

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 Wohnbau-Erleichterungsgesetz (WobauErLG) vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 Planzeichenverordnung 1190 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I, 1993, Nr. 32 S. 653)
 Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I, S. 102)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

A) Planungsrechtliche Festsetzungen und Zeichenerklärungen

- Grenzen § 9 (7) BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB, § 4 BauNVO**
Allgemeines Wohngebiet **WA** Mischgebiet **MI**
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 + 17 BauNVO**
Grundflächenzahl **GRZ 0,25**
Geschoßflächenzahl **GFZ 0,6**
Höhe baulicher Anlagen
Traufhöhe TH min. 4,00 m
Traufhöhe TH max. 6,25 m
Firsthöhe FH max. 17,50 m
Die Höhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe an der Talseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Werden an der Außenwand unterschiedliche Höhen gemessen, so ist als Höhe deren mittlere Höhe anzunehmen. Für die Bestimmung der Firsthöhe gilt ebenfalls die vorh. talseitige Geländehöhe.
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2, §§ 22 und 23 BauNVO**
Bauweise offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze **WA MI**
überbaubare Flächen
- Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB**
Zulässige Hauptfirstrichtungen
- Maximal-/Mindestgröße und Mindestbreite der Grundstücke § 9 (1) 3 BauGB**
Maximalgröße 1.000 m²
Mindestgröße 750 m²
- Verkehrsflächen § 9 (1) BauGB**
4,00 m Fahrbahn
3,00 m Geh-, Park- und Pflanzstreifen
ca. 3,50 m Bankett-Grünstreifen und Wegesitengraben
4,00 m Fahrbahn (Asph.)
ca. 2,50 Bankett- und Grünstreifen
ca. 3,50 m Bankett-, Graben- und Böschungstreifen
4,00 m Fahrbahn (Asph. Landw. Weg)
ca. 2,50 m Bankett-Grünstreifen
3,00-4,00 m Bankett-, Graben- und Böschungstreifen
3,00-4,00 m Fahrbahn (Kaikies, Landw. Weg)
2,00-3,00 m Bankettstreifen
2,00 m Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser § 9 (1), §§ 12 und 14 BauGB**
Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
Brauchwasser
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) zu benutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muß mind. 3.000 l betragen. Zur Verickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück bedarf es der Beurteilung der fachtechnischen Behörden. Das Hess. Wassergesetz (§§ 51 (3) und 55 (3)) sind zu beachten.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.
 Fulda, den
 Der Landrat des Landkreises
 FULDA
 - Katasteramt -
 i. A.

Telefon und Strom
 In den Verkehrsweg sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Das Fernmeldeamt und das Überlandwerk sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet ein Jahr vor Baubeginn unterrichtet werden.

9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB

- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b BauGB**
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Bindungen für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BauGB**
Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen, zur Abgrenzung der angrenzenden gewerblichen Nutzung und zur Einbindung in die Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken und zusätzliche Bepflanzungen anzulegen.

- Gehölzstreifen**
Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Dichtschluß, Pflanzbreite 5-10 m, Pflanzdichte 1 Pflanze pro 1,5 m², Bepflanzung lt. nachstehender Pflanzliste.
 Bäume als Heister mind. 2,50 - 3,00 m hoch oder Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang der Arten:
 Ahorn (Acer pseudoplatanus, Acer campestre)
 Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Esche (Fraxinus excelsior)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Eiche (Quercus robur, Quercus petraea)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Winterlinde (Tilia cordata)
 Sträucher der Arten:
 Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
 Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Hasen (Corylus avellana)
 Brombeere (Rubus fruticosus)
 Schwarer Holunder (Sambucus nigra)
 Traubenholunder (Sambucus racemosa)
 Rote Heckenkirsche (Cornicera xylosteum)
 Hundrose (Rosa canina)

b.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Rasenflächen und Nutzgärten mit Bepflanzungen anzulegen und zu unterhalten.
- Mindestanforderung:**
 2 Obstbaumhochstämme (alte Kultursorten wie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Mirabelle)
 1 Laubbaum (wie unter b.1 beschrieben)
 1 freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge.
- zweireihige freiwachsende Hecke**
 Arten wie z. B.
 Haselnuß (Corylus avellana)
 Hundrose (Rosa canina)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
- geschnittene Laubgehölzhecke**
 Arten wie z. B.
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
- Pflanzdichte: 3 - 4 Pflanzen pro lfdm.

Insgesamt sind mind. 30 % der überbauten und versiegelten Grundstücksflächen als Gehölzflächen mit den vorgenannten Pflanzarten (Pflanzdichte 1 Pflanze pro 1,5 m²) zu bepflanzen.
 Erst bei Pflanzung über diese Festsetzungen hinaus können standortfremde bzw. auch nichteinheimische Nadelgehölze gepflanzt werden.
 Die floristische Begrünung der Fassaden und Dachflächen mit rankenden Kletterpflanzen wird empfohlen.

