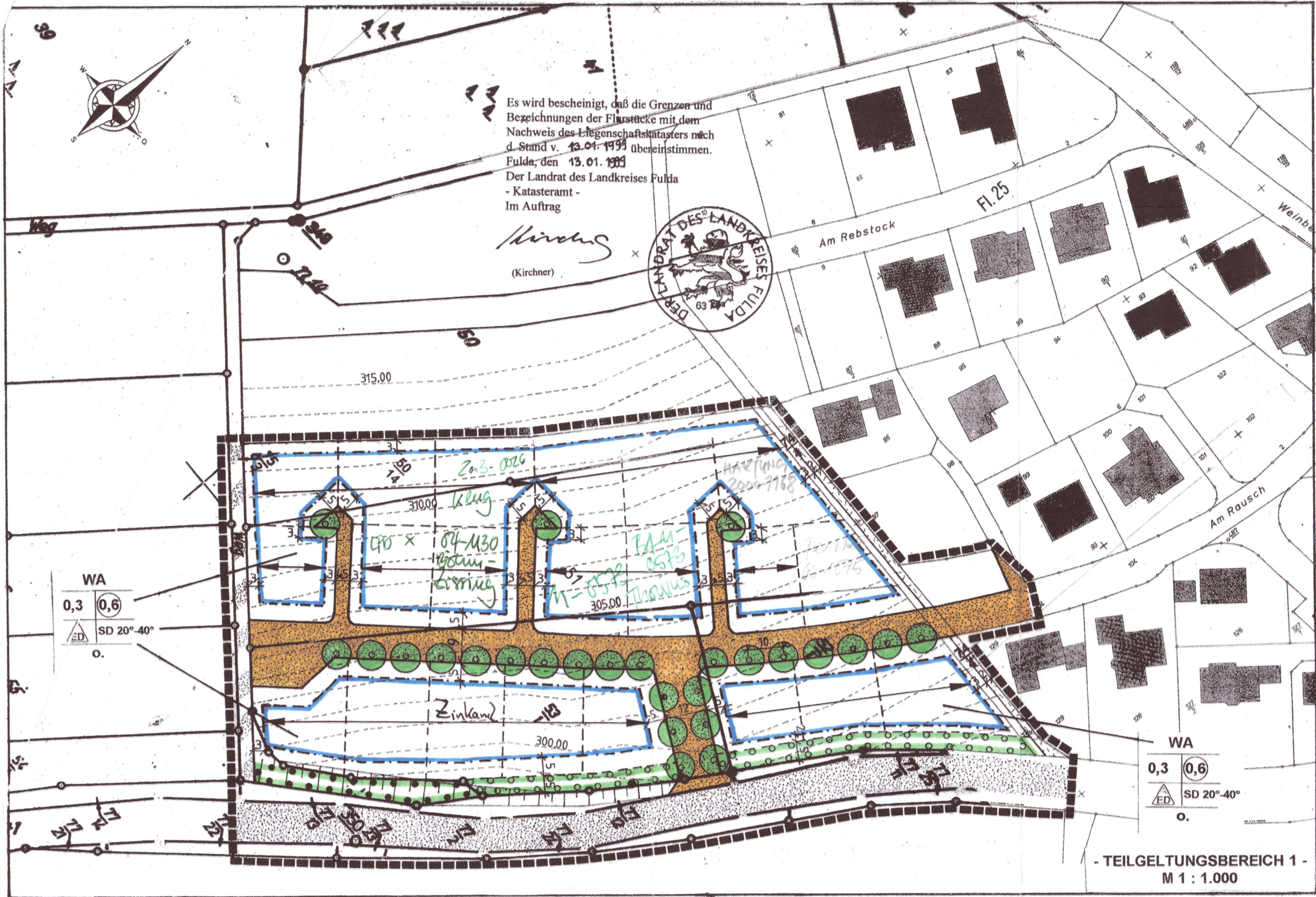




GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997.
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 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 19.12.1994
- Hessische Garagenordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.03.1993.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz – BauROG) vom 18.08.1997
3. 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)

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" v. 28.01.1977 und § 87 Abs. 4 HBO v. 28.12.1994)

- Hausgestaltung**
Fassaden sind zulässig als:
 - Putzfassaden mit gleichmäßig abgelebener oder abgeflitzter Oberfläche mit einer max. Korngröße des Putzes von 3 mm.
 - Verschaltete Fassaden aus Holzschindeln, Wettprettern, Brettschalungen in unbehandelter 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**
Die Dachdeckung sollte dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in kleinteiligen Dachziegeln oder Dachpfannen erfolgen. Die Dachdeckung wird auf folgende Farben begrenzt: rot, rotbraun, anthrazit.

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.

- Gauben**
Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Flieden.

- Drempelhöhe**
Die Drempelhöhe bezeichnet das Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an dem abgehenden Außenmauerwerk. Die maximale zulässige Drempelhöhe beträgt 75 cm.

