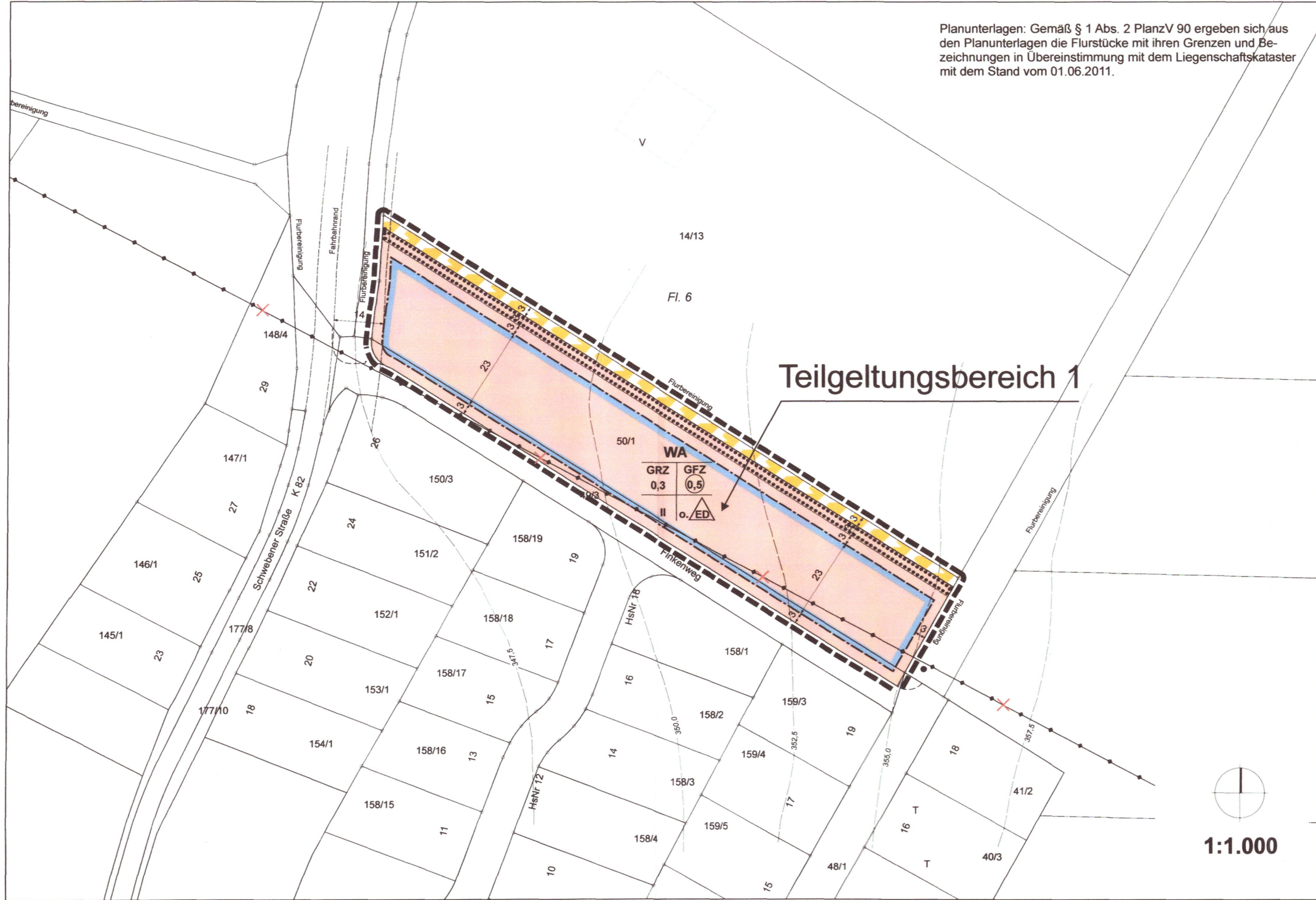




#### RECHTSGRUNDLAGEN

**BauGB** - Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011  
**BauNVO** - Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)  
**HBO** - Hessische Bauordnung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180)  
**PlanzV 90** - Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011.

