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 (GaV0) 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)

(MI) — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

z.B. **0.35** — Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)

z.B. (0.5) — Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)

I — max. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

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

Straßenverkehrsfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

76/3 — Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern

5.00 — Maßzahlen

Gebäude (vorh.)

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

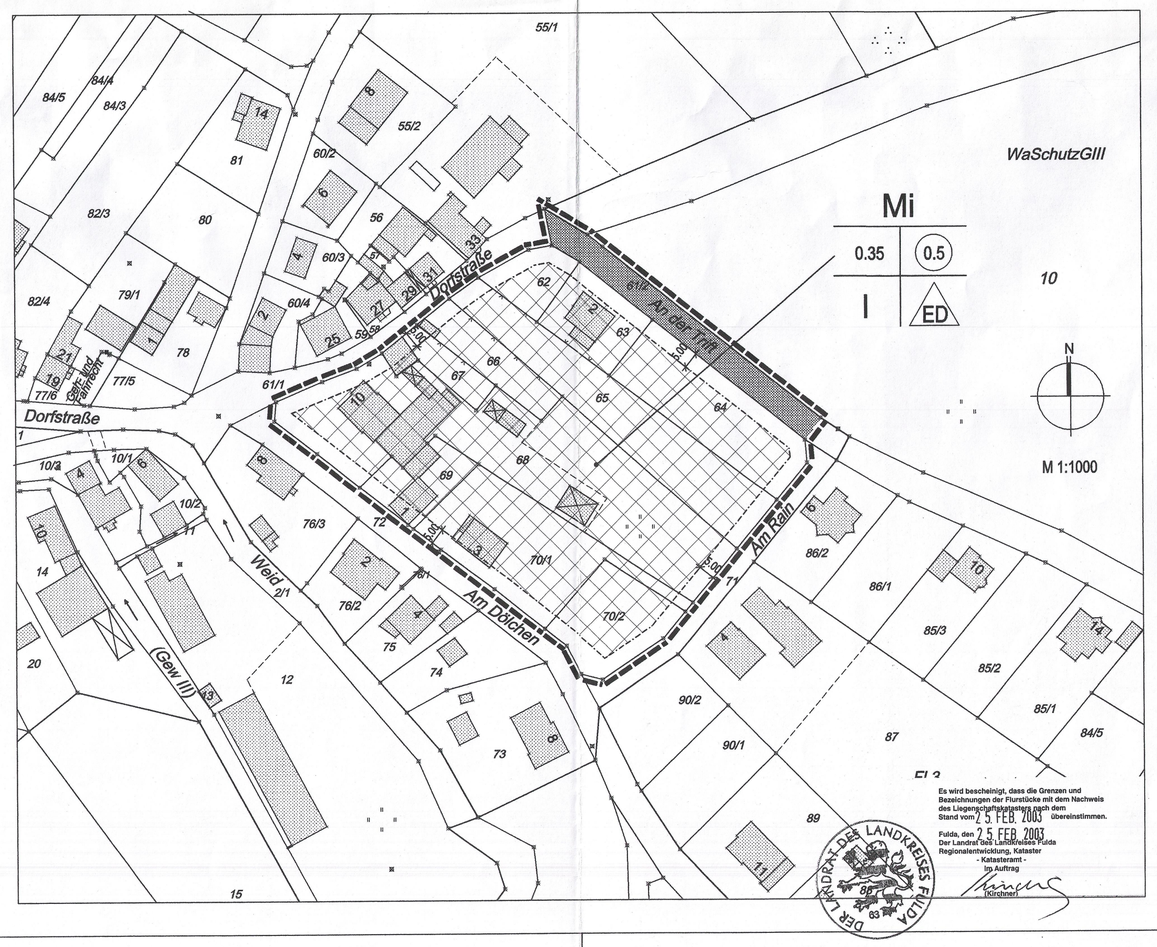
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

MI: Mischgebiet
Die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung
Wenn aufgrund der Hanglage durch den Ausbau von Kellergeschossen zusätzliche Vollgeschosse im Sinne der HBO entstehen, werden diese zugelassen, sofern die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten werden und die talseitige Höhe der baulichen Anlage gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, an keiner Stelle mehr als 6,50 m beträgt.

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

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.



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

Wasserversorgung und Entwässerung
Zur "Wasserversorgung" s. Begründung.
Die Entwässerung sowie die erforderlichen Anlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

4. GRÜNORDNERISCHE 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.

Der vorh. (Obst-)Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungplanes ist möglichst zu erhalten.

