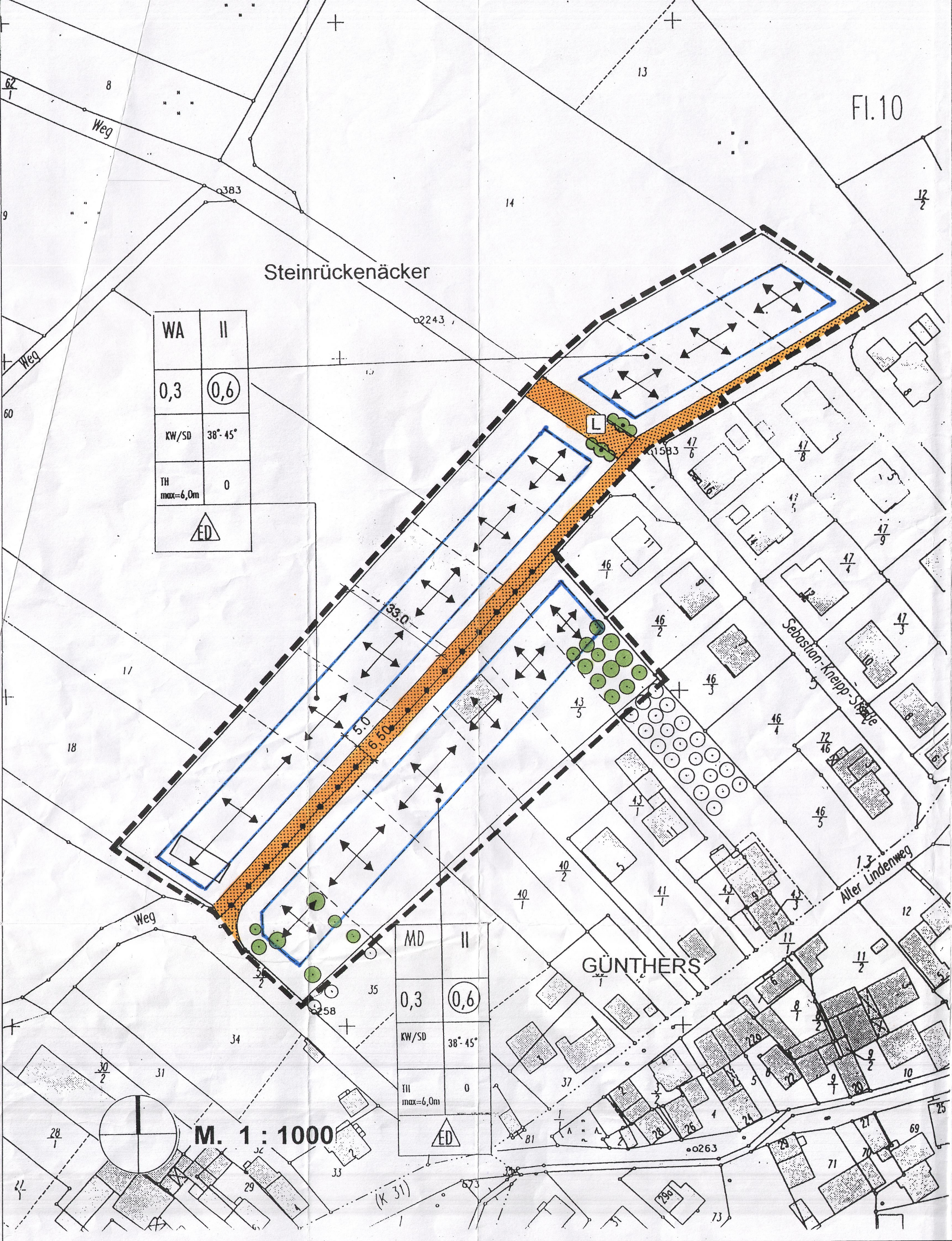




STADT TANN

BEBAUUNGSPLAN NR.3 WOHNGEbiet "STEINRÜCKENÄCKER" IM STADTTEIL GÜNTHERS

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990
- § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 und § 8a in der ab 1.1.1998 geltenden Fassung
- Hess. Naturschutzgesetz (HessNatG) vom 19. September 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 und Gesetz zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994
- Hess. Wassergesetz (HWG)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Flurgrenze vorhanden
	Flurnummer z.B. 10
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 38
	Gebäude - Bestand
	Bäume - Bestand
	geplante Grundstücksgrenzen

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Tann vom 07.04.1995.