#### A. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung

|           |                                                               |
|-----------|---------------------------------------------------------------|
| <b>WA</b> | Allgemeines Wohngebiet                                        |
|           | Gebäude und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. |

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

|     |            |                                      |
|-----|------------|--------------------------------------|
| 2.1 | <b>0,5</b> | GFZ - Geschossflächenzahl            |
| 2.2 | <b>0,3</b> | GRZ - Grundflächenzahl               |
| 2.3 | <b>II</b>  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |

##### 2.4 Höhe der baulichen Anlage

Die maximalen Gebäudehöhen werden unter den "bauordnungsrechtlichen Festsetzungen" geregelt.

##### 3. Bauweise und Baugrenzen

|     |                                                                                    |                                                                                           |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 | <b>o.</b>                                                                          | Offene Bauweise                                                                           |
| 3.2 | <b>ED</b>                                                                          | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                                                     |
| 3.3 |  | Baugrenze<br>überbaubare Fläche<br>nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen) |

##### 4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

|                                                                                    |                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|  | Wirtschaftsweg/Wirtschaftstreifen (unbefestigt) |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

##### 5. Hauptversorgungsleitungen

|     |                                                                                    |                                    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 5.1 |  | 20 KV - Freileitung (wird verlegt) |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|

##### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

###### 6.1 Behandlung von Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen in Versickerungsmulden durch den belebten Oberboden hindurch zu versickern. Für die Mulden wird eine Größe von mind. 3 m<sup>2</sup>/100 qm versiegelter Fläche empfohlen.

Alternativ oder in Verbindung mit der Versickerung kann das Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen und als häusliches Grauwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

###### 6.2 Reduzierung der Versiegelung

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Okoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä. zu verwenden.

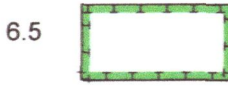
###### 6.3 Grundstücksfreiflächen

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

###### 6.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsregelung

Der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt, erfolgt im Rahmen der Gesamtmaßnahme (Wasserprogramm/Wasserrichtlinie/Agenda21).

Die entsprechende Maßnahme wird bis spätestens zum Satzungsbeschluss durch Festsetzung im Bebauungsplan oder durch eine "Öffentlich-rechtliche Vereinbarung" geregelt.

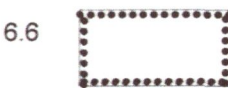


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

###### Maßnahmen:

Eine Teilfläche von 2.690 m<sup>2</sup> des Flurstückes 10/1 in der Flur 10, Gemarkung Schweben wird als externe Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Planbereich wird die Aufforstung eines landschaftsraumtypischen Laubmischwaldes festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Laubbäumen (Forstqualität mit überw. Stieleiche, Hainbuche, Eisbeere); Reihenabstand 2,0 m



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung der 2,50 m breiten Hecke und des nördlich angrenzenden Bewirtschaftungsstreifen gemäß "Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Durchführung einer Ersatzmaßnahme" vom 16.09.2003.

###### 6.7 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

**Bäume:** Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata) im Straßenraum auch Robinie (Robinia pseudoacacia), Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Esche (Fraxinus excelsior 'Nana')

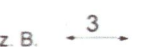
**Sträucher:** Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartnagel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Traubenkirsche (Prunus padus), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare)

