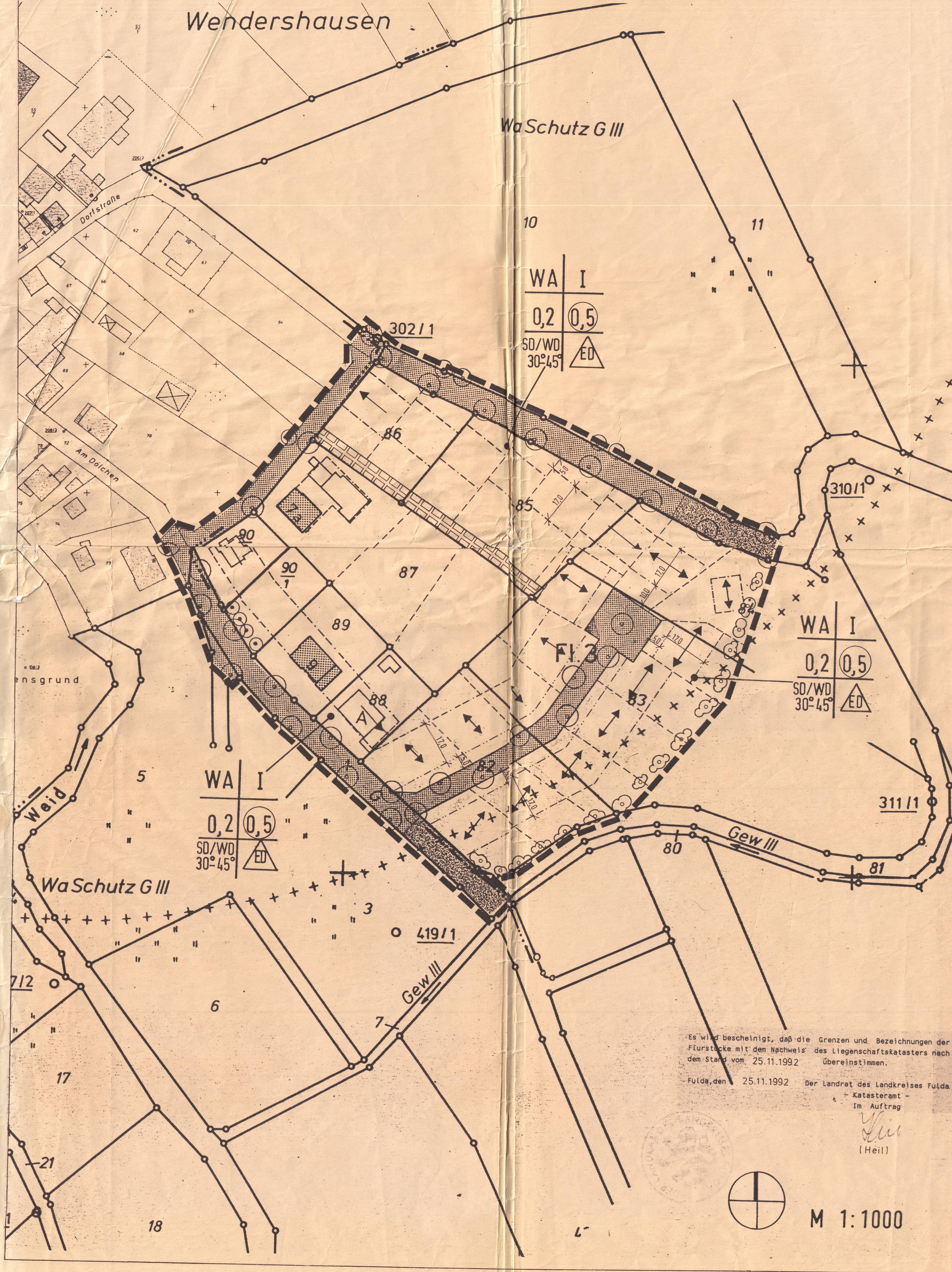




STADT TANN
STADTTEIL WENDERSHAUSEN
Bebauungsplan Nr. 3 "Am Dölchen"

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Bauordnungsverordnung (BauNO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZO)
- des § 5 Hess. Gemeindeordnung
- und der auf § 9, Abs. 4 BauGB, beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I. Seite 102) in Verbindung mit § 118 HBO

TEIL A
PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE
FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNO)
(vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 4)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNO)

WA
Art der baulichen Nutzung -Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNO) (vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 1.)

