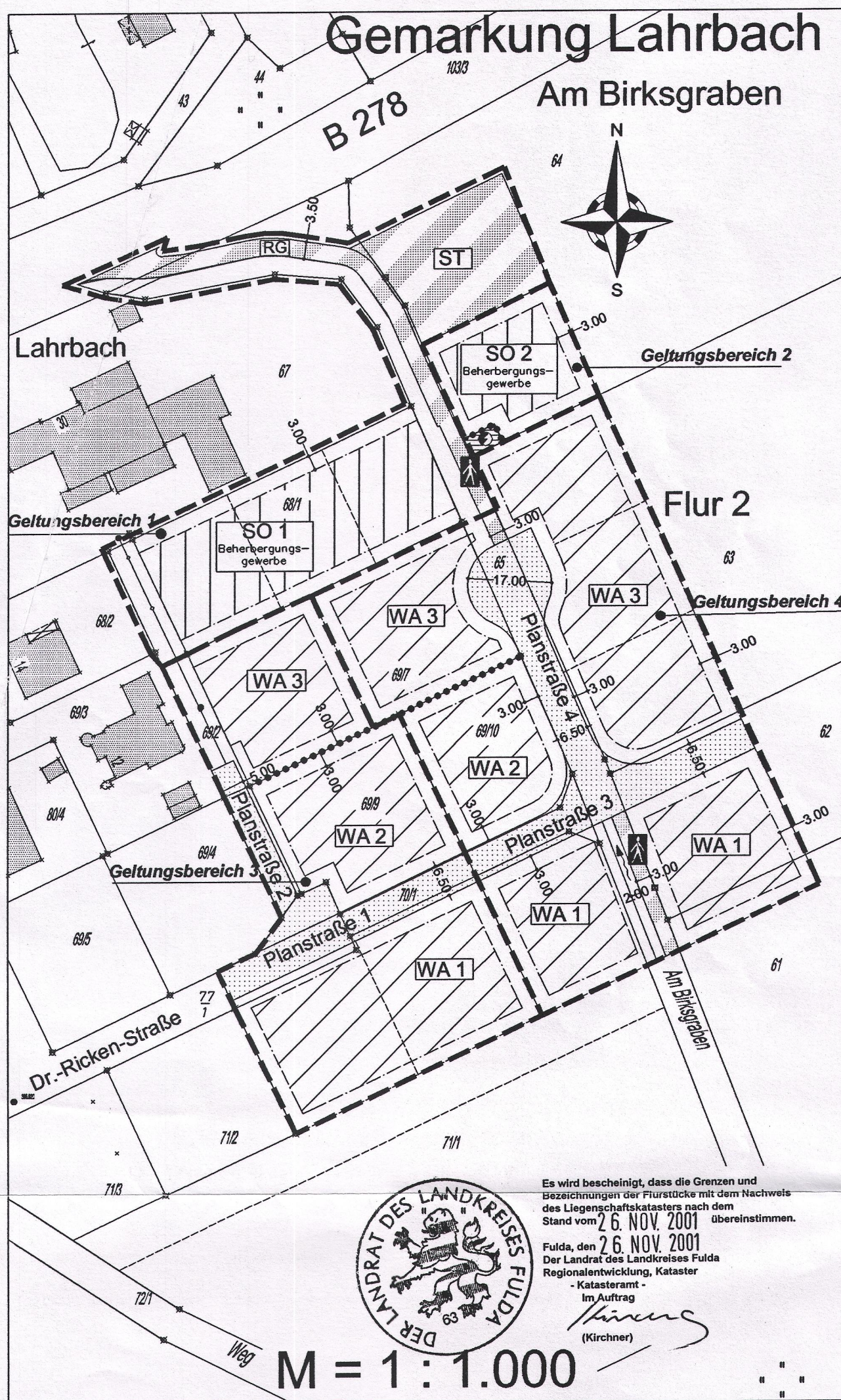




	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dach	Traufhöhe (TH)
WA 1	0,3	0,6	II	o	ED	SD 30°-45°
WA 2	0,3	0,6	II	o	ED	SD 30°-45°
WA 3	0,3	0,6	II	o	ED	SD 30°-45°
SO 1	0,3	0,6	II	o	ED	SD 30°-45°
SO 2	0,3	0,6	II	o	ED	SD 30°-45°

A.) Festsetzungen und Zeichenerklärung

1.) Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) unterschiedlicher Festlegungen

Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4, Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 1 bis 5 ausgeschlossen.

