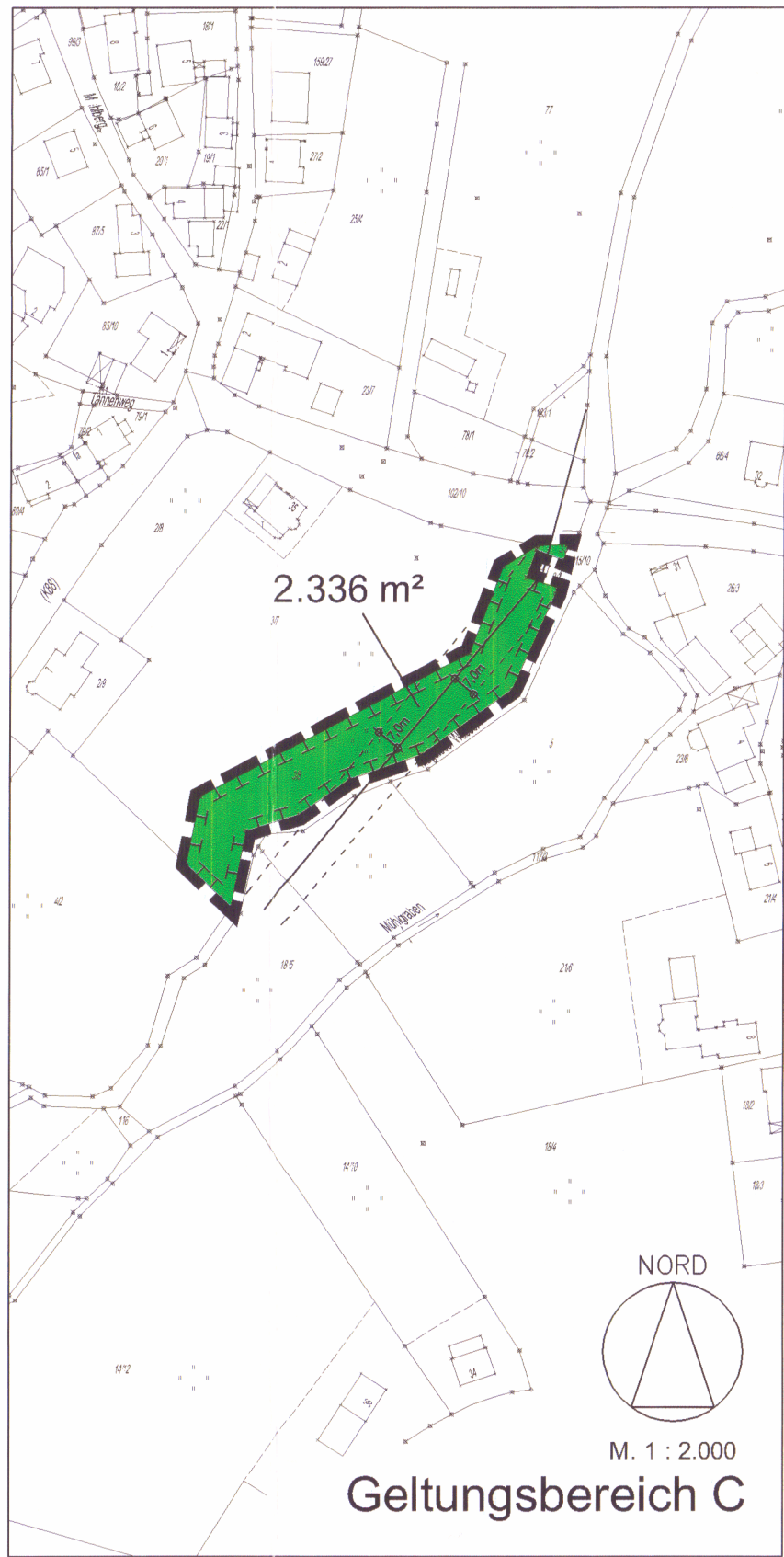