I
Maximale Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 (2) Nr. 3 BauNO)
(vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 2)

ED
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNO)

0,2
Grundflächenzahl (§ 19 BauNO)

0,5
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNO)

SD/WD
Satteldach / Walmdach

30°/45°
Dachneigung

→
Hauptfirstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
(vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 8)

Landwirtschaftlicher Weg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
und der Leitungsträger

Anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Anzupflanzende Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB
WA: Allgemeines Wohngebiet

Die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNO

Wenn aufgrund der Hanglage durch den Ausbau von Kellerschossen zusätzliche Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 20.07.1990 entstehen, werden diese zugelassen, sofern die zulässigen Grund- und Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden, und die talseitige Höhe der baulichen Anlage über natürlicher Geländeoberkante an keiner Stelle mehr als 5,50 m beträgt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
Bauweise gem. §§ 22 und 23 BauNO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgelegt. Die Baukörper sind entsprechend der dargestellten Hauptfirstrichtung innerhalb dieser Flächen zu errichten.

Für die im Bebauungsplan mit der Signatur "ED" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

4. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports sind nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei eine festgesetzte Baulinie für diese Anlagen nicht zwingend ist.

Garagen müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gem. § 9 (4) BauGB und § 118 HBO

5.1 Dächer

Dächer sind als Sattel- bzw. Walmdach und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote Ziegel zu verwenden. Dachüberstände dürfen giebel- und traufseitig max. 1,0 m betragen. Dremel bis max. 0,5 m Höhe sind zulässig.

5.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig. Der Abstand zur Giebelwand muß mindestens eine Gaubenbreite betragen, der Abstand untereinander mindestens die halbe Gaubenbreite. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben darf max. 50 % der gesamten Dachlänge betragen. Zwerchgiebel sind ausschließlich traufständig zulässig und sind symmetrisch anzuordnen. Sie dürfen ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Abstand der Firste soll mindestens 0,5 m betragen.

5.3 Materialien und Fassadengestaltung

Für die Außenwände sind folgende Materialien zu verwenden:
- Sichtmauerwerk
- geputztes Mauerwerk
- Sandstein
- Holz

5.4 Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind in Materialauswahl, Farbgebung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Garagen und Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze sind als Doppelgarage oder -carport mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Carports sind ausschließlich als begrünte Holzkonstruktionen mit Pult- oder Flachdächern zulässig.

6. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gem. § 118 HBO

6.1 Vorgartengestaltung

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume und Pflanzenarten zu verwenden.

6.2 Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen sind nur in Form von Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen, Zäunen (Holzzäune und Kunstschmiedezäune) oder Natursteinmauern zulässig. Die jeweilige Höhe darf 1,00 m nicht übersteigen. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

6.3 Gartengestaltung

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein firstübertrender Baum zu pflanzen und zu pflegen.

7. Anzupflanzende Sträucher gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Auf den Grundstücken, die im Osten des Planungsgebietes an die freie Landschaft grenzen, ist eine 4-6 m breite Heckenpflanzung anzulegen.

Folgende Gehölze sind hierfür zu verwenden:

Haselnuß (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Wildrosen (Rosa spec.)
Flieder (Syringa vulgaris)

8. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die als "Verkehrsfläche ohne Separierung" festgesetzten Erschließungsstraßen sind mit Asphalt oder wahlweise mit Pflasterung zu befestigen.

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baumstandorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind wahlweise hochstämmige Ebereschen (Sorbus aucuparia) oder Eschen (Fraxinus excelsior) anzupflanzen.

EMPFEHLUNGEN

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

+++ Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Wa Schutz G III
Wasserschutzgebiet der Zone III
Die Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage vom 22.03.1965, veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 19, 1965, ist zu beachten.

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Fl. 4
Flurbezeichnung

90
1
Flurstücksbezeichnung

vorhandene Gebäude

geplante Grundstücksgrenze (nicht verbindlich)

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt werden, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

- Bei Bedarf ist die genaue Lage der vorhandenen Fernmeldekabel festzustellen und mit den vorgesehenen Baumstandorten zu koordinieren.

Tann, den 22. Okt. 1993

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24. Feb. 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Dölchen" beschlossen.

Der Beschluß wurde am 24. Aug. 1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Tann, den 1. Feb. 1993

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tann, den 1. Feb. 1993

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Am Dölchen" hat über die Dauer eines Monats von 1. Feb. 1993 bis 24. Apr. 1992 einschließlich öffentlich ausliegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tann, den 1. Feb. 1993

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 24. Okt. 1992 den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Dölchen" als Satzung beschlossen.

Tann, den 24. Okt. 1992

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

5. Anzeigenvermerk des Regierungspräsidenten

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 01. Okt. 1993
AZ: 34-TANN-11

Kassel, den 01. Okt. 1993

Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag

Der Bürgermeister

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Dölchen" wurde gem. § 12 BauGB am 22. Okt. 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Dölchen".

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 3 "Am Dölchen" rechtsverbindlich.

Tann, den 22. Okt. 1993

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

VERMERK DES KATASTERAMTES

(siehe Bebauungsplan)

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister

Magistrat der Stadt Tann
Der Bürgermeister