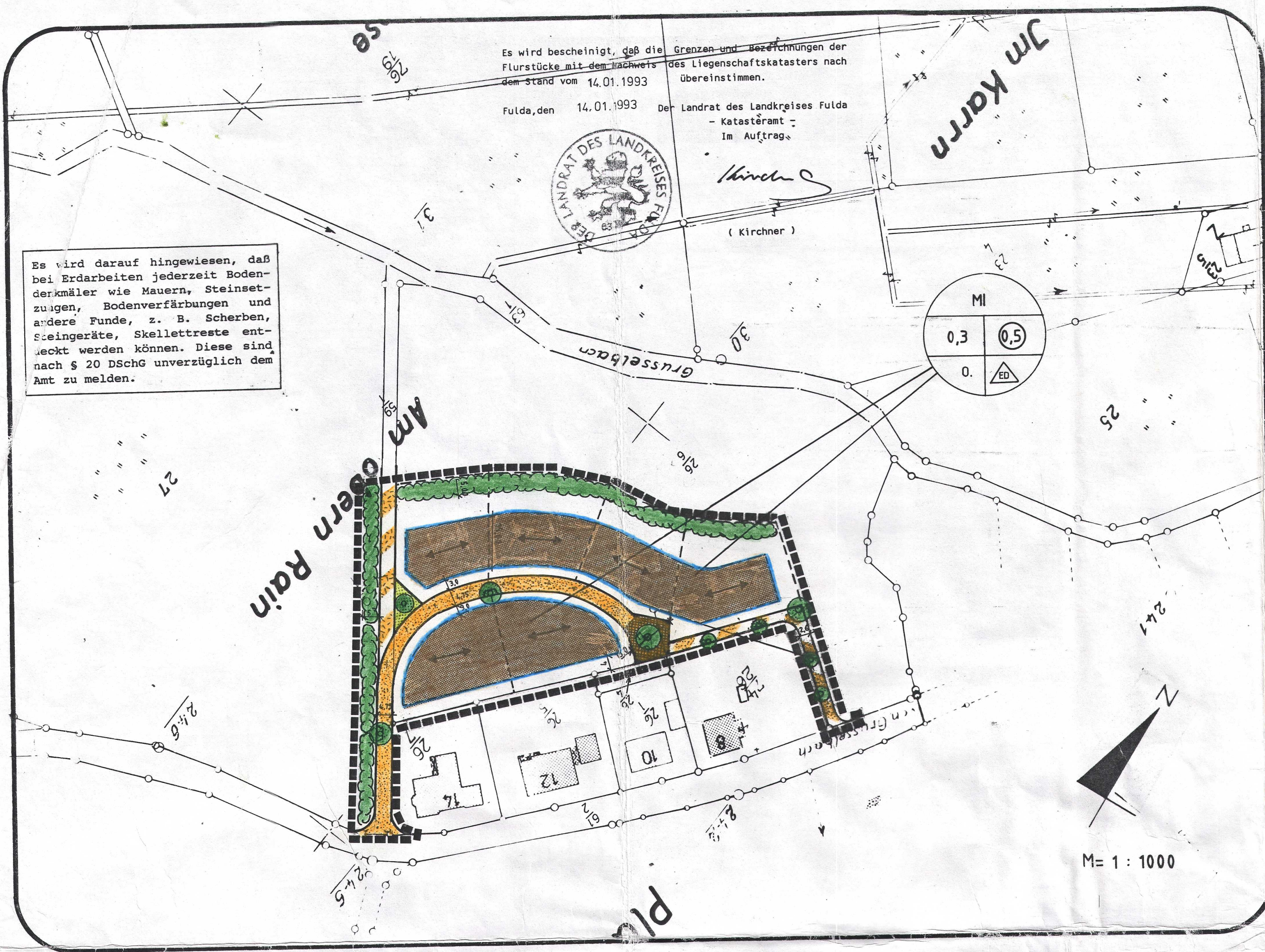




GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990.
- Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1981
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.01.1977
- Hessische Garagenverordnung in der Fassung vom 18.05.1977
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) in der Fassung vom 19.09.1980

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

■■■■■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

MI MISCHGEBIET
(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
(§ 16, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO)

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
(§ 16, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) darf bergseitig 4,25 m, talseitig 6,25 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Die Kniestockhöhe darf maximal 0,75 m, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Anschnitt Unterkante der Sparren (außen) betragen.