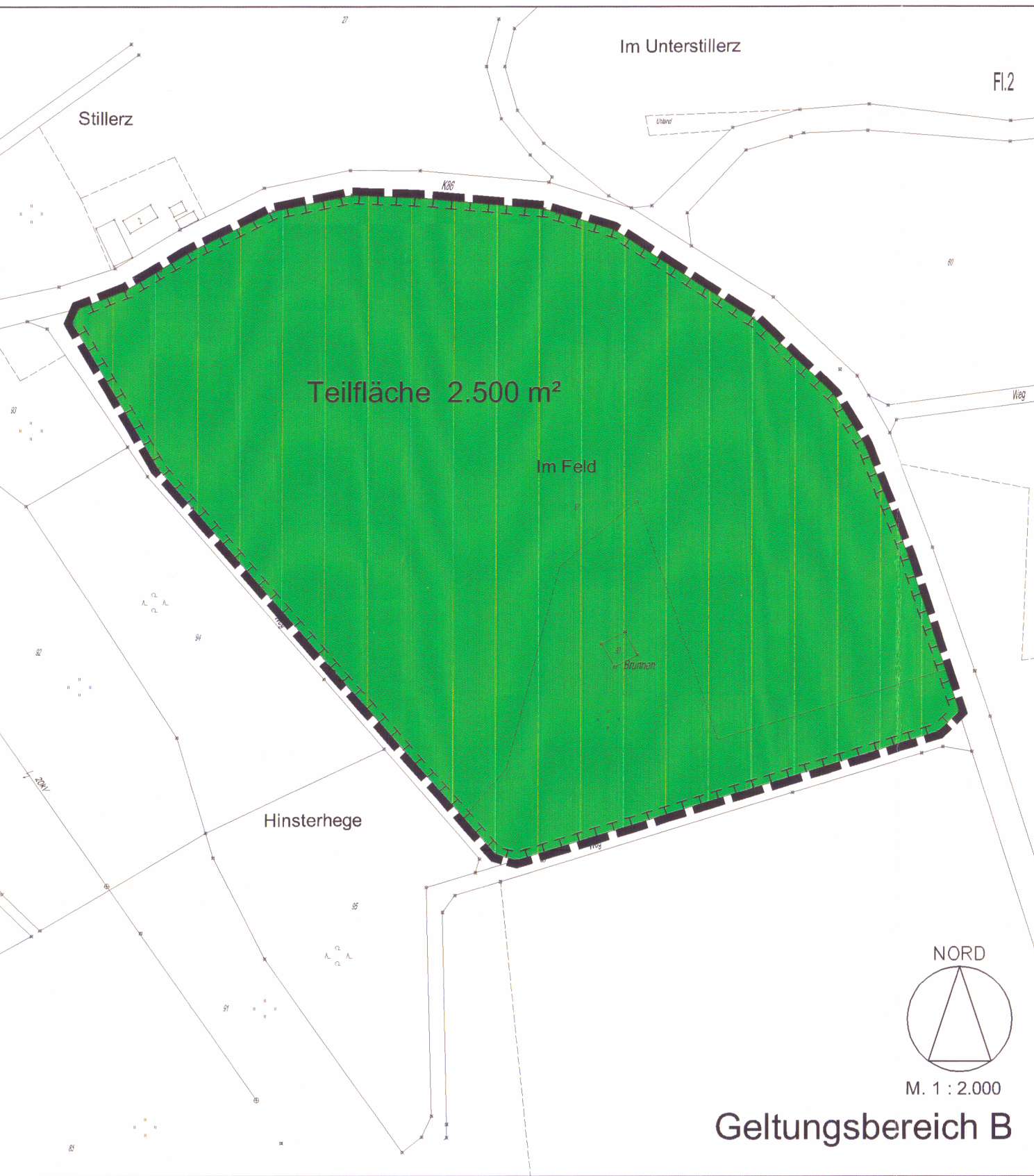




