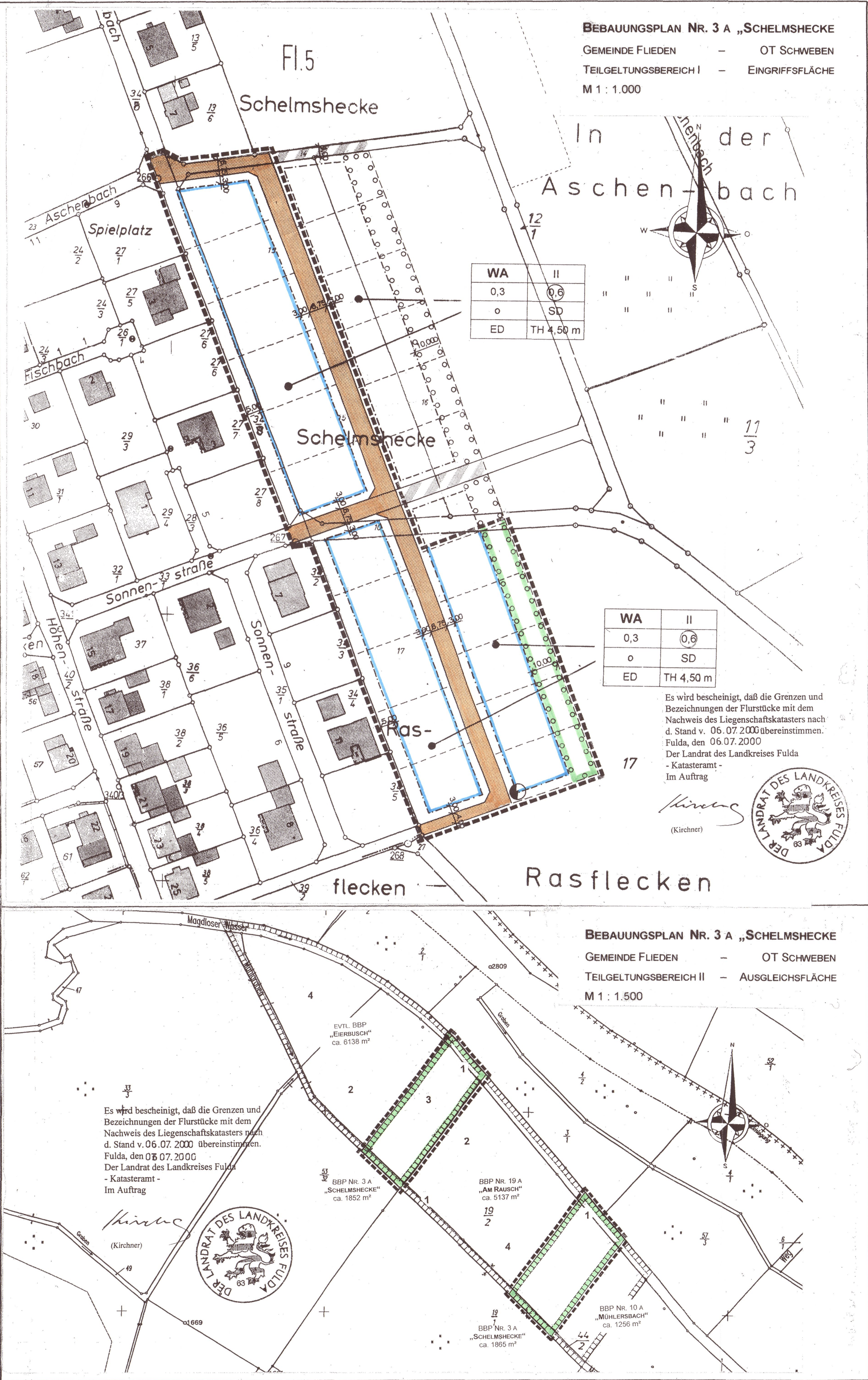




GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997.
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 (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
9. 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)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH	Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe 4,50 m als Höchstgrenze

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

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

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Elektrizität
--	--------------

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; hier natürliche Sukzession
	Regelungen zur Nutzung und Bewirtschaftung von Flächen:
1	Naturnahe Gewässerentwicklung
2	Vernässung von Grünlandbereichen
3	Anlage von Auengewässern
4	Gelenkte Sukzession

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
--	--

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)

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

- Die Traufhöhe darf, bergseitig gemessen, maximal 4,50 m über der Oberkante des Fertigfußbodens EG liegen.
- Die Fertighöhe des EG darf, bergseitig gemessen, nicht mehr als 80 cm über Urgelände und nicht mehr als 40 cm über Fertiggelände liegen.