Im Rahmen der HBO 90 können Dach- und Kellergeschosse als Vollgeschosse ausgebaut werden, wenn GRZ, GFZ und angegebene Höhen nicht überschritten werden.
Die Firsthöhe über mittlerem Geländeanschnitt darf 10,50 m nicht überschreiten.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

■ ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

□ NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG

0. OFFENE BAUWEISE
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— BAUGRENZE
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

△ ED Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für Einzelhäuser 600 qm, für Doppelhäuser 300 qm

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze im errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche hat mind. 5,00 m zu betragen.

Mind. 50% der Garagenvorplätze und die gesamten Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster auszuführen.

NEBENANLAGEN
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zulässig, jedoch damit verbundene Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen und Schafe sind untersagt.

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

— STRASSEMBEGRENZUNGSLINIE
Ausbau der Erschließungsstraße
4,75 m als Mischfläche, in Teilbereichen werden Baumpflanzungen untergebracht

■ Wendehammer als gepflasterter Bereich

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

■ Fußweg als Verbindung zum Dorf (2,60 m mit Bepflanzung)

■ landwirtschaftlicher Weg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

■ Öffentliche Grünfläche

BINDUNG FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

● ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN EINZELBÄUMEN IM STRASSENBEREICH (H., 3 x v., o. B., 14-16)

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche	(Quercus robur)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

■ ANPFLANZEN EINER HECKE ALS ÜBERGANG ZUR LANDSCHAFT IN 5 M BREITE IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

Arten:

Hochstämme (H., 3 x v., o. B., 14-16), Pflanzabstand 10 x 10 m

Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)

Sträucher (Str. 2xv., o. B., 100 - 150), Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m

Hasel	(Corylus avellana)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schw. Holunder	(Sambucus nigra)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Traubenkirsche	(Prunus padus)

FESTSETZUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKE, DIE AN DIE FREIE LANDSCHAFT GRENZEN:

■ Ampflanzen einer freiwachsenden Hecke als Übergang zur Landschaft in 5 m Breite.
(Arten und Pflanzart siehe oben)

pro 200 qm angefangene Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grün- oder Gartenfläche zu gestalten

FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATGRUNDSTÜCKE, DIE NICHT AN DIE FREIE LANDSCHAFT GRENZEN

pro angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

80% der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grün- oder Gartenfläche zu gestalten.

TEIL B 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 § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990

MATERIALIEN

Es wird empfohlen, einheimische, ortsübliche Materialien zu verwenden.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Erlaubt sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 36° - 45°, wobei die Firstlinie bei Krüppelwalmdächern mind 2/3 der Dachlänge betragen muß. Die Festsetzung der Dachneigung gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in ziegelrotem Material erfolgen.

Auch Vordächer sind in geeigneter Konstruktion auszuführen, Kragdächer sind nicht erlaubt.

GAUBEN

Erlaubt sind Schlepp-, Giebel-, Waln- und reine Dreiecksgauben. Die Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

Der Abstand vom Ortsgang muß mindestens 1,50 m betragen, die Länge der Dachgauben darf 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Die Gaubenhöhe darf 1/3 der Dachhöhe von der Traufe bis zum First, jedoch maximal 1,50 m betragen. Eine Ausnahme bilden reine Dreiecksgauben, bei denen die Höhe 2/3 der Dachhöhe, max. 2,50 m betragen darf.

FENSTER

Fenster sind als Hoch - Rechteckformat auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1m sind zulässig. Einfriedigungen durch Hecken sind erwünscht

FARBGEBUNG

Als Putzfarben sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

TEIL C : NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN , HINWEISE

HINWEIS AUF § 20 HESS. DENKMALSCHUTZGESETZ:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalbehörde nach dem Denkmalschutzgesetz unverzüglich anzuzeigen.

HINWEIS ZUR VERWENDUNG DES DACHFLÄCHENWASSERS:

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser

- in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. zur Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung zu benutzen
- auf dem Grundstück in Sickermulden versickern zu lassen (bedarf eines hydrogeologischen Gutachtens und einer Genehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt.

26
4

GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE

----- VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNG

VORHANDENE BEBAUUNG
GENEHMIGT
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 08. Nov. 1993, Az.: 34 - RASDORF - 41
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:



VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung hat am 25.09.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 16.06.1992 öffentlich bekannt gemacht.
- BÜRGERBETEILIGUNG**
Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.06.1992 öffentlich bekannt gemacht und vom 6.07.1992 bis 11.07.1992 durchgeführt.
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.04.1992 am Verfahren beteiligt.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen, am 31.07.1992 öffentlich bekannt gemacht und vom 10.08.1992 bis 10.09.1992 durchgeführt.
- SATZUNGSBESCHLUSS.**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.09.1992 den Entwurf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rasdorf, den

Siegel



Jost
(Bürgermeister)

