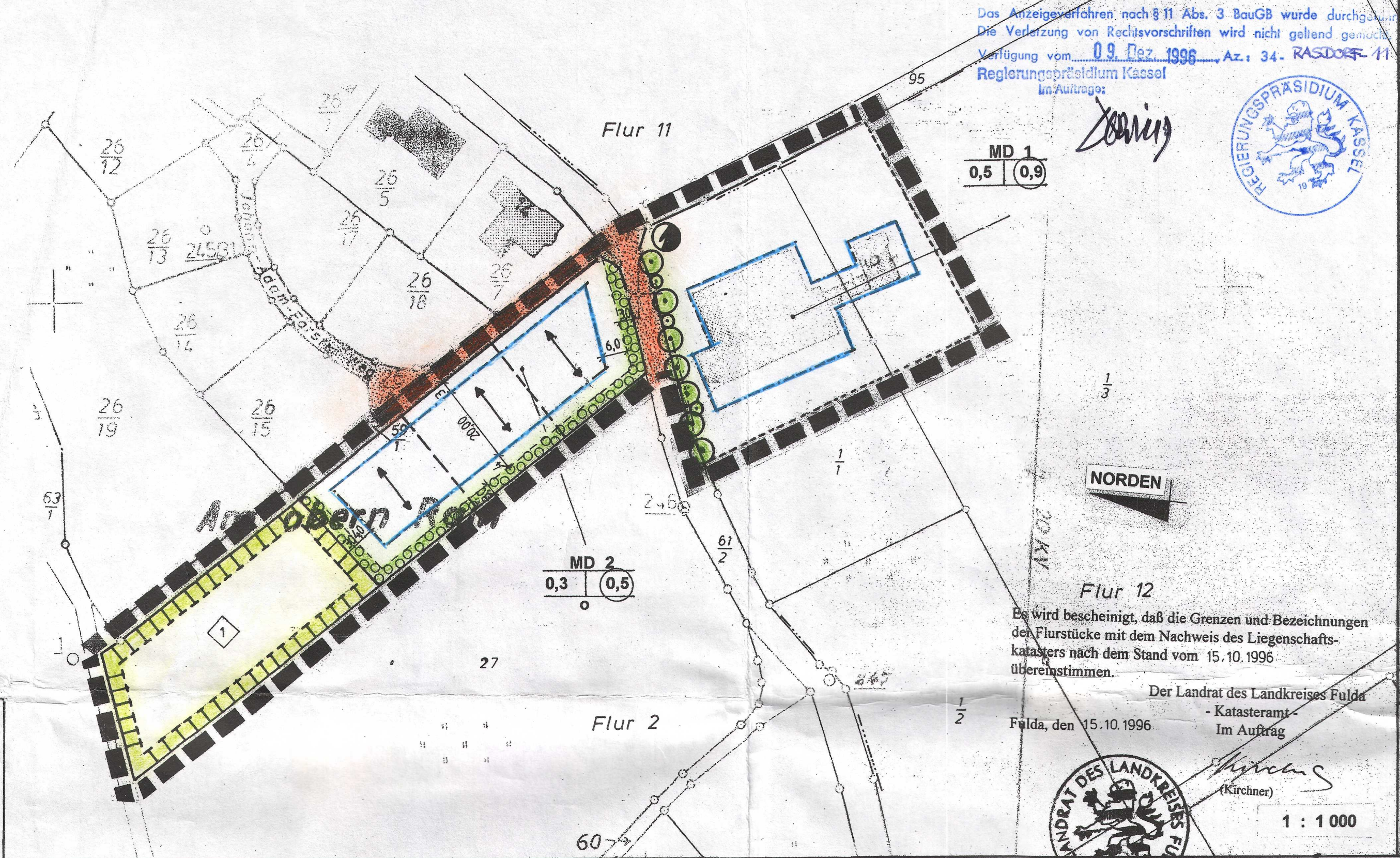




A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 22.04.1993).
- 2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 22.04.1993.
- 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- 4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- 5. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
- 6. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990, zuletzt geändert am 11.09.1990.
- 7. Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 18.05.1977.
- 8. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
- 9. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) vom 19.09.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 und Gesetz zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994.