# GEMEINDE FLIEDEN

## ORT RÜCKERS

### Bebauungsplan Nr. 5

#### "Am Rücker Hof"

#### VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)
- 20-kv-Freileitung mit Sicherheitsabstand (Geltungsbereich C)
- Abgrenzung Bauabschnitte

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist zum Teil deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Sportanlage Rückers" in der Fassung der 1. Änderung. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 "Sportanlage Rückers" aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung) zu nutzen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

#### TEIL A

##### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7, BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
  - 2.3 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
  - 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
  - max. 4,5 m Traufhöhe bei Satteldächern
  - max. 5,5 m Traufhöhe bei Pultdächern
  - Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Aussenwand mit Dachausenfläche über der mittleren Straßenhöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Im Bereich von Straßeneinschnitten sind Ausnahmen zulässig.

- max. 9,5m Firsthöhe
- Firsthöhe ist die Höhe des Dachfirstes über der mittleren Straßenhöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Im Bereich von Straßeneinschnitten sind Ausnahmen zulässig.
- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
    - Erschließungsstraße / Fußweg
    - Wirtschaftsweg
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser**
    - Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig** (§ 9 Abs. 1, 12., 14. + 26. BauGB)
    - Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG Fulda
    - Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
    - Von der Straßenseite 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 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.
  - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1, 24. + Abs. 4 BauGB)
    - Lärmschutzwall
    - Für die der BAB A 66 bzw. den Schienenwegen zugewandten Gebäudeseiten (Nord-, West- und Südseite) beträgt das erforderliche Schalldämm-Maß erf. R' <sub>av, res</sub> für die Außenbauteile nach DIN 4109 für Büros 30dB und für Wohnungen 35dB. Für die anderen Gebäudesseiten sind um 5dB niedrigere Werte ausreichend. Die Schlafräume mit Fenstern auf der Nord-, West- und Südseite sind mit einer schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszurüsten.
  - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 8a BNatSchG)
    - Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

- Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a + b BauGB)
  - Allgemeine Pflanzfestsetzungen
    - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:
      - Bäume als Hochstämme der Arten:**
        - Winterlinde (Tilia cordata)
        - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
        - Spitzahorn (Acer platanoides)
        - Esche (Fraxinus excelsior)
        - Hainbuche (Carpinus betulus)
        - Stieleiche (Quercus robur)
        - Traubeneiche (Quercus petraea)
        - Feldahorn (Acer campestre)
        - Eberesche (Sorbus aucuparia)
        - Vogelkirsche (Prunus avium)
      - Sträucher der Arten:**
        - Haselnuß (Corylus avellana)
        - Hundsrose (Rosa canina)
        - Schw. Holunder (Sambucus nigra)
        - Hartriegel (Cornus sanguinea)
        - Schlehe (Prunus spinosa)
        - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
        - Gew. Schneeball (Viburnum opulus)
      - Obstbäume:**
        - vorherrschend Apfel,
        - dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen
  - Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
    - Spitzahorn Zv., St.-Umfang 16-18cm
  - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen u. Sträuchern
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
    - Die Fläche ist vollständig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. 9.1.1 zu bepflanzen.
    - pro 100 qm ein Laubbaum 1. Ordnung
    - pro 2 qm ein Strauch
  - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
    - Mindestanforderung:
      - 1 Laubbaum, Stammumfang min. 14-16cm, alternativ 2 Obstbäume (Arten siehe 9.1.1)
      - 10 heimische Sträucher, Höhe min. 0,6 - 1,0 m (Arten siehe 9.1.1)
      - 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge.
    - Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen. Carports sind mit Rankgewächsen einzugrünen.

- Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächen-gestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.
- Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen**
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzmaßnahmen).
    - Lärmschutzwall (Geltungsbereich A):**
      - Die Fläche (7.919 qm) ist zu 50 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. 9.1.1 zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.
      - pro 100 qm ein Laubbaum 1. Ordnung
      - pro 2 qm ein Strauch
    - Streuobstwiese (Geltungsbereich A):**
      - Im westlichen Anschluss an den Lärmschutzwall ist eine 5.000 qm große Streuobstwiese anzulegen. Es sind ausschließlich Hochstämme altbewährter Sorten im Raster 8 x 8 m anzulegen:
      - Apfel, z.B. Gravensteiner, Jakob Fischer, Kardinal, James Grieve, Danziger Kantapfel, Schöner von Boskoop, Roter Boskoop, Goldrenette
      - Birne, z.B. Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Williams-Christ-Birne
      - Steinobst, z.B. Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Nancy Mirabelle, Grosse Schwarze, Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche
    - Flurstück 97, Flur 8, Gemarkung Höf und Haid (Geltungsbereich B):**
      - Teilflächen des Flurstücks sind durch Ersatzmaßnahmen anderer Bauleitplanungen der Gemeinde belegt. Eine verbleibende Teilfläche von 2.500 qm dieses Flurstücks wird als Ersatzmaßnahmenfläche (Geltungsbereich B) festgesetzt. Die Maßnahmen auf diesem Flurstück sind gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 b "Am Rausch" durchzuführen.
    - Flurstück 3/8, Flur 21, Gemarkung Flieden (Geltungsbereich C):**
      - Die Fläche (2.336qm) ist in einem 15m breiten Streifen entlang des Magdloser Wassers aus jeglicher Nutzung zu nehmen und ihrer natürlichen Sukzession (Maßnahmenziel Auwald) zu überlassen. Im unmittelbaren Uferbereich (5m-Streifen) ist eine Initialbepflanzung mit Schwarzerlenheistern vorzunehmen. Der ausgewachsene Baumbestand muss 7m Abstand von der Freileitungssache haben.
  - Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 135 a BauGB)
    - Die unter 9.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 36% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 64% zugeordnet.

#### TEIL B

##### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
  - Dachform und Dachneigung**
    - Als Dachform ist das geneigte Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.
    - Als alternative Dachform ist auch das geneigte Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 22° zulässig.
  - Dachgestaltung**
    - Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten, nicht glänzenden Farben zu verwenden.
    - Bzgl. Dachaufbauten gilt die Satzung der Gemeinde Flieden über die Zulassung und Gestaltung von Dachgauben vom 19.11.1990.
    - Die Dachneigung von untergeordneten Giebeln muss derjenigen des Hauptdaches entsprechen oder steiler, jedoch höchstens 60°, geneigt sein (nicht bei aus dem Hauptdach geschleppter Dachanordnung). Die Giebelwand muss dabei ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Überschreitet die Breite eines untergeordneten Giebels ein Drittel der entspr. Hauswandlänge, gelten die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen unter Teil A 5.
  - Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**
    - Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Satzung der Gemeinde Flieden über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl, der Stellplätze oder Garagen vom 23.05.1995.
    - Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flachdächern ausgebildet werden. Bei einer Neigung bis 15° sind diese zu begrünen. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind zulässig.
- Grundstücksfreiflächen** (§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
- Befestigungen**
  - Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässiger Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.
- Einfriedigungen**
  - Zur Einfriedung sind Holz- und Metallzäune bis 1,25 m Höhe ohne Sockel, alternativ lebende Hecken zulässig.