BESCHEINIGUNG KATASTERAMT

(siehe Bebauungsplan)

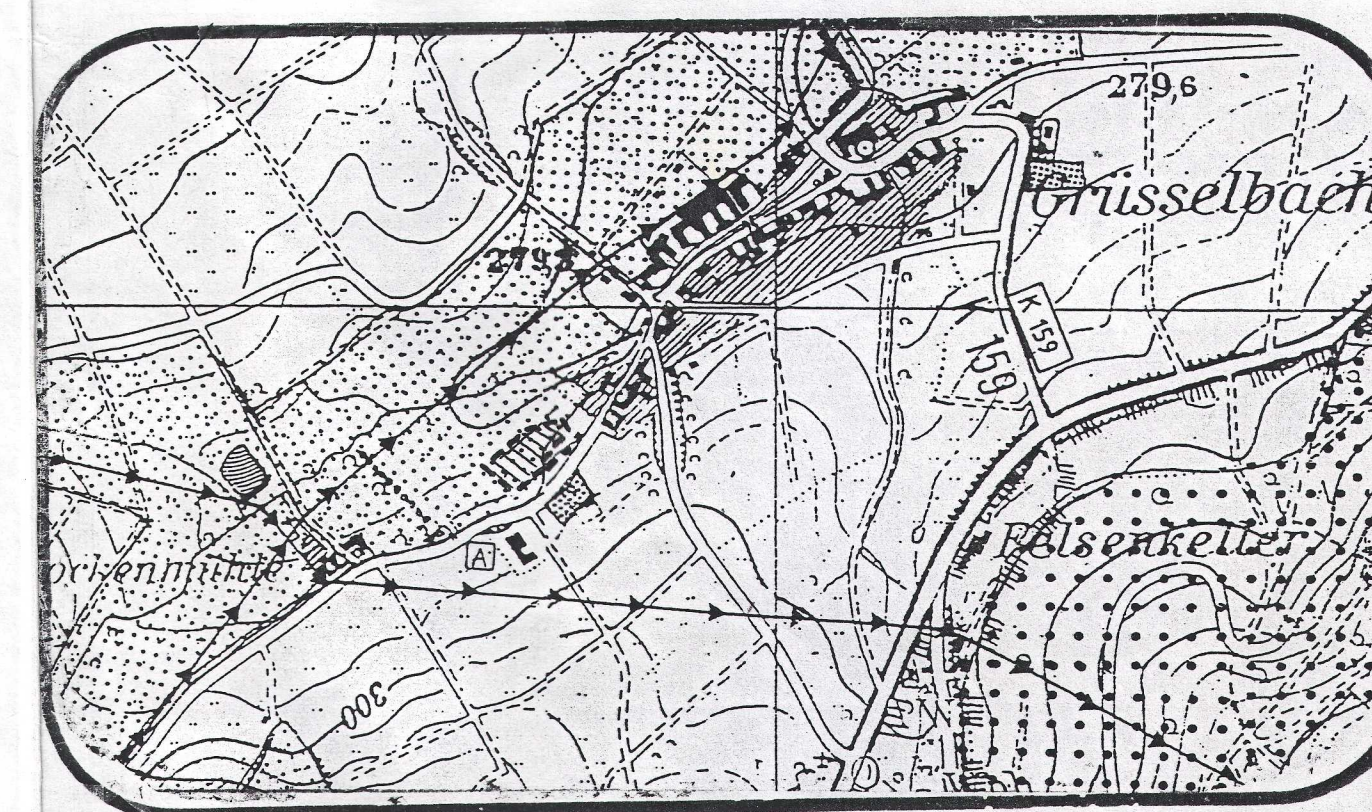
7. ~~ANZEIGE~~
~~Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB vom~~ 10.11.1995 ~~bis~~
~~durchgeführt.~~

8. **BEKANNTMACHUNG ANZEIGEVERFAHREN**
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 10.11.1995 ortsüblich bekannt gemacht und liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 11. NOV. 1995 rechtskräftig geworden.

Rasdorf, den 13. NOV. 1995



Jost Körbel
(Bürgermeister)



Bebauungsplan Nr. 7

"Am oberen Rain"

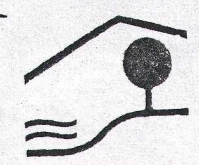
OT Grüsselbach, Gem. Rasdorf

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING

Bearb.: Ketter - Eichert

Gez.: Langer
Geänd.: Jatzek

Datum: Juli '92
Geänd.: Oktober '93



6400 FULDA
KÜNZELER STR. 11
TEL.: (0661) 71031