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- MD 1** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Zulässig sind nur:
1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 2. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- MD 2** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Zulässig sind nur:
1. sonstige Wohngebäude
 2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen

- z. B. **0,3** Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)
- z. B. **0,5** Geschöflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

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

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E beim Bau von Wohnhäusern nur Einzelhäuser zulässig
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfrischrichtung beim Bau von Wohnhäusern

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

- Teilstück der bestehenden Erschließungsstraße "Mühlenweg"

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- geplante Trafostation

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 UND 26 BAUGB)

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Zweckbestimmung: Freiwachsende Hecke auf privater Grundstücksfläche
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
- Zweckbestimmung: Sukzessionsfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
- Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
- Maßzahlen
- Bestehende Gebäude
- Nutzungsschablone

C.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

1.1 Bauweise

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
MD 1		0,5	0,9	6,25 m	11,00 m
MD 2	o	0,3	0,5	4,25 m (Berg) 6,25 m (Tal)	11,00 m

1.2 Traufhöhen

Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.3 Firsthöhen

Die max. Firsthöhe beträgt in beiden MD-Gebieten 11,00 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

1.4 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, sollen jedoch nur 1-geschossig ausgeführt werden. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke im MD 2 an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

2. BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1, NR. 3 BAUGB)

2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke im MD 2 beträgt für Einzelhäuser 600 m².

3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

1. Gestaltung der Verkehrsfläche

Die Gestaltung der nordöstlich direkt an das MD 2 angrenzenden "Johann-Adam-Förster-Straße" wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 bereits abgehandelt

4. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

4.1 Wasserversorgung, Entwässerung, Telefon und Strom

Wasserversorgung und Entwässerung sowie die Erschließungsplanung der Johann-Adam-Förster-Straße wurden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Auch für Telefon und Strom sind beim Ausbau Trassen vorgesehen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Teilbereiche des Flurstückes 27 (Flächenanteil ca. 2.100 m²), nordwestlich an das unmittelbar betr. Planungsgebiet angrenzend, sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung (intensive Wiesenutzung) zu nehmen und der Sukzession zu überlassen. Zur Schaffung kleinräumiger Standortunterschiede sind im Bereich der Sukzessionsfläche Senken bis ca. 0,50 m Tiefe zu modellieren (Flächenanteil ca. 300 m²). Zur Vermeidung unerwünschten Gehölzaufwuchses und artenarmer Hochstaudenfluren ist alle drei Jahre eine Mahd ab Ende September durchzuführen.

Die Schaffung der Sukzessionsfläche wird als Ausgleichsmaßnahme entspr. der Eingriffssituation mit 50 % den privaten Grundstücksflächen und mit 50 % den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Ausbau des Johann-Adam-Förster-Weges - vgl. Bebauungsplan Nr. 7) zugeordnet.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

6.1 auf privaten Grundstücksflächen

6.1.1 Auf allen privaten Grundstücksflächen, auf denen überwiegend Wohnnutzung stattfindet, sind pro Grundstück mind. 2 Obstgehölze in der Qualität H, ab 7 cm Stammumfang und 1 weiterer Laubbaum in der Qualität H, 2 x v., 16-18 zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte Obst- und Laubbäume nach Wahl des Grundstückseigentümers.

6.1.2 An den Außengrenzen des MD 2 ist eine freiwachsende Hecke von mindestens 3 m Breite aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Die zu verwendenden Arten in der Qualität mindestens Str. 2 x v., o.B., 60-100 u. Hei., 2 x v., o.B., 100-150 bleiben der Wahl des Grundstückseigentümers überlassen. Pro 10 m Grundstücksgrenze sind mindestens 20 Sträucher und 3 Heister zu pflanzen.