EMPFEHLUNGEN

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Auf den Grundstücken ist - soweit möglich - die dezentrale Sickerung von anfallendem Oberflächenwasser z.B. in Sickermulden oder Sickersteinen zu realisieren, um das Wasser dem natürlichen Wasserhaushalt und den Grundwasserreserven zuzuführen.

Auf die entsprechende kommunale Abwassersatzung wird hingewiesen.

Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) sind zu empfehlen.

Zur Verminderung des Energiebedarfs und zur Begrenzung der Emissionen durch die Raumwärmeversorgung wird die Orientierung an den Werten für die Jahresheizenergie eines Gebäudes entsprechend der geplanten Wärmeschutzverordnung 1999 **empfohlen**. Die Werte für die Jahresheizenergie eines Gebäudes je m² Wohnfläche und Jahr betragen
bei Einfamilienhäusern 70 kWh/m²*a
bei Doppelhäusern 65 kWh/m²*a

Dabei ist das Berechnungsverfahren entsprechend dem "Leitfaden für energiebewußte Gebäudeplanung" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit zugrunde zu legen.

TEIL A PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

	1.1 Grenze des Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
	1.2 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung, hier: Art der baulichen Nutzung (§16 (5) BauNVO)
	2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1. BauGB / BauNVO)
	2.1 Allgemeines Wohngebiet (§3 BauNVO)
	2.2 Mischgebiet Dorf (§5 BauNVO)
	2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß GRZ: 0,3 (§19 BauNVO)
	2.3 Geschosflächenzahl als Höchstmaß GFZ: 0,6 (§20 BauNVO)
	2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse: II (§16 (2) 3. u. 4. BauNVO)
	3. Bauweise (§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)
	3.1 Offene Bauweise (§22 BauNVO)
	3.2 Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (§22 (2) Nr.2 BauNVO)
	4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9, Abs. 1, Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)
	4.1 Baugrenze (§23, Abs. 3 BauNVO)
	4.2 Ausrichtung der Baukörper Hauptfächrichtung längs- und breitseits (§9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
	5. Höhe der baulichen Anlagen (§16, Abs. 2 Nr.4 BauNVO)
	Maximal zulässige talseitige Traufhöhe max. TH = 6,0 m
	Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zu Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 (4) Satz 2 HBO '93)
	Max. zulässige Höhe des Dremfels ist 0,75 m
	Die Höhen des Dremfels wird gemessen von der Oberkante Geschossdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit der Oberkante Dachhaut
	6. Öffentliche Verkehrsfläche (§9 (1) 11. BauGB)
	6.1 Erschließungsstraße
	6.2 Landwirtschaftlicher Weg

0,3

0,6

II

0

ED

III max. 6,0m

III max. 6,0m

III max. 6,0m

III max. 6,0m

III max. 6,0m

III max. 6,0m

III max. 6,0m

III max. 6,0m

III max. 6,0m

III max. 6,0m

III max. 6,0m

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr.16 und § 9 Abs.4 BauGB))

7.1. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.16 und 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 2 Nr.3 und Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind im Geltungsbereich des B-Planes Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (z.B. Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3000 l zu errichten.

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25b BauGB)

8.1 zu erhaltende Obstbäume auf privaten Grundstücksflächen

8.2 zu erhaltende Sträucher

9. Grünordnerische Festsetzungen auf Privatgrundstücken (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken (nicht auf den Ausgleichsflächen)

Auf jedem Baugrundstück (Ausnahmen Flurstücke 35 und 44) ist mindestens 1 hochstämmiger, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm oder alternativ 2 hoch- oder halbstämmige Obstbäume (heimische und altbewährte Sorten) zu pflanzen und zu pflegen.

Hochstämmige Einzelbäume, z.B.:

Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)

Es sind auf jedem Grundstück (Ausnahmen: Flurstücke 35 und 44) mindestens 15% der Grundstücksfläche (gerechnet ohne Ausgleichsfläche) mit heimischen Sträuchern und Blüthengehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen.

Folgende standortgerechte Gehölze sind zu verwenden:

Sträucher und Heister, z.B.:
Haselnuß (Corylus avellana)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Feldahorn (Acer campestre)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)
Schneeball (Viburnum spec.)
Bauernjasm (Philadelphus coronarius)
Flieder (Syringa vulgaris)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Obststräucher
Strauchrosen

Zur Begrünung fensterloser Fassaden ab 5 lfdm werden an Wohngebäuden und Garagen Kletterpflanzen zur Begrünung empfohlen.

