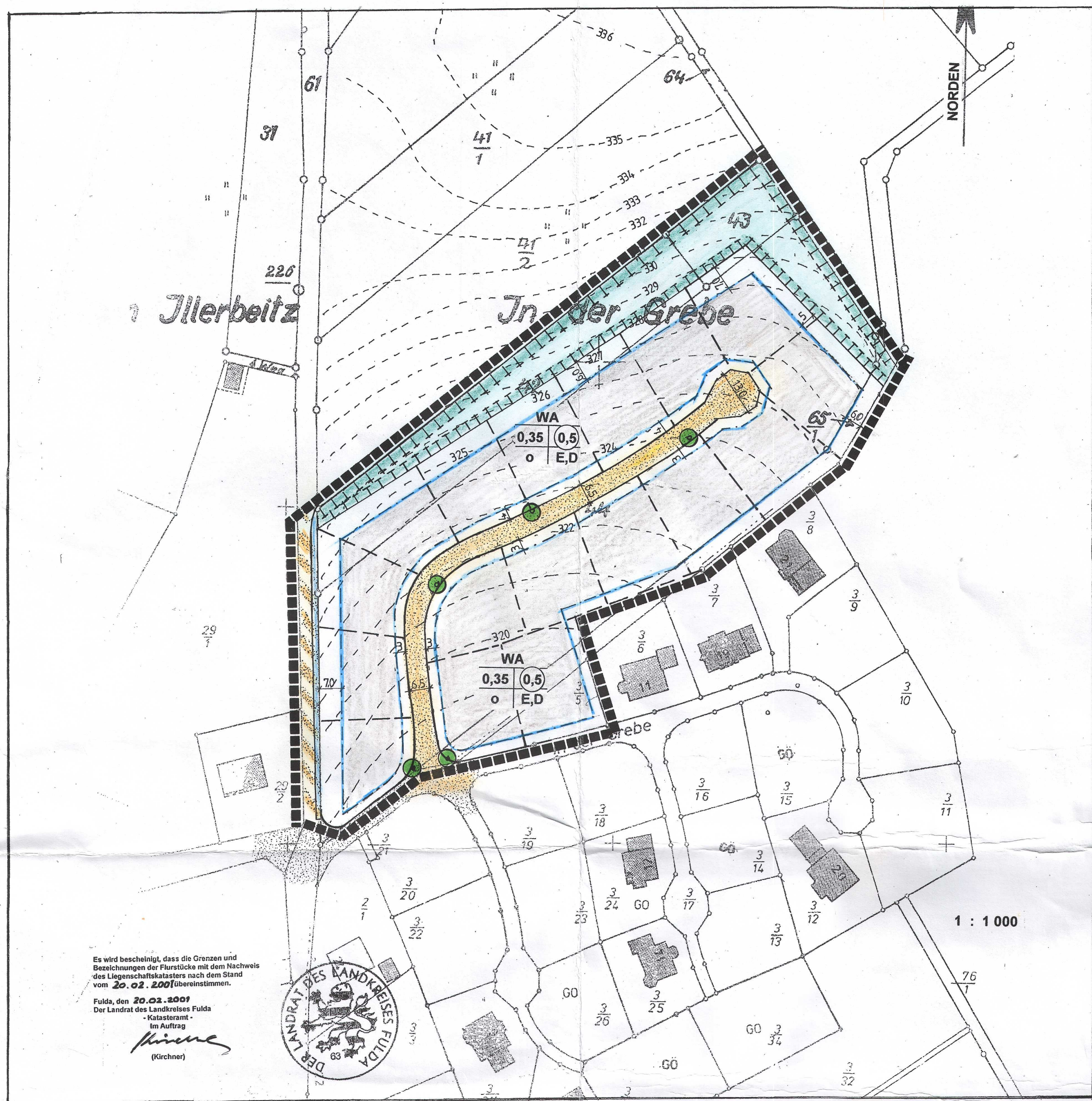




A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1998 sowie Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Rechts- u. Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.1999.
- Hessisches Naturschutzgesetz (HBNatG) in der Fassung vom 16.04.1996.
- Wasserhaushaltsgesetz WHG in der Fassung vom 30.04.1998.
- Hessisches Wassergesetz HWG in der Fassung vom 15.07.1998.