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

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

3. Hauptversorgungsleitungen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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.

4. 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.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

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

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

Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu erhalten. Sie sind als Rasenflächen anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Laubbaum (Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

Die äußere Einbindung des Plangebietes im Osten soll ausschließlich durch einen Obstbaumgürtel erfolgen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücken in dem gekennzeichneten 10 m-Streifen je Grundstück 2 Obst-Hochstämme zu pflanzen und zu erhalten.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Auf einer insgesamt ca. 1,7 ha großen Fläche in der Gemarkung Flieden (Magdloser Wasser, Flur 23) sollen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Die auf dieser Fläche vorgesehenen Einzelmaßnahmen sind:

- Initiierung einer naturnahen Gewässerentwicklung,
- Vernässung und Strukturaneicherung des Auenbereiches,
- Anlage von Auengewässern bzw. Mäandern,
- gelenkte Sukzession auf Pufferflächen.

Die Maßnahmen sind nach Maßgabe des vorliegenden Gestaltungs- und Pflegeplanes „Magdloser Wasser“ durchzuführen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird hiervon eine Fläche von 3717 m² zum zweiten Teilgeltungsbereich erklärt.

5.3 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135 a-c BauGB)

Die Bereitstellung der Fläche in der Gemarkung Flieden, Flur 23, Flurstücke 19, 53/32, 42, 44/2 (jeweils z.T.) sowie die Aufwendungen für die dort durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den zu erwartenden Eingriffen im Flächenverhältnis 0,5:1 zugeordnet.

Danach ist als Kompensation für Eingriffe durch öffentliche Erschließung eine Fläche von 1235 m² bereitzustellen. Als Kompensation für Eingriffe durch private Baumaßnahmen ist eine Fläche von 2482 m² bereitzustellen.

6. Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)

Es wird festgesetzt, daß im 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.

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)

1. Gestaltungsgrundsätze

Bei der Gestaltung und Materialwahl sollen die naturräumlichen, funktionalen und kulturellen Voraussetzungen des Landschafts und Siedlungsraumes berücksichtigt werden, dabei sind die Projekte an Vorgaben der Dorf-erneuerungsplanung für den Ortsteil Schweben auszurichten, die eine funktional wie optisch hamonische städtebauliche und landschaftliche Integration gewährleisten.

Gem. den Vorgaben der AGENDA 21 werden die Bauherren/Projektträger aufgefordert, nicht nur auf die Demontagefähigkeit und Wiederverwertbarkeit von Bauelementen zu achten (Recycling-Aspekt), sondern bei der Förderung des vermehrten Gebrauchs umweltverträglicher Baumaterialien (aus der Region) und umweltverträglicher Bautechniken (der einheimischen Baustoffindustrie) zu achten (gesundheitl./wirtschaftl. Aspekt).

2. Fassaden

Es dürfen nur mineralische, dampfdurchlässige Putze und Farben verwendet werden.

Für den Anstrich sollen grundsätzlich gedeckte Farbtöne – bevorzugt aus der Farbskala der Erdfarben – verwendet werden.

3. Fenster

Neue Fenster sind den historischen Vorgaben anzupassen.

Es sollen ausschließlich stehende Fensterformate verwendet werden.

4. Dachform und Dachgestaltung

Die Dachdeckung sollte dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in kleinteiligen Dachziegeln oder Dachpfannen erfolgen. Die Dachdeckung wird auf naturrote Tonziegel begrenzt.

Die in den Planfestsetzungen angegebenen Dachneigungen gelten für die Hauptbaukörper.

5. Gauben

Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Flieden.

6. Einfriedungen

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 dem Straßengefälle ohne Abstufung anzupassen.

7. Stellplätze und 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.

8. 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

1. 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.

2. 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.

3. Energie

Die Wärmedämmung der Gebäude sollte die Mindestanforderungen der 3. Wärmeschutzverordnung vom 01.01.1995 im Hinblick auf eine bevorstehende Verschärfung übertreffen.