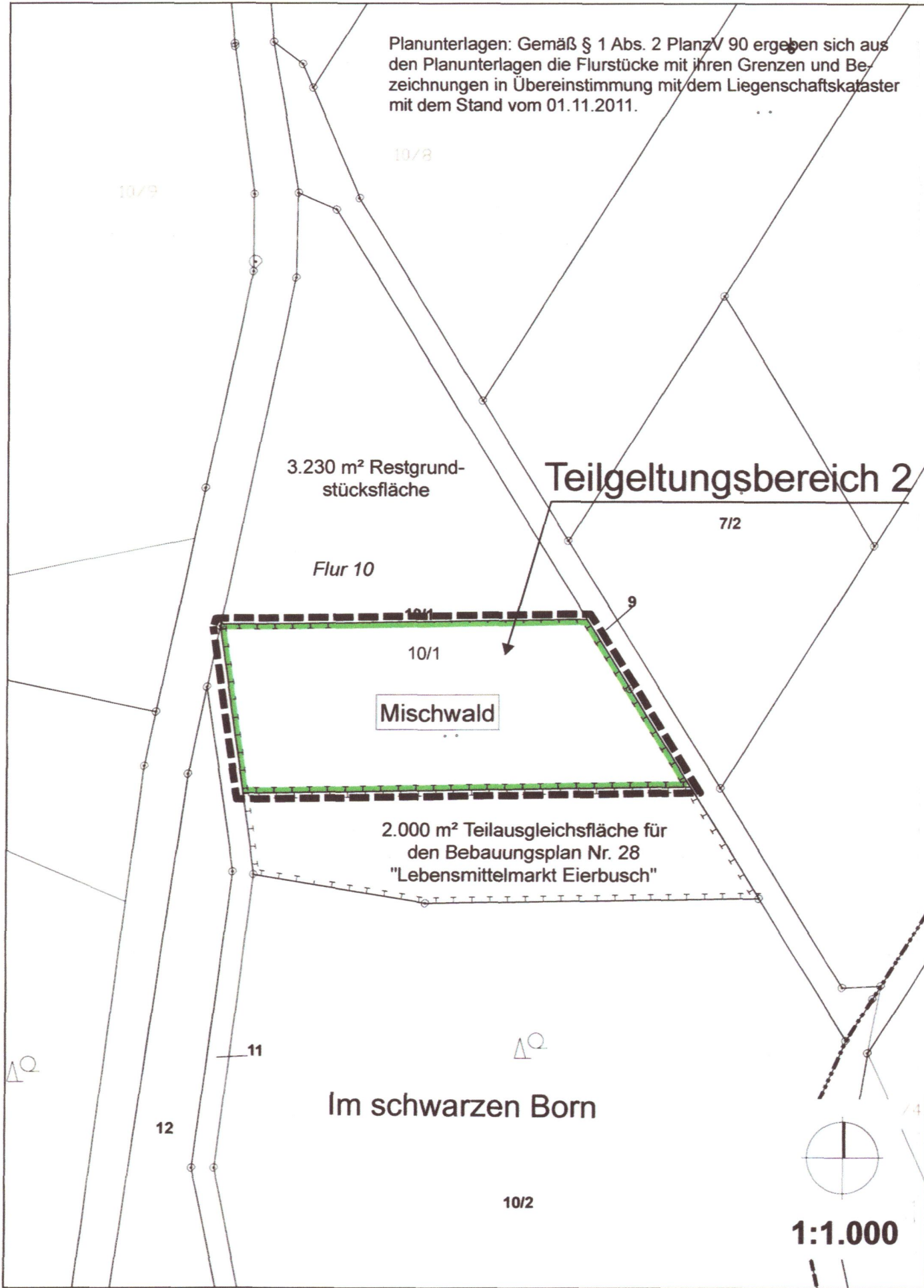
##### 7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

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

##### 8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

##### 9. Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtl. Übernahmen

|     |                                                                                           |                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 9.1 | z. B.  | Bemaßung (in Meter)                                                   |
| 9.2 | z. B. <i>Fl. 1</i>                                                                        | Flurnummer                                                            |
| 9.3 | z. B. <i>7/1</i>                                                                          | Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine                            |
| 9.4 |        | Flurgrenze                                                            |
| 9.5 |        | Höhenlinien (ü. NN) - Übernahme aus Bebauungsplan "Am Kalbacher Pfad" |



#### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen 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 § 81 HBO)

##### 1. Dachgestaltung

###### 1.1 Dachformen und Dachneigungen

Im Baugebiet sind für das Hauptgebäude folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| <b>SD</b> - Satteldach/Krüppelwalmdach | 30° - 45° |
| <b>WD</b> - Walmdach                   | 20° - 45° |
| <b>ZD</b> - Zeltdach                   | 15° - 30° |
| <b>PD</b> - versetztes Pultdach        | 15° - 45° |

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung herzustellen.

Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen auch als Flachdach ausgeführt werden.

###### 1.2 Dacheindeckung und Solaranlagen

Zur Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Es sind die Farben Rot, Schwarz und Anthrazit zulässig. Die einzelnen Dächer sind in einheitlichen Farben einzudecken. Deutlich untergeordnete Teilflächen des Daches (z. B. Gauben) können auch in anderen Materialien eingedeckt werden. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dacheindeckung herzustellen.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig sofern sie sich an die Dachflächen anpassen - aufgeständerte Anlagen sind auf Hauptgebäuden unzulässig.

###### 1.3 Dachgauben

Es gilt die örtliche Satzung über die Zulassung von Gauben.

##### 2. Gebäudehöhen

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m und die maximale Gebäudehöhe 10,00 m. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse (max. II-Vollgeschosse) darf nicht überschritten werden.

Bezugspunkt der festgesetzten Höhen:

Die Traufhöhe wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Für die Ermittlung der Gebäudehöhe (höchster Punkt des Gebäudes - ohne technische Anlagen) gilt ebenfalls die talseitig vorhandene natürliche Geländehöhe.

##### 3. Außenwand- und Fassadengestaltung

Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.

##### 4. Stellplätze

Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Flieden anzuwenden.

##### 5. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken, Holz- oder Metallzäune (z. B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) mit zusätzlicher Berankung durch Kletterpflanzen bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig; zu Nachbargrundstücken beträgt die maximale Höhe für Hecken 2,0 m und für Holz- und Metallzäune 1,50 m.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind für Kleintiere durchlässig - ohne Sockel herzustellen. Straßenseitig sind Sockelhöhen, bei besonders ungünstigen Geländebedingungen, bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

#### C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

##### 1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Auf die Anzeigepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

##### 2. Niederschlagswassernutzung

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

#### AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

##### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 17.09.2002 gefasst. Der Beschluss wurde am 25.11.11 ortsüblich bekannt gemacht.

##### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 29.07.2011 bekannt gemacht und vom 01.08.2011 bis einschl. 26.08.2011 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 25.11.11 bekannt gemacht und vom 02.12.11 bis einschl. 02.01.12 durchgeführt.

##### 3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 21.07.2011.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 26.11.2011.

##### 4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 29.03.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die baurechtsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 29.03.2012 beschlossen.