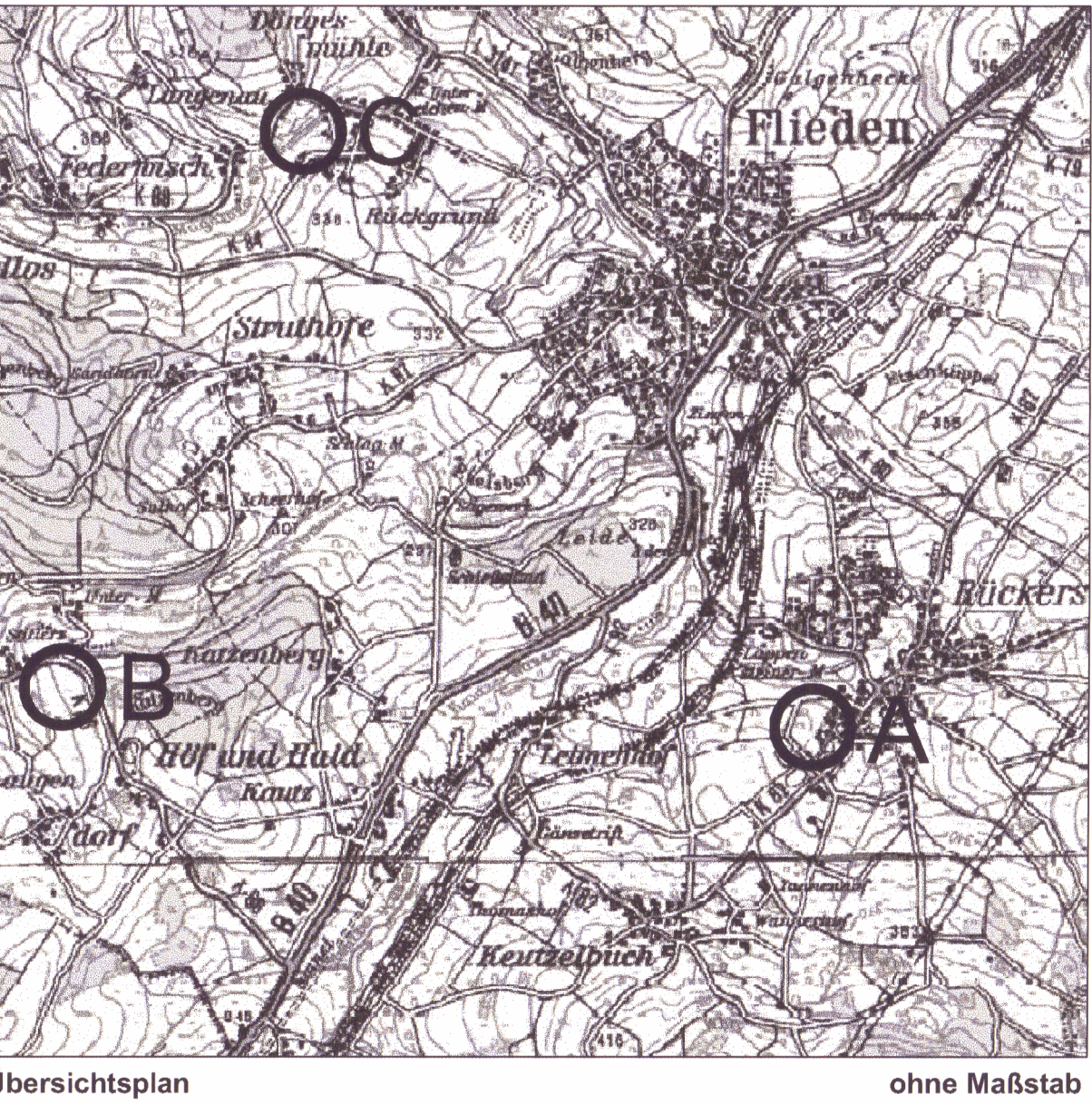
#### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 08.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Am Rücker Hof" im Ortsteil Rückers beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.05.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 06.05.2005 ortsüblich bekanntgemacht und am 12.05.2005 durchgeführt.
- Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 "Am Rücker Hof" hat über die Dauer eines Monats vom 17.05.2005 bis einschließlich 17.06.2005 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 06.05.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2005 den Bebauungsplan Nr. 5 "Am Rücker Hof" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.
- Der Beschluss wurde am 11.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 5 "Am Rücker Hof" in Kraft getreten.

Flieden, den 11.11.2005

Gemeinde Flieden  
Kreis Fulda

Gemeindevorstand der Gemeinde Flieden  
- Kress -  
Bürgermeister



## GEMEINDE FLIEDEN

### Ortsteil Rückers

#### BEBAUUNGSPLAN NR. 5

#### "Am Rücker Hof"

Thellring 32 36124 Eichenzell  
Telefon 06656 / 50028 -fax 50029  
buero@hergel-wienroeder.de