

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
- HAitBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz
- HBO - Hessische Bauordnung
- HAGBNatSchG - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz



A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ

z.B. 0,5 Geschossflächenzahl GFZ

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Wenn im Rahmen der HBO Keller- oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Wandhöhen nicht überschritten werden.

H max. Wandhöhe in m

BAUWEISE UND BAUGRENZEN

o offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

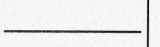
überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche
(... gilt nicht für Nebenanlagen)

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Wirtschaftsweg

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

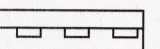


Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

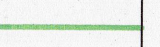


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

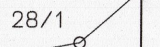


mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

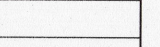
SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER



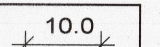
Gashochdruckleitung



Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern



geplante Parzellierung



Maßzahlen (in Meter)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO; alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Gebäudehöhen

Als Wandhöhe gilt gem. § 6 (4) Satz 2 HBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig.
Als Bezugspunkt für den Fußpunkt der max. Wandhöhe gilt der Schnittpunkt Grundstücksmitte - Wendelinusstraße (Oberkante Verkehrsfläche).

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.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSLEITUNGEN UND DIE REGELUNG DES ABWASSERABFLUSSES

Mit Leitungsrecht belastete Flächen - Erdgashochdruckleitungen, LWL-Kabel und Begleitkabel
Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
Dabei ist zum Schutz der Anlagen das jeweils aktuelle Merkblatt **GASCADE Gastransport GmbH, Kassel:** „Erdgashochdruckleitungen - Auflagen und Hinweise“ grundsätzlich zu beachten.

Wasserversorgung und Entwässerung

Die wassertechnische Erschließung 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.

Strom und Telefon

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

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

Je Bauplatz ist mindestens 1 hoch- oder halbstämmiger Obstbaum einer lokal bewährten Sorte zu pflanzen und nachhaltig zu pflegen.
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.
Bei einer Heckenbepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind Nadelgehölze nicht zulässig.
Bei der Erschließung / den Grundstückszufahrten ist der vorhandene Baumbestand auf dem Grünstreifen zwischen Fahrbahn Wendelinusstraße und Rad-Gehweg zu berücksichtigen.
Eine Änderung ist nur bei gleichwertiger Ersatzpflanzung möglich. Alle Maßnahmen sind zwingend mit der Bauverwaltung der Gemeinde abzustimmen.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSSATZUNG

(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 und § 91 HBO vom 07.07.2018)

Dachform und Dachgestaltung

Es sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Es ist eine Dachneigung von 15° - 45° zulässig.
Für Dächer von Anbauten, Vorbauten und Erkern sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Die Dachgestaltung sollte dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in kleinteiligen Dachziegeln oder Dachpfannen erfolgen.
Es sind ausschließlich Rot-, Schwarz- und Anthrazit-Töne zulässig.
Begrünte Dächer sind gewünscht.
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich an die Dachflächen anpassen.
Aufgeständerte Anlagen sind auf den Hauptgebäuden unzulässig.
Unbeschichtete Metalleindeckungen sind nur bis max. 20 m² zulässig.

Gauben

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

Drempel

Die "Satzung zur Festlegung des Begriffes Drempel" findet keine Anwendung.

Stellplätze

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Flieden.

Garagen

Für Garagen gilt die HBO und die GaVo.

Einfriedungen

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.
Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so vorzunehmen, dass Kleintiere diese passieren können (Bodenfreiheit min. 10 cm).

Beleuchtung

Eine Außenbeleuchtung / Lichtstände, die nach oben strahlen, sind unzulässig.
Für die Außenbeleuchtung sind Leuchten und Lampen zu verwenden, die die Anlockung und Irritation von Insekten minimieren.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundwasserschutz, Wasserversorgung:

Wegen der möglichen Überlagerung der Flächen 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 - Niederschlagswasser 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.

Denkmalschutz - Bodenfunde

Auf die Anzeigepflicht nach § 21 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) wird hingewiesen.

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.

Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Abfallwirtschaft

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

Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG zu berücksichtigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dazu zählt u. a. die Vermeidung von Verdichtung und die Sicherung des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915 (3). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) BauGB).
Der anfallende Erdaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und auf den Grundstücken möglichst wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

Regenwassermanagement:

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Unter Beachtung der Trinkwasserverordnung und der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind auf den Grundstücken weitere technische Möglichkeiten zur Abflussverzögerung bzw. zur Abflussreduzierung des nicht stark verschmutzten Niederschlagswassers durch Dachbegrünung, Regenwassernutzungsanlagen oder offene Teiche gewünscht.

Erdgashochdruckleitung / LWL Trasse

"Auflagen und Hinweise" siehe auch Begründung zum BBP!

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 29.11.2017 beschlossen.

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gem. 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden.
Danach wird von den Verfahrensschritten frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 17.08.2018 bis einschließlich 18.09.2018 öffentlich ausgelegt.
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 18.09.2018 eingeholt.

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat am 30.01.2019 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 08.02.2019 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 08.02.2019

Christian Henkel (Bürgermeister)

Bebauungsplan Nr. 22 B „Erleheeg“
mit integriertem Landschaftsplan

OT Döngesmühle, Gem. Flieden, Kreis Fulda

M = 1 : 1.000