SO 1

Beherbergungsgewerbe

Sondergebiet gem. (§ 10 BauNVO) mit Zweckbestimmung Beherbergungsgewerbe

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungs- und Fremdenverkehrsbetrieb zugeordnet werden können, sind zulässig, sofern es sich um einem untergeordneten Flächenanteil im gesamten Sondergebiet (SO 1 und SO 2) handelt.

3.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

II

maximale Zahl der Geschosse (§ 20, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

Wenn im Rahmen der HBO Kellergeschosse als zulässige Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zugelassen werden, sofern die Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.

0,3

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Sie darf auch durch den Bau von Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

0,6

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) (§ 20 BauNVO)

SD

30°-45°

Zulässig sind Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45°

Traufhöhe

(§16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

WA 1

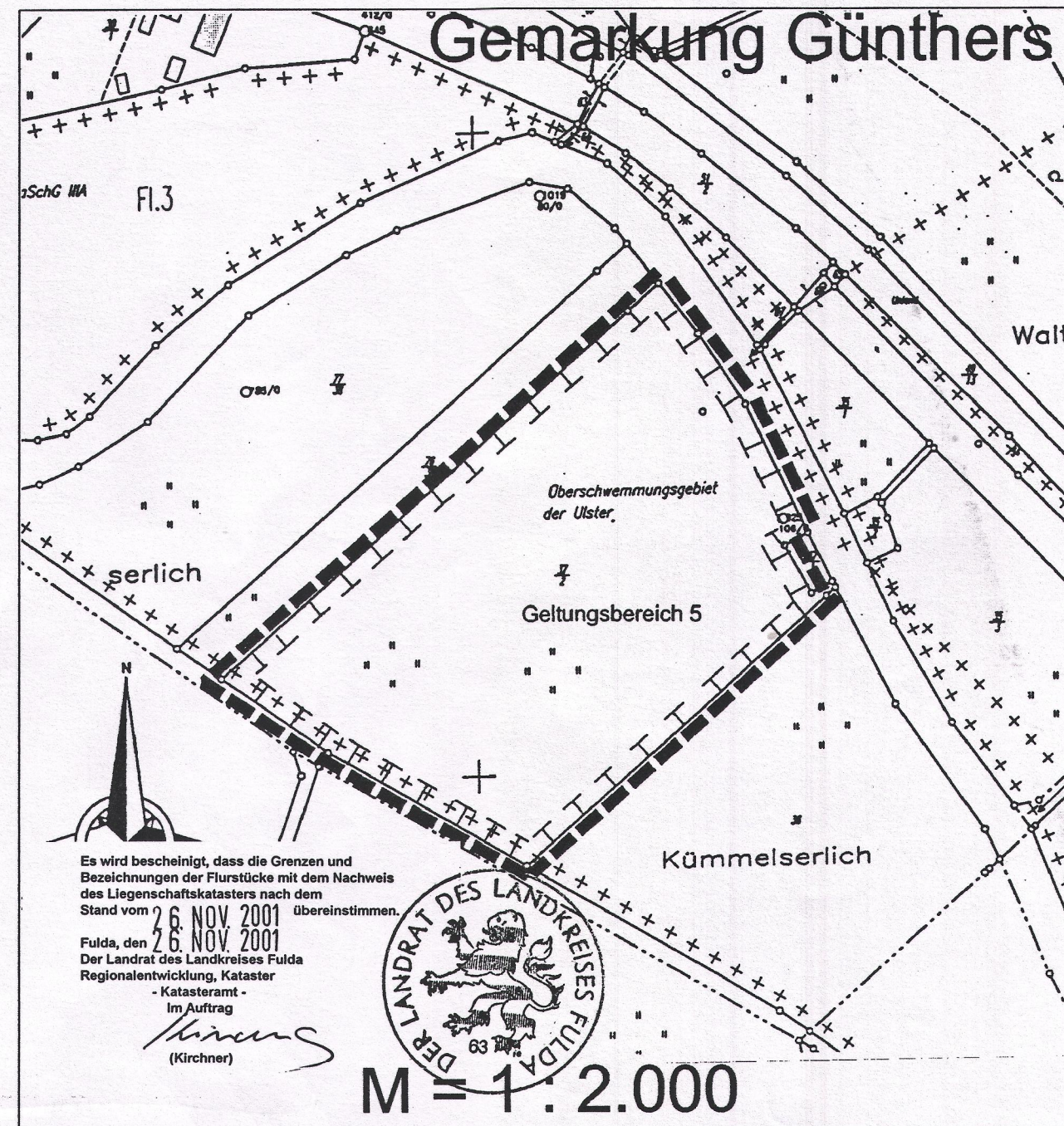
Bei den Gebäuden, die auf der Bergseite der Erschließungsstraße stehen, darf die Traufhöhe max. 7,00 m über der Hinterkante Oberkante Gehweg bzw. Schrammbord an der Grundstücksgrenze vor der Gebäudemitte betragen. Bezugsstraßen sind Planstraße 1 bzw. Planstraße 3.

