

A. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.07.2001.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
4. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1971.
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.10.2002.
6. Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 18.06.1977.
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981
8. Gesetz zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 18. Juni 2002.
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998.
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.07.2001.

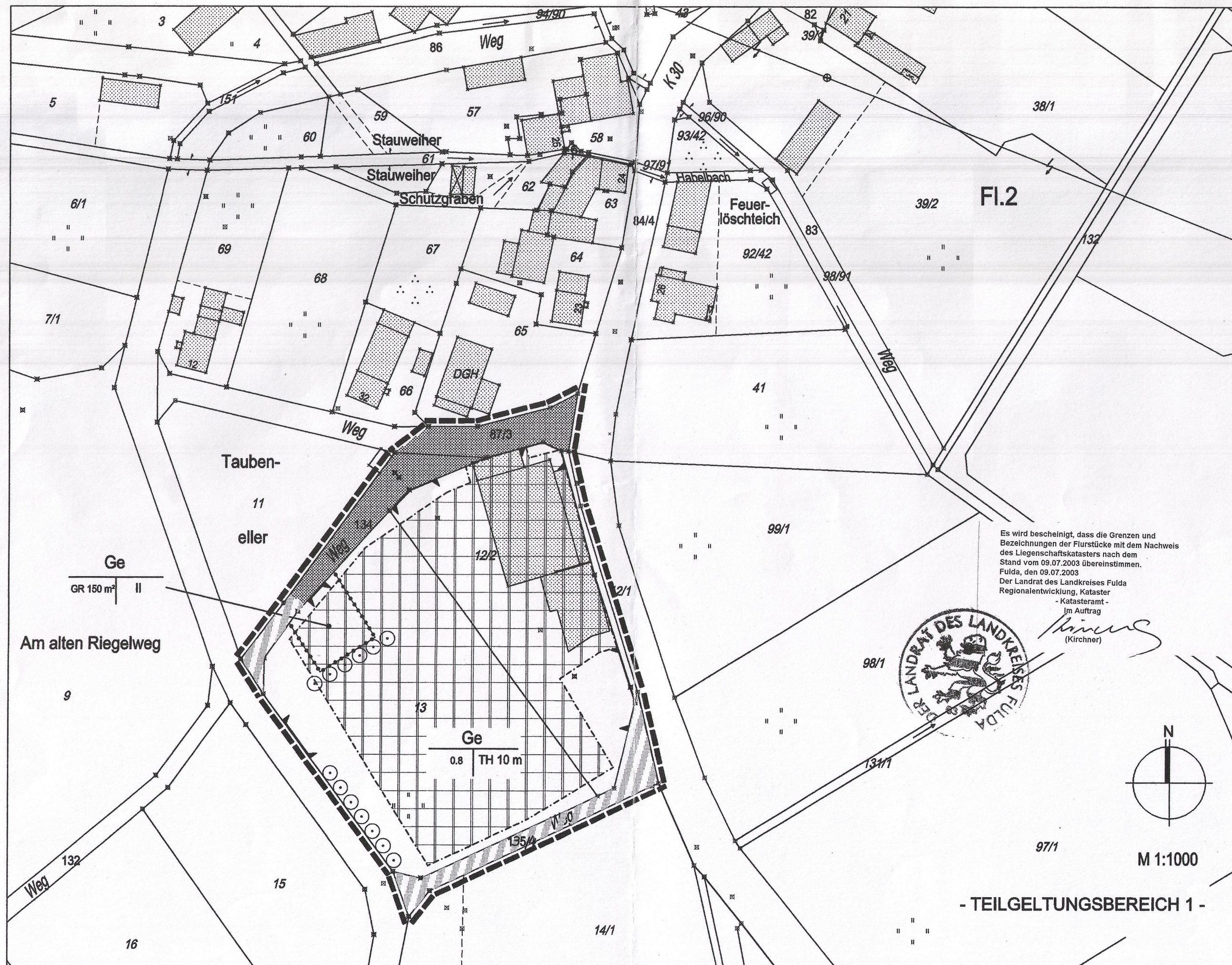
B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- z.B. 0,8 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)
- z.B. 150 m² Grundfläche GR (§ 19 BauNVO)
- II max. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- z.B. TH 10 m Traufhöhe als Höchstmass (§ 16 Abs. 2, Nr. 4, BauNVO)