Flieden, 20.07.2012



Chr. Henkel  
- Bürgermeister -

##### 5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

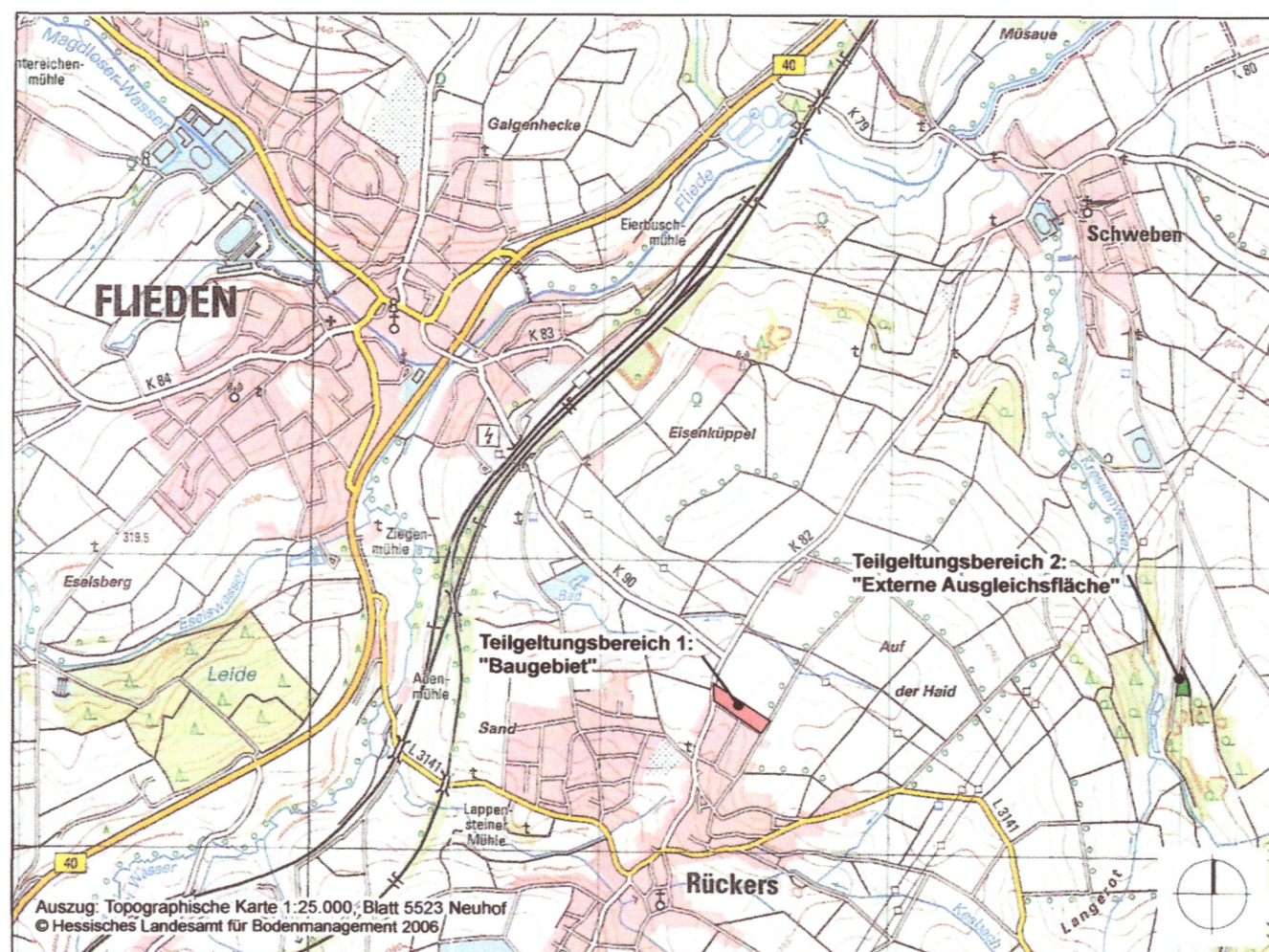
Flieden, 20.07.2012



Chr. Henkel  
- Bürgermeister -

## Bebauungsplan Nr. 4 A "Kalbacher Pfad"

### Ortsteil Rückers Gemeinde Flieden



## GEMEINDE FLIEDEN

36103 FLIEDEN  
HAUPTSTRASSE 36

TEL.: 06655 796-0  
FAX: 06655 796-51  
www.Flieden.de



| MASSSTAB: | PLANUNGSSTAND: | DATUM:     | BLATT: | GEZEICHNET: | BEARBEITET: |
|-----------|----------------|------------|--------|-------------|-------------|
| 1:1.000   | Satzung        | 30.05.2012 | 1      | Hofmann     | Hofmann     |

### PLANUNGSBÜRO HENNING

36043 FULDA, KÜNZLER STR. 11

TEL.: 0661-92814-0  
FAX: 0661 92814-50