WA 2

Bei den Gebäuden, die auf der Talseite der Erschließungsstraße stehen, darf die Traufhöhe max. 4,25 m über der Hinterkante Oberkante Gehweg bzw. Schrammbord an der Grundstücksgrenze vor der Gebäudemitte betragen. Bezugsstraßen sind Planstraße 1 bzw. Planstraße 3.

WA 3

Bei den Gebäuden, die nordöstlich oder südwestlich der Planstraße 2 und 4 stehen, darf die Traufhöhe max. 6,00 m über der Hinterkante Oberkante Gehweg bzw. Schrammbord an der Grundstücksgrenze vor der Gebäudemitte betragen. Bezugsstraßen sind die Planstraßen 2 und 4.



SO 1 und SO 2 Bei Gebäuden der Sondergebiete SO 1 und SO 2 darf die Traufhöhe max. 4,50 m von dem Urgelände der südlichen Grundstücksgrenze vor der Gebäudemitte betragen. Bezugshöhen sind dem Höhenplan zu entnehmen.

Den Bauanträgen ist ein Höhenplan, der die natürliche sowie die zukünftige Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, hinzuzufügen.

1.) Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §22 Abs. 1 - 3 BauNVO)

O

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

2.) Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachform

Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

Drempel

Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 0,80 m.

Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Fassade.

3.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

BAU

Baugrenze, überbaubare Fläche

Nicht überbaubare Fläche

4.) Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

RG

Öffentliche Verkehrsfläche

RG

Rad-Gehweg mit Zufahrtsrecht für das Sondergebiet

FA

Fußweg

5.) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

—

Nutzungsänderungslinie

6.) Sonstige Planzeichen

ST

Umgrenzung der Fläche für Stellplätze

—

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Vorschlag für Grundstücksteilung (nicht verbindlich)

Flurgrenze

—

Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

—

Gebäude (Bestand)

—

Höhenlinie (Bestand)

—

Maßlinie/Maßzahl

69

Flurstücksbezeichnung

7.) Garagen und Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Tann.

8.) Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

9.) Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1, Nrn. 20 und 25 BauGB)

9.1) Grünfestsetzungen auf Privatgrundstücken (§9 Abs. 1, Nrn. 20 und 25 BauGB)

— Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Garten und Rasenflächen anzulegen.

9.2) Sonstige Grünfestsetzungen (§9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Als Ersatzmaßnahme ist das Flurstück 37/2, Flur 3, Gemarkung Günthers (Wiese) in Wiesenbrache umzuwandeln.

Empfehlung

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z. B. Zisternen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z. B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung zu beachten.

Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei den 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 des Landkreises Fulda anzuzeigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20, Abs. 3 DSchG).

Hinweise

Aufgrund der Lage und Topographie des Baugebietes könnte für einzelne Baugrundstücke eine private Druckerhöhungsanlage für die häusliche Wasserversorgung erforderlich werden. Diese Kosten sind vom Bauherren zu tragen.

Im Bereich der Zufahrten sind die notwendigen Halte- und Anfahrtschritte einzuhalten.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

A.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1.) Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.10.1998, geändert am 07.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 21.09.2001 öffentlich bekanntgemacht.

2.) Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.03.2000 bekanntgemacht und am 30.03.2000 durchgeführt.

3.) Träger öffentlicher Belange

Mit dem Schreiben vom 21.09.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt. Bedenken, Anregungen und Ergänzungen wurden berücksichtigt.

4.) Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB am 21.09.2001 öffentlich ortsüblich bekanntgemacht und vom 01.10.2001 bis 01.11.2001 durchgeführt.

5.) Satzungsbeschlussvermerk und Inkrafttreten:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 02.11.2001 den Entwurf der Geltungsbereiche 1, 3 und 5 gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 20. Juli 2006 sind die Geltungsbereiche 1, 3 und 5 des Bebauungsplanes rechtsverbindlich geworden.

