



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Rasdorf-OT Rasdorf

- 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 (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981
- Hessische Bauordnung in der Fassung vom 20.07.1990.
- 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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

●●●●● GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

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

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

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

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

z.B. 0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)

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

z.B. GH_{max} = 6,50m Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) darf im Teilbereich I 5,50 m, im Teilbereich II 6,50 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 Firsthöhe darf im Teilbereich I 10,50 m, im Teilbereich II 11,50 m nicht überschreiten (über mittlerem Geländeanchnitt gemessen).

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

Im Rahmen der HBO 1990 können Dach- und Kellergeschosse als Vollgeschosse ausgebaut werden, wenn GRZ, GFZ und angegebene Höhen nicht überschritten werden.

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

■ ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
□ NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
→ HAUPTFIRSTRICHTUNG

○ 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 errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Mind. 50% der Garagenvorplätze und die gesamten Zufahrten sind in wasserundurchlässigen Materialien wie z.B. in wassergebundener Decke oder in 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)

— STRASSENABGRENZUNGSLINIE

Der Straßenquerschnitt in den Stichstraßen beträgt:

- 4,75 m Mischfläche mit Baumpflanzungen

Wendehammer als gepflasterter Bereich

Der Straßenquerschnitt im Bereich der nördlichen Haupterschließungs-Stichstraße beträgt:

- 1,50 m Fußweg in Pflasterung
- 2,00 m Grünzone mit Baumpflanzungen und teilweise Parkbuchten
- 4,00 m Asphaltband

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

— landwirtschaftlicher Weg

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steinreste, Skelletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 DSchö unverzüglich dem Amt zu melden.



Gemarkung Rasdorf
Flur 14, Flst. 27/7

GELTUNGSBEREICH 2

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

○ Trafostation

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)

PRIVATBEREICH (Baumpflanzungen)

Auf Privatgrundstücken, die an die freie Landschaft grenzen, ist eine mind. 3m breite freiwachsende Hecke zu pflanzen (Arten siehe unten)

Pro Grundstück muß mind. 1 hochstämmiger Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen.

Mind. 50% der Grundstücksfläche ist als Grünfläche zu gestalten.

ARTEN FÜR DIE ANPFLANZUNG DER FREIWACHSENDEN HECKE:

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. 2 x v., 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)

Obstbäume nach Wahl

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT FÜR DIE ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERSIEGELUNG (AUSGLEICH- BZW. ERSATZ-FLÄCHEN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Schutz, Pflege und ggf. Ergänzung einer bestehenden Steuobstwiese (südlicher Geltungsbereich 1)

Die notwendigen Unterhaltungsarbeiten wie die Pflege- bzw. Überwachungsschnitte, 2-malige Mahd (im Juli und August/September) werden durch die Gemeinde sichergestellt. Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung durch kontinuierliches Nachpflanzen von geeigneten Obstbäumen. Angestrebt wird auch ein gewisser Anteil an Altbäumen, an dickstämmigem kränkelndem Holz und Totholz.

Anlage einer Steuobstwiese (im Anschluß an das Neubaugebiet 'Am Gehlfersberg') Geltungsbereich 2



Pflanzungen von Obstgehölzen (pro 100 m² - 1 Obsthochbaum; H, 2 x v., o. B., 13 - 14). Es sind starkwüchsige, möglichst wenig krankheitsanfällige Obstsorten bzw. -sorten (alte Lokalsorten) zu verwenden. Die notwendigen Unterhaltungsarbeiten, wie z. B. Pflegeschnitte und eine 2-malige Mahd (im Juli und August/September) werden durch die Gemeinde sichergestellt.

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 (siehe Dorferneuerung Rasdorf).

DACHFORM UND -GESTALTUNG

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. Sonnenkollektoren können installiert werden.

GAUBEN

Erlaubt sind Schlepp-, Giebel-, Walm- und reine Dreiecksgauben.

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. Die Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

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.

MÜLLTONNEN

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

VERKLEIDUNGEN

Verkleidungen sind in ortstypischen Materialien, wie zum Beispiel Holz auszuführen. Nicht zulässig sind Kunststoff- und Eternitverkleidungen.

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:

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser

a) in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. zur Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung zu benutzen

b) auf dem Grundstück in Sickermulden versickern zu lassen (bedarf eines hydrologischen Gutachtens und einer Genehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt).

218

GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN

--- VORHANDENE HÖHENLINIEN

--- VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNG

■ VORHANDENE BEBAUUNG

✕✕✕ GEPLANTE ABZUREISSENDE GEBÄUDE

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 25.09.1991 beschlossen und am 26.06.1992 öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB

Der Termin für die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.06.1992 öffentlich bekannt gemacht und vom 06.07.1992 bis 11.07.1992 durchgeführt.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.04.1992 am Verfahren beteiligt.

4a. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB

Die Gemeindevertretung hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 am 19.06.1992 beschlossen, am 31.07.1992 öffentlich bekannt gemacht und vom 10.08.1992 bis 10.09.1992 durchgeführt.