4. Telekommunikation

Die Erschließungsmaßnahme wird in dem Neubaugebiet in koordinierter unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverkabelung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstückseigentümern selbst zu bringen. Dies kann z.B. durch die Zurverfügungstellung eines Leerrohres vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze/Gehweg erfolgen. Eine Bauherreninformation zur Realisierung der Versorgung des Grundstückes mit Leerrohren kann bei dem Bezirksbüro der Deutschen Telekom angefordert werden.

E AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 28.03.2000 beschlossen. Der Beschluß wurde am 31.03.2000 öffentlich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 31.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 06.04.2000.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 02.12.1999.

4. Offenlegungsbeschuß

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 28.03.2000 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 10.04.2000 bis 10.05.2000 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Flieden, den 17. Juli 2000



Kreß, Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB/§ 87 HBO von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flieden am 20.06.2000 beschlossen worden.

Flieden, den 17. Juli 2000



Kreß, Bürgermeister

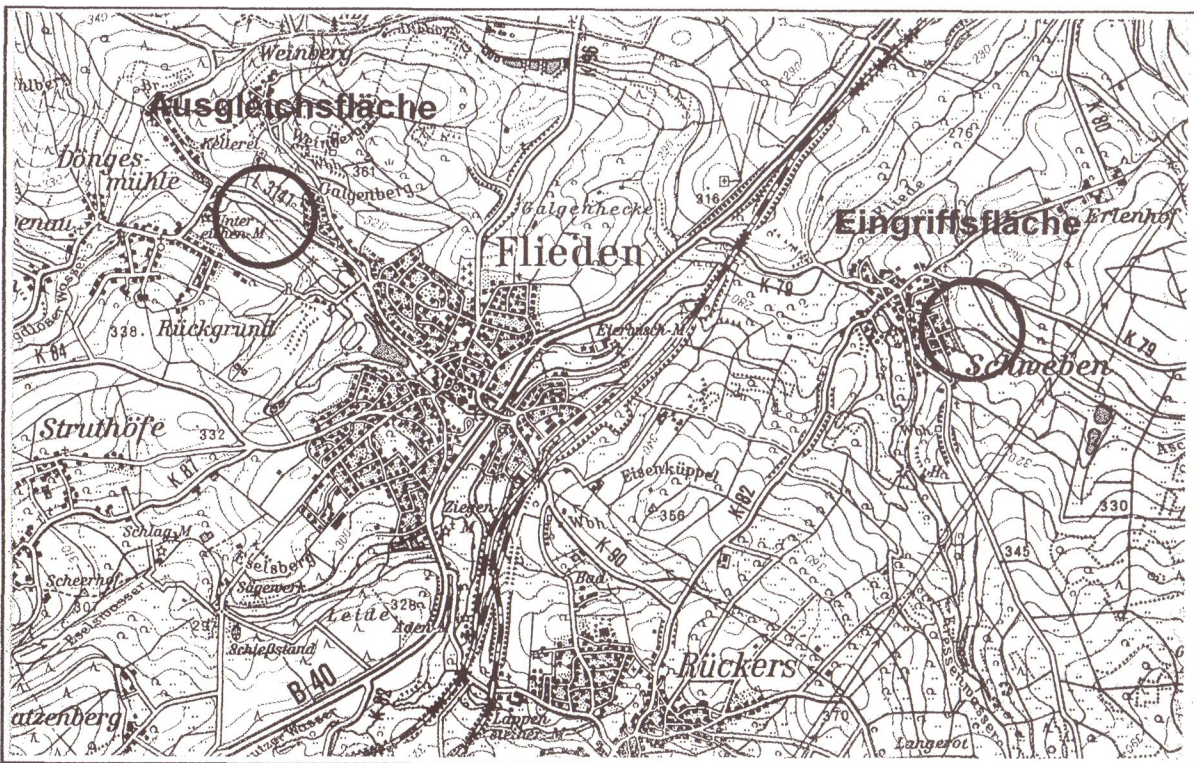
6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am - 4. Aug. 2000 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Flieden (Bauabteilung) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Flieden, den - 4. Aug. 2000



Kreß, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN Nr. 3 A „SCHEHMSHECKE“

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

GEMEINDE FLIEDEN - OT SCHWEBEN