Ranker für Schattenwände, z.B.:
Walddrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Jelängerjelleber (Lonicera caprifolium)
Kroterich (Polygonum aubertii)

Ranker für Sonnenwände, z.B.:
Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Garagenzufahrten sollten wasserdurchlässige Materialien wie Okoporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden. Das Trennkanaalsystem im Straßenkörper nimmt die übrigen anfallenden Niederschlagsmengen auf und führt sie einer Versickerung zu.

TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§87 (1) 1. HBO)

- Dächer
- 1.1 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung wird mit 38° - 45° festgesetzt.
Bei Gradstächern sind geringere Dachneigungen und Flachdächer möglich.
An Haupt- und Nebengebäuden sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
Dachgauben sind zugelassen.
Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf ein Drittel der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten, max. jedoch 1,50 m betragen.
Der Abstand zum First muß mind. 0,5 m betragen.
Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten muß mind. 1,50 m betragen.
Bei Schiepgauben und Trapezgauben darf die Länge einer Dachgaube höchstens zwei Drittel des Daches betragen. Bei Spitzgauben darf die Länge der Grundseite höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen.
- 1.2 Dachaufbauten
Dachgauben sind zugelassen.
Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf ein Drittel der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten, max. jedoch 1,50 m betragen.
Der Abstand zum First muß mind. 0,5 m betragen.
Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten muß mind. 1,50 m betragen.
Bei Schiepgauben und Trapezgauben darf die Länge einer Dachgaube höchstens zwei Drittel des Daches betragen. Bei Spitzgauben darf die Länge der Grundseite höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen.

Für Zwerchgiebel gilt, daß die Dachneigung der des Hauptdaches entsprechen muß, oder steiler, max. jedoch 60° geneigt sein muß.
Die Firsthöhe muß mind. 0,5 m unter der des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Für die Höhe gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Gauben.
Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

1.3 Zur Dacheindeckung sind rote Ziegeln zu verwenden.

Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

1.4 Dachüberstände an Giebel und Traufe sind bis max. 0,5 m zulässig

2. Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Baulätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

10. Externe Ausgleichsfläche

Dem Bebauungsplan wird ein Teil einer Gesamt-Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Es handelt sich dabei um das Flurstück 13, Flur 6, Gemarkung Theobaldshof. Hier soll das vorhandene Grünland durch Wiedervernässungsmaßnahmen wieder zu einer Feuchtwiese entwickelt werden. (Details zu dieser Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sind dem Gestaltungs- und Pflegeplan der Stadt Tann zu entnehmen.)

Die zugewiesene Fläche ist Teil einer Gesamtmaßnahme, die im Rahmen eines öffentl. rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Tann und der unteren Naturschutzbehörde Fulda gesichert wurde.

Dem Bebauungsplan "Steinrückenacker" werden anteilig 4000 m² der Gesamtfläche (12.200 m²) als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:
Die gemäß § 135a BauGB unter 10. festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird entsprechend den Flächenanteilen der zu erwartenden Eingriffe zu 10% der öfftl. Erschließung und zu 90% den privaten Baumaßnahmen zugeordnet.

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
Garagen und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform/-neigung den Hauptgebäuden anzupassen. Extnsiv und intensiv begrünte Dächer sind bei Nebengebäuden möglich.

2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) 4. + 5. HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzu-legen und zu unterhalten.

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m zu verwenden.

3. Garagen und Stellplätze

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Tann vom 07.04.1995.

Die Möglichkeit der Ablösung von Stellplätzen besteht im Geltungsbereich dieses B-planes nicht.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Tann hat am **02. Okt. 1998** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steinrückenacker" im Stadtteil Günthers beschlossen. Der Beschluß wurde am **27. Nov. 1998** ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauteilplanverfahren wurde am **27. Nov. 1998** ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom **21. Dez. 1998** bis **29. Jan. 1999** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Steinrückenacker" im Stadtteil Günthers hat über die Dauer eines Monats vom **21. Dez. 1998** bis **25. Jan. 1999** einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **27. Nov. 1998** ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Steinrückenacker" im Stadtteil Günthers hat über die Dauer eines Monats vom **10. Sep. 1999** bis **2. Okt. 1999** einschließlich erneut öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **2. Okt. 1999** ortsüblich bekanntgemacht worden.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 (1) BauGB am **24. Sep. 1999** den Bebauungsplan Nr. 3 "Steinrückenacker" im Stadtteil Günthers, als Satzung beschlossen.

Tann, den **3. Okt. 1999**



Magistrat der Stadt Tann

Herchenhan, Bürgermeister



Magistrat der Stadt Tann

Herchenhan, Bürgermeister



STADT TANN

STADTTEIL GÜNTHERS
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
STEINRÜCKENÄCKER