4b. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 2 ABS. 3 WOBAUERLG

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 WobauerLG wurde am 13.11.1992 öffentlich bekannt gemacht und 23.11.1992 bis 07.12.1992 durchgeführt.

4c. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 2 ABS. 3 WOBAUERLG

Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 WobauerLG wurde am 01.10.1993 öffentlich bekannt gemacht und 11.10.1993 bis 25.10.1993 durchgeführt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BAUGB

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.11.1993 den Entwurf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rasdorf, den 14. Dez. 1993



Siegel Jost (Bürgermeister)

6. BESCHENIGUNG KATASTERAMT

(siehe Bebauungsplan)

7. ANZEIGENVERFAHREN

Das Anzeigenverfahren wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB vom 14.12.1993 bis 29.12.1993 durchgeführt.

8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 23.07.1994 fortgesetzt und liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 23.07.1994 rechtskräftig geworden.

Rasdorf, den 25.07.1994



Siegel Jost (Bürgermeister)

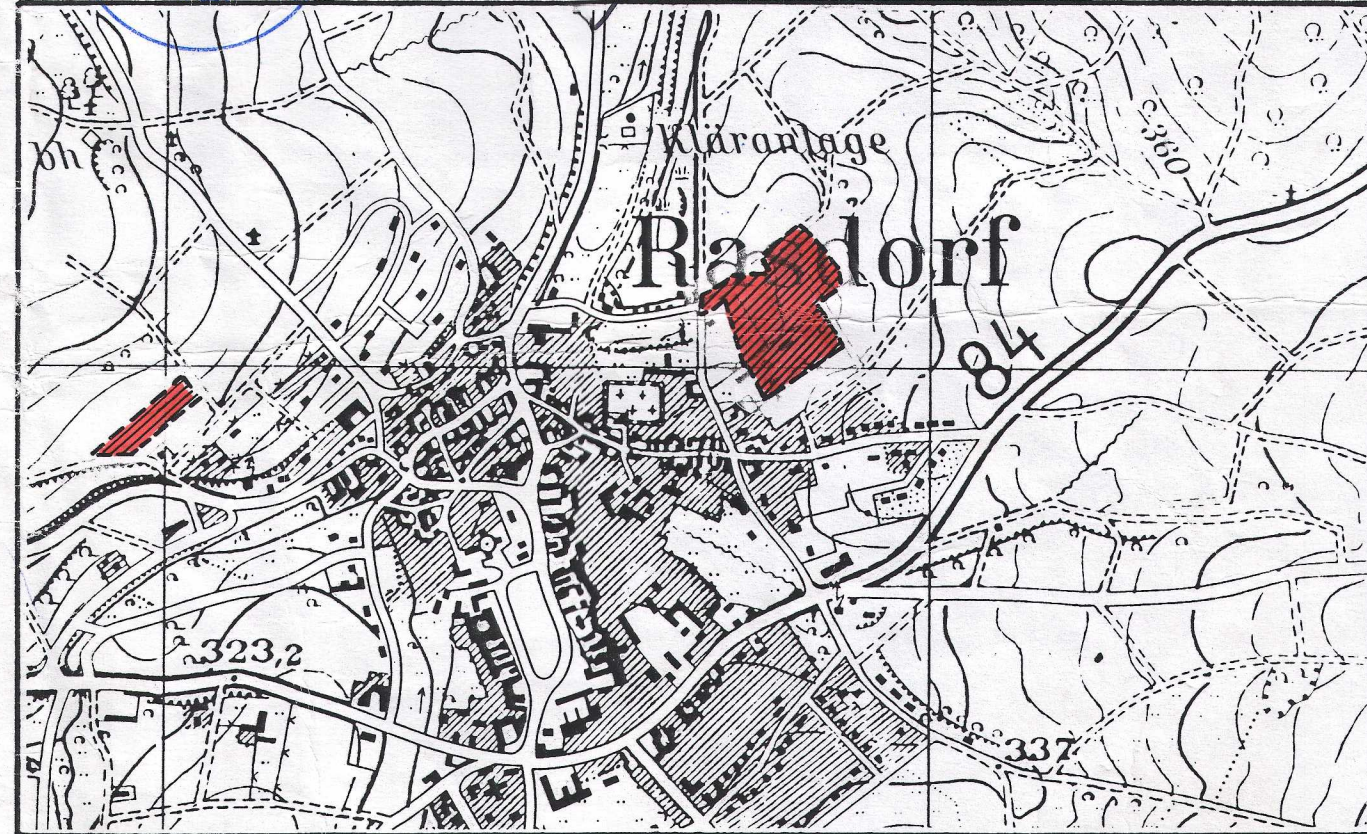
mit Verfügung vom 29. Dez. 1993

AZ: 24 - KAS 23 - 41

Kassel, den 29. Dez. 1993



Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag



BEBAUUNGSPLAN NR.6
"IN DER GREBE" 1. TEILABSCHNITT

OT RASDORF, GEMEINDE RASDORF

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING
BEARB.: B. KETTER-ECHERT GEZ.: A. MATZEK

GEÄ: DEZ. 93