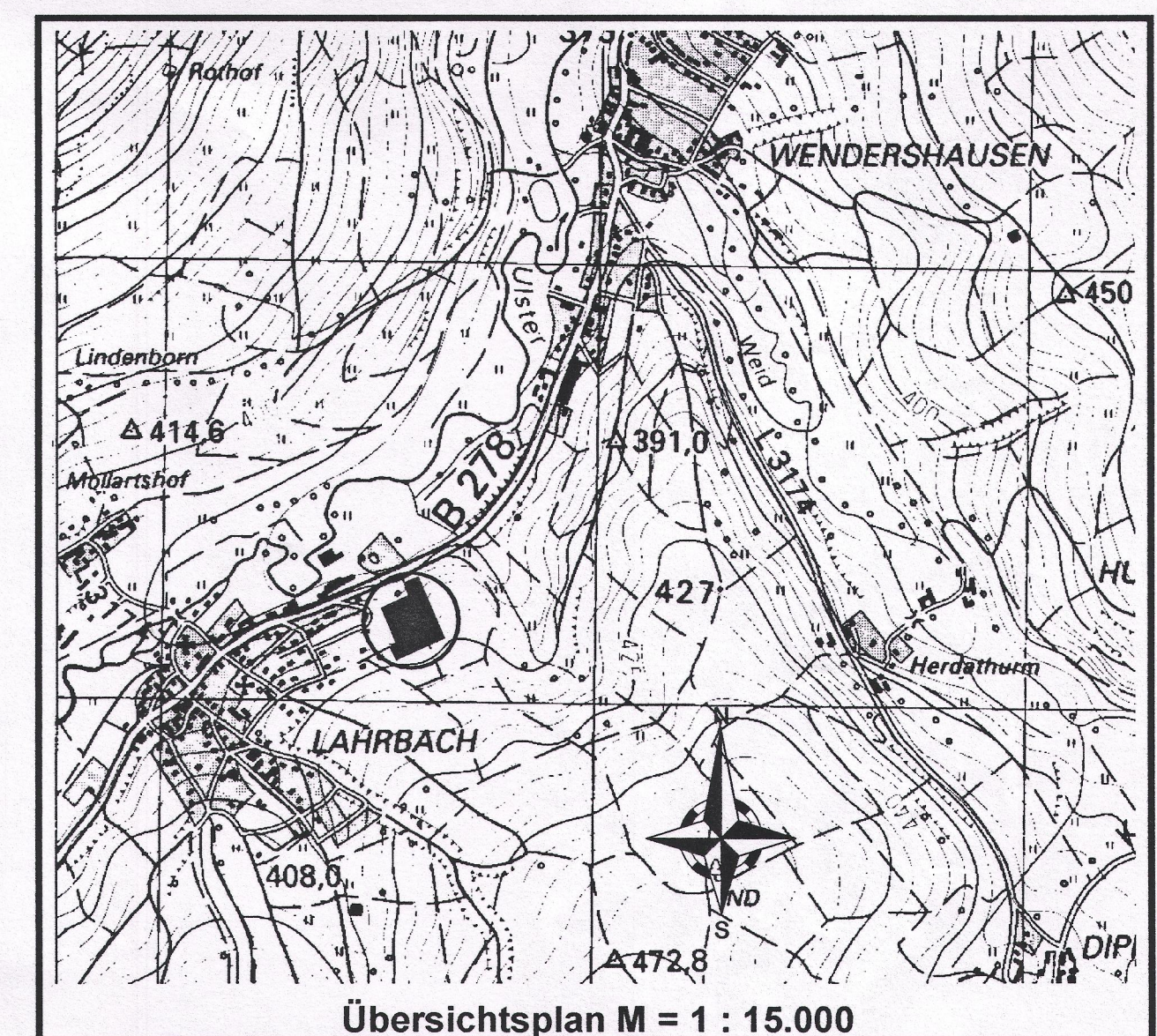
Tann, den 20. Juli 2006



(Meysner, Bürgermeister)

6.) Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), rechtskräftig ab 01.01.1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775)
- §5 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I S. 533)
- Hess. Naturschutzgesetz (HessNatG), zuletzt geändert am 19.12.1994 (GVBl. I. Seite 775)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) v. 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)



Übersichtsplan M = 1 : 15.000

Stadt Tann

Landkreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 2

„Am Birksgraben“

Ingenieurbüro
W. Buchspies

Planung - Bauleitung
Tief-, Straßen- u. Ingenieurbau
Bauleit- und Landschaftsplanung
Wartburgstraße 12, 36043 Fulda
☎ 0661/42200 - Fax: 0661/47839
eMail: ingbuero.buchspies@t-online.de

26. August 2001
Dipl.-Ing. W. Buchspies
Dipl.-Biol. L. Scheer