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

Einfriedungen der Vorgärten müssen unterbleiben.

Durchgehende Einfriedungen wie z.B. feingliedrige Maschenzäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Sockelmauern dürfen nicht errichtet werden. Der Verlauf der Einfriedung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen.

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

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfstrichrichtung
- SD Satteldach

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Landwirtschaftlicher Weg
- Fußweg

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Regelungen zur Nutzung und Bewirtschaftung von Flächen:
- 1 Feldgehölz
- 2 Sukzessionsfläche
- 3 extensive Wiesenutzung

- Garagen**
Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung 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 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
Beim überwiegenden Teil der Häuser kann eine Südorientierung vorgenommen werden. Der Fensteranteil der Südseite sollte bei rund 50 % liegen (Wärdegewinn 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.

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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Stromversorgungskabel

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne festsetzenden Charakter

- Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksnummern
- Flurgrenzen
- geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
- Maßzahlen (in Meter)
- vorhandene Höhenlinien
- vorhandene Böschungen

E AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 24.03.1998 beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.10.1999 öffentlich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 29.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 03.06.1998. Eine weitere Bürgerbeteiligung erfolgte am 28.10.1999 nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 22.10.1999.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 05.06.1998.

4. Offenlegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 24.03.1998 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 08.06.1998 bis 08.07.1998 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 08.09.1998 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 01.11.1999 bis 10.11.1999 gem. § 3 (3) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

5. Satzungsbeschluss

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

Flieden, den 7. Dez. 1999



Ebert, Bürgermeister

B 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 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.

- 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.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 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) empfohlen.

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 7. Jan. 2000 in Kraft.

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

Flieden, den 10. Jan. 2000



Ebert, Bürgermeister

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf gemeindeeigenen Flächen grundsätzlich ausgeschlossen. Bei einer Verwendung von Nadelgehölzen auf privaten Flächen deren Anteil 50 % der gesamten Gehölzpflanzung nicht übersteigt.

Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu erhalten. Sie sind als Rasenflächen oder als bodendeckende Pflanzungen mit Einzelgehölzen anzulegen. Soweit straßenseitig kein Laubbaum vorgesehen ist (s. Planzeichnung), ist in jedem Vorgarten ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Laubbaum (Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

Gemäß der Planzeichnung sind großkronige Laubbäume im Bereich der Verkehrsflächen anzupflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind Hochstämmen, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 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.

Die äußere Einbindung des Plangebietes erfolgt im Süden zur L 3141 durch die Erhaltung bzw. Erweiterung der vorhandenen Gehölzstrukturen (Mindestbreite s. Planzeichnung).

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Die Gemeinde Flieden ist Eigentümerin des ca. 5,34 ha großen Flurstücks Nr. 97, Flur 8 in der Gemarkung Hof und Haid. Auf diesem Flurstück werden im Rahmen erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 B „Am Rausch“ wird eine Fläche von 6150 m² zum zweiten Teilungsbereich erklärt. Auf dieser Fläche sind folgende Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
 - Entlang der Kreisstraße K 86 sind insgesamt 3 Laubbäume im Abstand von ca. 20 m anzupflanzen. Zu verwenden sind Bäume (3 x v. o.B. 16-18 cm Stammumfang) der Arten Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*).
 - Im Zentrum der Ausgleichsfläche ist ein Feldgehölz mit einheitlichen Gehölzen in unregelmäßiger, unterschiedlicher Anordnung anzulegen. Dabei sollen auf den ersten 10-15 m Gehölze des Waldrandes und im inneren hochwachsende Bäume 1. Ordnung verwendet werden.
 - Je 100 m² Waldrand sind 10 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen, sowie je 100 m² Innenbereich 3 Hochstämmen, 15 Heister und 30 Sträucher.
 - Diese Anpflanzung ist über einen Zeitraum von drei Jahren zu pflegen, d.h. freizuschneiden. Später ist möglichst auf jede Pflege zu verzichten.
 - Um die geplante Feldgehölzpflanzung ist die bisherige Ackerfläche in einer Breite von 20-25 m der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - Die verbleibende Ackerfläche ist mit einer Gras-/Krautmischung einzusamen und in eine extensiv genutzte Grünlandwiese umzuwandeln.

- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135 a-c BauGB)**
Die Bereitstellung des Flst. 97 in der Gemarkung Hof und Haid, Flur 8, sowie Aufwendungen für die durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft werden den zu erwartenden Eingriffen im Verhältnis 0,65 : 1 zugeordnet. Danach ist als Kompensation für Eingriffe durch öffentliche Erschließung eine Fläche von 1968 m² (32%) bereitzustellen. Als Kompensation für Eingriffe durch private Baumaßnahmen ist eine Fläche von 4182 m² (68%) bereitzustellen.

- Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)**
Es wird festgestellt, dass der 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.



GEMEINDE FLIEDEN, KREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 B „AM RAUSCH“

mit integriertem Landschaftsplan