6.1.3 Eine Verwendung von Koniferen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen kann nur als Solitär erfolgen.

7. 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.

D.) 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" vom 28.01.1977 (GVBl. IS. 102) und § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990)

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Zulässig sind für Wohnhäuser Satteldächer und 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 im MD 2. Die Dacheindeckung hat dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in rotem Material zu erfolgen. Im MD 1 sind Dachneigungen ab 10° möglich.

GAUBEN

Für die Gestaltung der Gauben gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Rasdorf.

DREMPEL (KNIESTOCK)

Die Drempelhöhe darf 0,75m, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Anschnitt Unterkante der Sparren (außen) nicht überschreiten.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m sind zulässig.

FENSTER

Fenster in Wohnhausneubauten sind als Hoch- Rechteckformat auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Einzelelemente wie z. B. Halbrundfenster im Giebel sind möglich.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rasdorf.

E.) HINWEISE

Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei Erarbeiten 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 in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 DSchG).

Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung verwendet werden.

Fassadenbegrünung

Zur Gestaltung ungegliederter Fassadenflächen wird eine Fassadenbegrünung empfohlen: Fassaden, die auf einer Fläche von 10 m² keine Fenster-, Tor- und/oder Türöffnung aufweisen, sollten pro 10 m² mit einer Rank- und/oder Kletterpflanze begrünt werden.

F. BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand:

-siehe Bebauungsplan-
(Siegel)

G. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 20.06.96 beschlossen. Der Beschluß wurde am 19.07.96 öffentlich bekanntgemacht.

Rasdorf, den 24. OKT. 1996
Körbel, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 19.07.96 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 23.07.96 bis 02.08.96

Rasdorf, den 24. OKT. 1996
Körbel, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 23.07.96

4. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 20.06.96 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 05.08.96 bis 04.09.96 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 26.07.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Rasdorf, den 24. OKT. 1996
Körbel, Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 09.10.96 beschlossen worden.

Rasdorf, den 24. OKT. 1996
Körbel, Bürgermeister

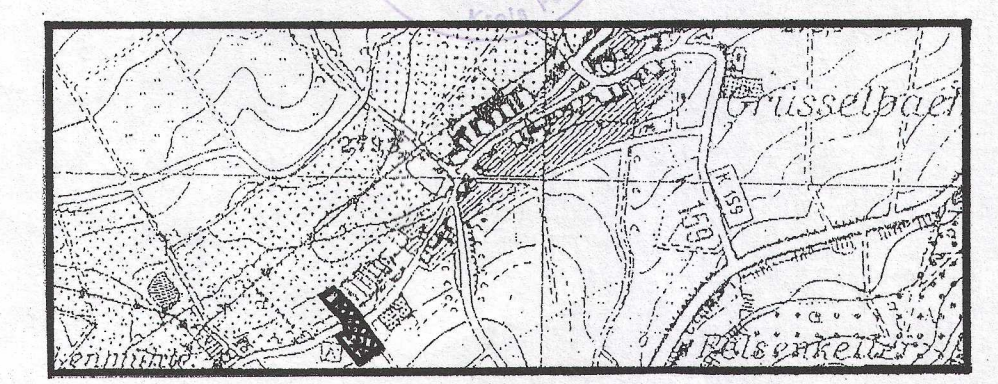
6. Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB

Das Anzeigeverfahren wurde vom 19.07.96 bis 02.08.96 durchgeführt.

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 19.07.96 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 19.07.96 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden offen.

Rasdorf, den 11. JAN. 1997
Körbel, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am oberen Rain" OT Grüsselbach, Gem. Rasdorf, Kreis Fulda

M = 1 : 1 000

Oktober 1996

Ausgabe für Gemeinde

KETTER-EICHERT & HINZ
Architekten u. Landschaftsarchitekten
Großenbacher Tor 7, 36088 Hünfeld,
Tel. 06652/73660 Fax: 06652/73614