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

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche



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

- Straßenverkehrsfläche
- landwirtschaftlicher Weg
- Einfahrtsbereich

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND ABS. 6 BAUGB)

- Umgrenzung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen
- Regelungen zur Nutzung und Bewirtschaftung von Flächen:
- 1 Anlage einer 5-reihigen Laubgehölzhecke
- 2 Flächen der (natürlichen) Sukzession überlassen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen ..ohne Standortbindung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
- Maßzahlen (in Meter)
- Gebäude

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)

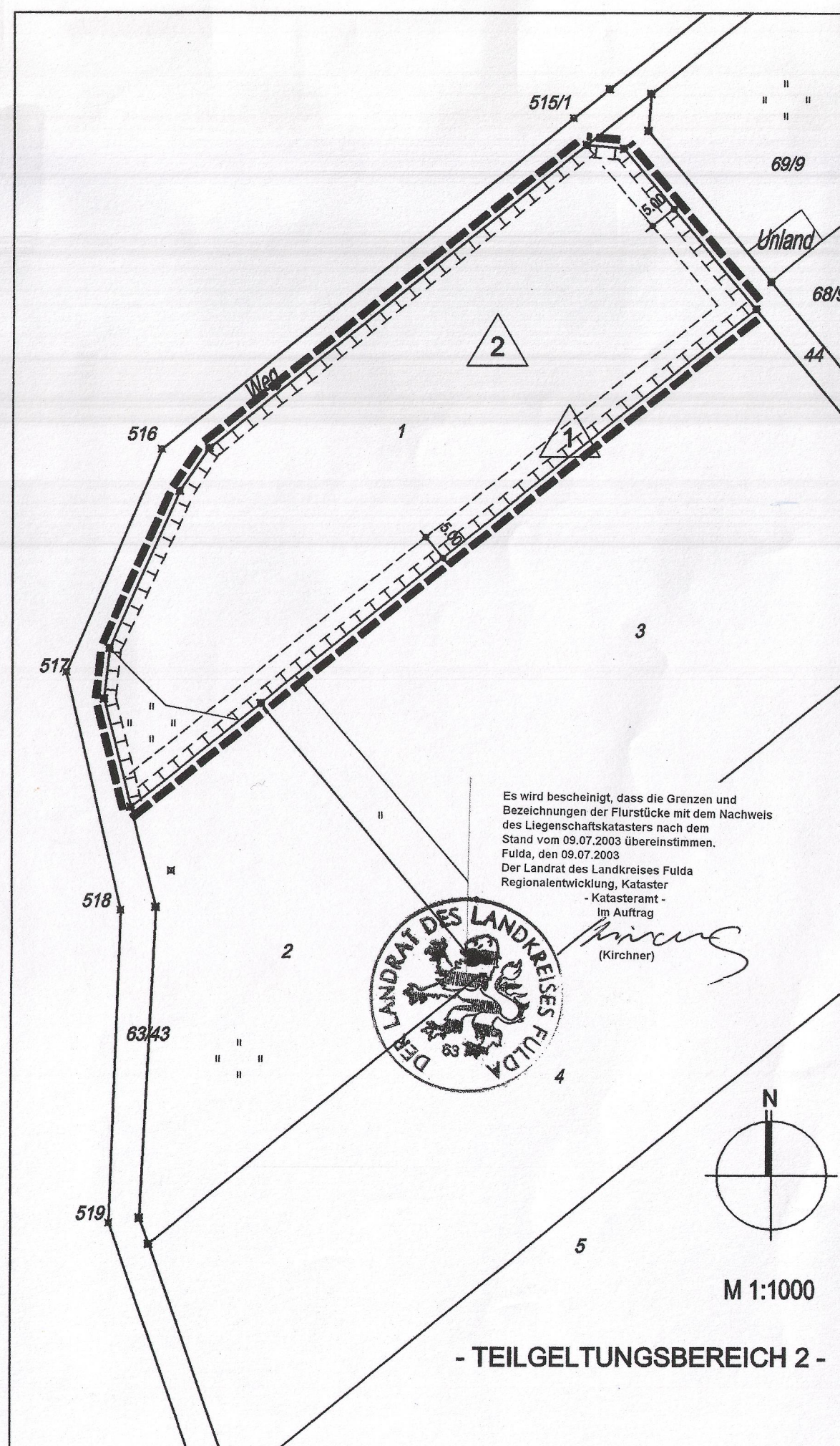
Einzelhandel
Einzelhandel ist innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen.
Ausnahme: zulässig ist der Handel mit betriebsspezifischen Baumaterialien wie z.B. Bauholz oder Dachdeckerbedarf.