- Streubstwiese**
Obstbaumhochstämme, Pflanzabstand 8 m, alte Kultursorten wie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Mirabelle

b.4 Baumanpflanzung an Straßen
 An der neuen Erschließungsstraße sind 6 Bäume entsprechend der Pflanzliste, unter b.1 beschrieben, anzupflanzen.

10. Abragungen und Aufschüttungen straßenseitig § 9 (1) 26 BauGB
 Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abragungen 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 0,30 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebeziehungen zugelassen werden.

11. Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise bei 3,00 m Traufhöhe zulässig, Dachform und Firststrichung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen. Kleintierhaltung wie Schafe, Ziegen und Schweine sind unzulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften § 118 HBO und § 9 (4) BauGB

- Dachgestaltung:**
Dachform: Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach
Dachneigung: 35 - 45°
Dacheindeckung: ziegelrot in kleinteiliger Form zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
Dachgauben: Der Abstand der Gauben von der Dachaußenkante muß mind. 1,50 m betragen und darf 2/3 der Dachlänge, gemessen in der Gaubenfußlinie, nicht überschreiten. Die senkrechte Ansichtshöhe darf bei Trapez- und Schleppegauben 1/3 der Dachhöhe zwischen Traufe und First, max. jedoch 1,50 m betragen. Giebel- und Spitzgauben dürfen max. 2/3 der Dachhöhe zwischen Traufe und First betragen, wobei bei der Giebelgaube die Höhe zum Traufpunkt max. 1,50 m betragen darf. Die Gauben sind dem Material der Dacheindeckung entsprechend angepaßt zu verkleiden.
Drempel (Kniestock): Die Drempelhöhe des Dachgeschosses (Kniestock) darf höchstens 0,90 m gemessen von OK Rohfußboden bis OK Fußplatte betragen.

b. Einfriedigungen

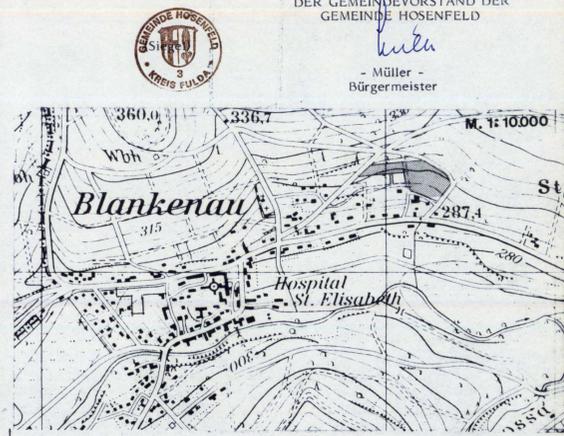
Als Einfriedigung sind Holz- und Metallzäune bis 125 cm Höhe einschl. Sockel (Sockelhöhe max. 50 cm) zulässig. Der Verlauf der Einfriedigungen ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen; sie dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen jedoch nicht behindern.

c. Stellplätze und Garagen
 Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze bzw. eine Garage und ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
 Die Garagen einschl. Dachform sind architektonisch dem Wohnhaus anzupassen. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5,00 m betragen.
 Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatigen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien wie Rasenkammersteinen, Verbundsteinen mit Fuge, Schotterdecke, Pflastersteinen o. ä. herzustellen. Der Fugenteil muß mind. 6 % der Fläche betragen, sofern keine offenporigen Materialien verwendet werden.

C) Nachrichtliche Übernahmen

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurgrenzen
- Gemarkungsgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)
- Bodenfunde:**
 Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

- D) Aufstellungs- und Beschlußvermerke**
- Planung:**
Gemeindeverwaltung Hosenfeld - Bauabteilung-, Bearbeiter: Herr Bischof
 - Aufstellungsbeschluß:**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 24. November 1993 beschlossen. Der Beschluß wurde am 24. Juni 1994 öffentlich bekanntgemacht.
 - Bürgerbeteiligung:**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25. Juli bis 29. Juli 1994.
 - Behördenbeteiligung:**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15. Juli 1994 bis 31. August 1994.
 - Auslegungsbeschluß:**
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 28. Nov. 1994 bis 28. Dez. 1994 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung dieser Planauslegung erfolgte am 18. Nov. 1994.
 - Satzungsbeschluß:**
Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 3. JAN. 1995 beschlossen worden.
 - Inkrafttreten des Bebauungsplans:**
Da der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes dient und nach § 8 (2) Satz 1 des BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist dieser gemäß § 2 (6) BauGB-MaßNG vom 22.04.1993 nicht mehr nach § 11 (1) Halbsatz 2 BauGB der Höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.
Der Satzungsbeschluß ist am 3.1. MRZ. 1995 ortstüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereit.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
36154 Hosenfeld, den 3.1. MRZ. 1995



BE BAUUNGSPLAN
GEMEINDE HOSENFELD
 LANDKREIS FULDA
 OT. BLANKENAU, Nr. 7
 Flurlage: Vor der Struth

Masst. 1:1000
 bearbeitet: Bischof