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

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf gemeindeeigenen Flächen grundsätzlich ausgeschlossen. Bei einer Verwendung von Nadelgehölzen auf privaten Flächen darf deren Anteil 50 % der gesamten Gehölzpflanzung nicht übersteigen.

In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Laubbaum (Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Auf den sonstigen Grundstücksfreiflächen soll/en - bei ausreichender Grundstücksgröße - mindestens 1 großkroniger Laubbaum I. Ordnung (Mindestpflanzgröße 3xv, 16/18 cm Stammumfang) oder 2 hochstämmige Obstbäume gepflanzt und erhalten werden.

5. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes können die Eingriffsfolgen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135 a-c BauGB)
Eine differenzierte Zuordnung entfällt.

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)

Stellplätze
Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Tann in der jeweils geltenden Fassung.

Dächer
Die Dachflächen sollen nur in den Farben Schwarz, Braun oder Rot ausgeführt werden.

E. HINWEISE

Dorferneuerung Wendershausen
Bei allen Bauvorhaben soll der vorh. Dorfentwicklungsplan v. Januar 2002 als Entscheidungshilfe mit herangezogen werden.

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.

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

Verwertung von Niederschlagswasser
Die Niederschlagswasserableitung ist grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Im Fall einer geplanten Versickerung sollen Anlagen unter Beachtung der Bestimmungen des ATV-Arbeitsblattes A 117 - Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser - konzipiert, gebaut und betrieben werden.
Sofern Niederschlagswasser außer zur Versickerung oder als Gieswasser auf den jeweiligen Grundstücken auch innerhalb von Gebäuden genutzt werden soll, sind die in den entsprechenden Richtlinien (s. DVGW-Arbeitsblatt W 555 "Regenwassernutzung im häuslichen Bereich") enthaltenen Anforderungen einzuhalten. Darüber hinaus ist auf die Anzeigepflicht bei Inbetriebnahme entsprechender Regenwasseranlagen gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 hinzuweisen.

Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet, Zone III, für die Gewinnungsanlage "Brunnen Wendershausen" der Stadt Tann. Eine Schutzgebietsausweisung für die neue Gewinnungsanlage steht zwar noch aus, jedoch kann - bedingt durch die nur mäßige Entfernung zwischen Baugebiet und geplantem Brunnenstandort nach Festlegung der späteren Schutzgebietsabgrenzung - sich eine Lage des Mischgebiets in der weiteren Schutzzone ergeben.
Die Wasserschutzgebietsverordnung enthält Einschränkungen zu Betriebszweigen und bestimmten Nutzungsweisen. Zum Zweck der Einsichtnahme in die Originalschutzgebietsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass die Schutzgebietsverordnungen im Staatsanzeiger des Landes Hessen (Nr. 19/1965, S. 527) veröffentlicht wurden sowie u.a. bei der Stadt Tann (Rhön) und beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. Staatliches Umweltamt Bad Hersfeld - Dez. 41.1 - zur öffentlichen Einsichtnahme vorliegen.

Anschluss Telekommunikationsnetz
Für die flexible Anbindung der Gebäude an das vorhandene Telekommunikationsnetz ist ein Leerrohr bis zur Grundstücksgrenze/Gehweg vom Bauherren zur Verfügung zu stellen.

F. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Öffentliche Bekanntmachung nach § 3 a UVPG

Das Ergebnis der Feststellung wurde am 27.09.2002 öffentlich bekanntgemacht.

2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2002 beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.09.2002 öffentlich bekanntgemacht.

Tann, den 10. Okt. 2003 — STADT TANN (RHÖN) Landkreis Fulda — Meysner, Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 27.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 09.10.2002.

Tann, den 10. Okt. 2003 — STADT TANN (RHÖN) Landkreis Fulda — Meysner, Bürgermeister

4. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 27.09.2002.

5. Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.09.2002 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 08.10.2002 bis 08.11.2002 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 27.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Tann, den 10. Okt. 2003 — STADT TANN (RHÖN) Landkreis Fulda — Meysner, Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2003 beschlossen worden.

Tann, den 10. Okt. 2003 — STADT TANN (RHÖN) Landkreis Fulda — Meysner, Bürgermeister

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 10. Okt. 2003 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 10. Okt. 2003 — STADT TANN (RHÖN) Landkreis Fulda — Meysner, Bürgermeister

---

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Nr. 4 "Am Rain"

Stadtteil Wendershausen, Stadt Tann,
Kreis Fulda

M = 1 : 1.000
Februar 2003

architektur + landschaft
Dipl. Ing. Werner Kramer — Architekt VFA
Dipl. Ing. Hans-Jürgen Krenzer — Landschaftsarchitekt VFA