Wohn- und Geschäftshaus (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches kann ein Wohn- und Geschäftshaus ausnahmsweise zugelassen werden.

Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Gebäudehöhe, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den talseitigen Traufseiten, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, darf 10,00 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf 14,00 m nicht überschreiten.

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

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.



3. VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Der Erschließungsumfang an Wasserversorgungsmaßnahmen wird innerhalb eines Ausführungsplanes dargestellt. Dieser Plan wird vor Beginn des Ausschreibungszeitraums mit den zuständigen Behörden abgestimmt bzw. zur Zustimmung übersandt.
Die Entwässerung sowie die erforderlichen Anlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

4. GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf die funktional zwingend erforderlichen befestigten Flächen als Grün- bzw. Vegetationsfläche auszubilden.

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (s. Begründung) empfohlen.

5. AUSGLEICH- UND ERSATZMAßNAHMEN

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Auf dem rund 0,56 ha großen Flurstück 1, Flur 1, Gemarkung Habel sollen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird das Flurstück 1, Flur 1, Gemarkung Habel zum zweiten Teilgeltungsbereich erklärt. Die auf dieser Fläche vorgesehenen Einzelmaßnahmen sind:

- An zwei Außengrenzen des Flurstücks Anlage einer 5-reihigen Laubgehölzhecke, 1 Pflanze / 1,5 m².
- Sukzession auf der restlichen Grundstücksfläche.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135 a-c BauGB)

Die Bereitstellung der Fläche sowie Aufwendungen für die dort durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den zu erwartenden Eingriffen insgesamt zugeordnet.

6. SCHALLEMISSIONEN

Der sog. Nachtfahrverkehr - d.h. von 22.00 bis 6.00 Uhr - für Fahrzeuge ab 7,5 t Gesamtgewicht ist über die geplante südöstliche Anbindung des Plangebietes abzuwickeln um einer mögl. Belastung der nördl. gelegenen (Misch-) Bebauung vorzubeugen.

F. BESCHLUSSVERMERKE

1. Öffentliche Bekanntmachung nach § 3 a UVPG

Das Ergebnis der Feststellung wurde am 28.02.2003 öffentlich bekanntgemacht.

Tann, den 28. Jan. 2005



Meysner, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 28.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 11.03.2003.

Tann, den 28. Jan. 2005



Meysner, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 28.02.2003.

4. Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2003 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 10.03.2003 bis 11.04.2003 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 28.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Tann, den 28. Jan. 2005



Meysner, Bürgermeister

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 und § 81 HBO vom 01.10. 2002)

Dach

Bei den Dachflächen sind hellgraue, weiße oder glänzende Materialien nicht zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung orientiert sich an den Farben rot-braun.

Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen anzulegen.

Werbung

Werbeträger dürfen nur in die Außenwandflächen integriert werden. Auf Dachflächen sind sie unzulässig.

Einfriedung

Durchgehende Einfriedungen, wie z. B. Maschenzäune, sind einzuzünnen. Die Höhe der Einfriedung soll 2,00 m nicht überschreiten.

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.

Oberbodensicherung

Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 (3) zu sichern und zu behandeln.

Verwertung von Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll möglichst dem (örtlich vorbelaufenden) Habelbach zugeführt werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Wegen der ausgeprägten Topographie sind evtl. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Baugrundstückes notwendig. Dabei sind fließende Übergänge und weiche Böschungskanten zu angrenzenden Grundstücken herzustellen.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.07.2003 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Tann, den 28. Jan. 2005



Meysner, Bürgermeister

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 28. Jan. 2005 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Tann (Bauamt) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Tann, den 28. Jan. 2005



Meysner, Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. 1 "Unter den Salzrinnen"

Stadtteil Habel, Stadt Tann, Kreis Fulda

M = 1 : 1.000
Juli 2003