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
0,35	Grundflächenzahl GRZ	(§16 BauNVO)
0,5	Geschoßflächenzahl GFZ	(§ 20 BauNVO)

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

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E,D	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

	Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsflächen
	aufgepflasterte Bereiche
	landwirtschaftlicher Weg (mit Entwässerungsgraben)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	hochstämmige Laubbäume im öffentl. Straßenraum
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB)
	Anlage einer Streuobstwiese mit Entwässerungsgraben

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

43	Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
	Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
9	Maßzahlen
333	Höhenlinien
	Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Einzel-/Doppelhäuser

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	Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
WA	O	0,35	0,5	E D	6,50 m (Tal) 4,75 m (Berg)	11,00 m

1.2 Traufhöhen und Firsthöhen

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

Die max. Firsthöhe beträgt 11,00 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

1.3 Garagen und Nebenanlagen

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

2. BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke beträgt:	für Einzelhäuser	600 m²
	für Doppelhäuser	300 m²

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

3.1 Gestaltung der Verkehrsfläche

Der geplante Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße beträgt 6,50 m und wird als Mischfläche ausgebildet.

4. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

4.1 Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Bei der Festlegung der genauen Standorte für die in der Erschließungsstraße vorgesehenen Baumaßnahmen sind diese Trassen zu berücksichtigen. Die zuständigen Versorgungsträger werden von den Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 3 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet.

Die Erschließungsmaßnahme wird in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverkabelung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Dies kann durch die Zurverfügungstellung eines Leerrohres von neu zu errichtenden Gebäuden bis zur Grundstücksgrenze / Gehweg erfolgen.

4.2 Wasserversorgung und Entwässerung

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Das Dach- und Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu benutzen. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Bestimmungen der DIN 1988 und des § 17 der Trinkwasserverordnung sind zu beachten.

5. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3 x v., Stammumfang 12 -14 cm festgesetzt wird.

Als zu pflanzende Arten werden Tilia cordata 'Greenspire', Acer platanoides 'Emerald Queen', Acer campestre 'Elsrijk', darüber hinaus auch Sorbus aria und Crataegus 'Carrierei' empfohlen.

Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben (Mindestgröße 1,50 x 1,50) und / oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder anzupflanzen.

5.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Auf allen privaten Grundstücksflächen ist pro 200 m² versiegelter u./o. überbauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum in der Qualität H., 3 x v., 12-14 oder ein standortgerechter u. landschaftstypischer Obstbaum (ab 7 cm Stammumfang) zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Laubbäume nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers.

5.3 Einfriedungen

Alle Grundstücksflächen sind an mindestens einer Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge mit einer mindestens einreihigen, freiwachsenden Hecke einzufrieden. Zu pflanzen sind mit einem Pflanzabstand von jeweils 1,50 m in der Reihe standortgerechte und landschaftstypische Sträucher in der Mindestqualität 2 x v., 60/100.

Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzen (Pflanzqualität mind. 2 x v., 125 - 150) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich. Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.

5.4 Ausgleichs- u./o. Ersatzmaßnahmen

Für die nicht zu vermeidenden und verminderten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt:

Auf Teilflächen der Flurstücke 42, 43 und 44 am nordwestlichen u. nordöstlichen Rand des Planungsgebietes ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Anlage der Streuobstwiese sind die bestehenden Wiesenflächen zu erhalten; die Ackerflächen durch Einsatz in eine Wiesenfläche umzuwandeln und mit Obstbäumen zu bepflanzen. Angepflanzt werden können standortgerechte und landschaftstypische Obstgehölze in verschiedenen Arten und Sorten, wobei Apfelsorten bestandsbildend sein sollen. Birnen, Zwetschen und Kirschen sind in geringeren Flächenanteilen zuzuordnen. Die Obstgehölze sind als Hochstämme ab mindestens 7 cm Stammumfang zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 8,00 m x 8,00 m.

Als externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ist das Grundstück Flst. 72/1 der Flur 11, Gemarkung Rasdorf (Flächengröße 1.618 m²) aus der bisherigen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.

Zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme wird zwischen der Gemeinde Rasdorf und der UNB eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen.

6. 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 UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO)

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Zulässig sind für Wohnhäuser Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 36° - 45°, dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Flachdächer für Nebenanlagen und Garagen sind nur dann möglich, wenn sie als Terrassen bzw. Balkone genutzt werden oder wenn sie begrünt werden. Für moderne Bauformen wie z.B. Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer können Ausnahmen zugelassen werden. Die Dacheindeckung hat mit roten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

GAUBEN

Für die Anordnung der Gauben gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Rasdorf in der jeweils geltenden Fassung.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Mind. 1 Grundstücksgrenze ist mit einer Hecke einzufrieden.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie für deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rasdorf in der gültigen Fassung.

E.) HINWEISE

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 in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

Solaranlagen

Auf den Erlaß d. Hess. Ministers des Innern vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (St. Anz. 79, Seite 1, 342, 82, Seite 652) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf Einrichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Baugebiet werden ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 80-120 m eingebaut werden, die die gesetzlich geforderten Bedingungen erfüllen.

F.) BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

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

- siehe Planausschnitt des Bebauungsplanes -

G.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 21.06.2000 beschlossen. Der Beschuß wurde am 03.11.2000 öffentlich bekanntgemacht.

Rasdorf, den 23. FEB. 2001

Körbel, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 03.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 06.11.2000 bis 10.11.2000.

Rasdorf, den 23. FEB. 2001

Körbel, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 08.11.2000.

4. Auslegungsbeschluß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 25.10.2000 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 13.11.2000 bis 13.12.2000 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 03.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Rasdorf, den 23. FEB. 2001

Körbel, Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die bauordnerischen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung von der Gemeindevertretung am 07.02.2001 beschlossen worden.

Rasdorf, den 23. FEB. 2001

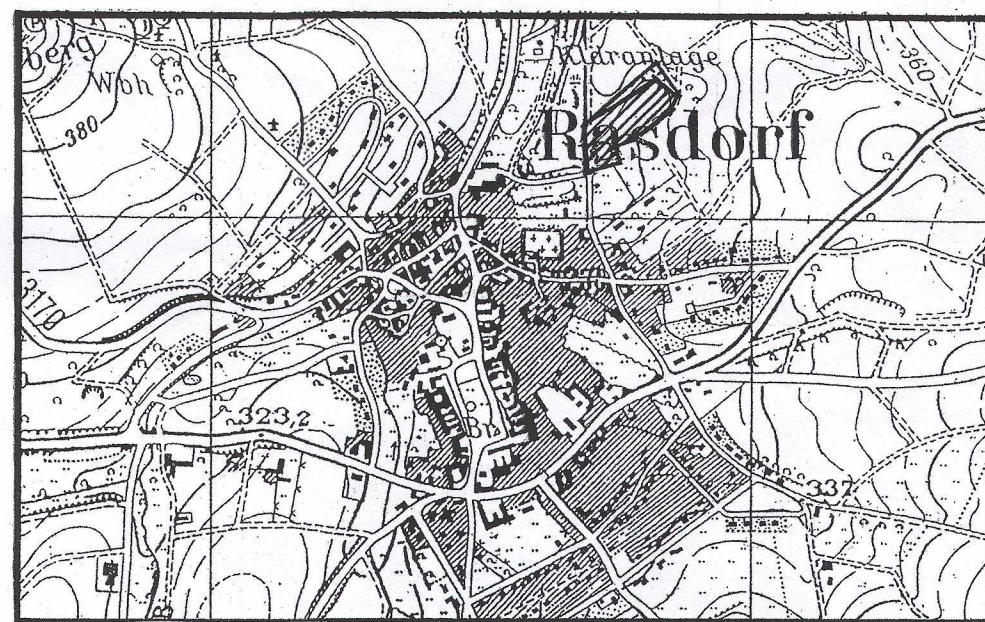
Körbel, Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschuß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 23.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 23.02.2001 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Rasdorf, den 23. FEB. 2001

Körbel, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. 11 "In der Grebe", Teilabschnitt 2

OT Rasdorf, Gem. Rasdorf, Kreis Fulda

M = 1 : 1 000

Februar 2001