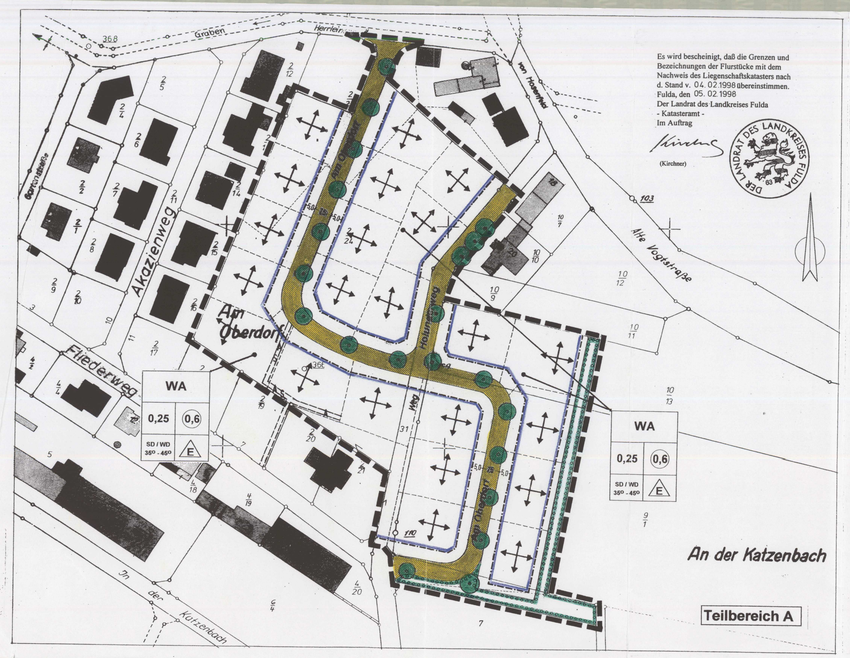
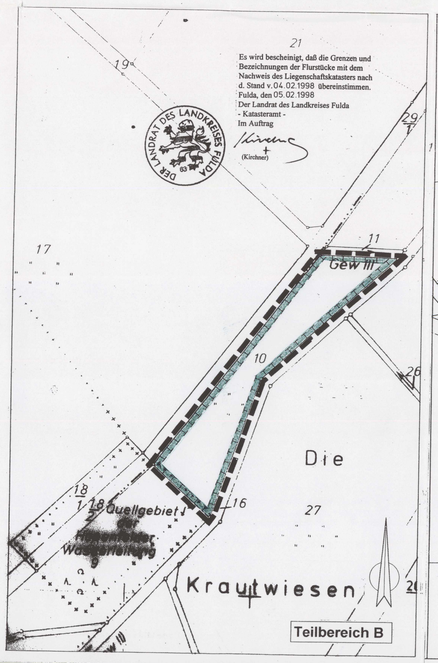
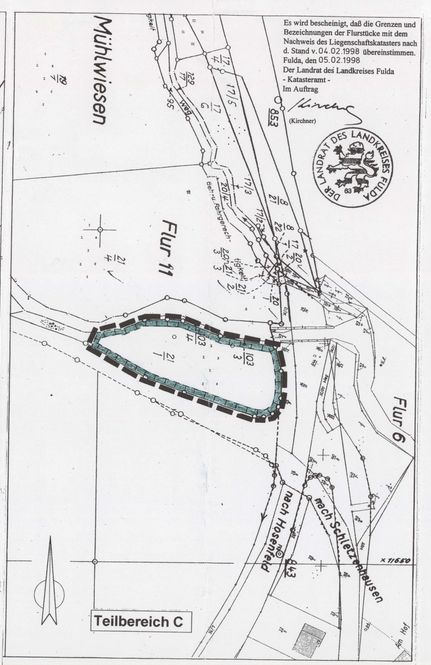






GEMEINDE HOSENFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 12
IM ORTSTEIL HOSENFELD
"AM OBERDORF II"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
4. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
5. Hess. Bauordnung (HBO)
6. Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBL.I.Seite 102)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
8. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

in der jeweils neuesten Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

8 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 8

geplante Grundstücksgrenzen

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

TEIL A

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Grenze des Geltungsbereiches
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

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

WA — 2.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

0,25 — 2.3 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(§ 19 BauNVO)

0,6 — 2.4 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
(§ 20 BauNVO)

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

3.1 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches wird die die offene Bauweise festgesetzt (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

E — 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)

4. Größe der Grundstücke
(§ 9, Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereichbereich darf für das einzelne Grundstück die Größe von 600 m² nicht unterschritten werden. Als Höchstgrenze für das einzelne Grundstück werden 1.000 m² festgesetzt.

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

5.1 Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)

5.2 Ausrichtung der Baukörper
= Hauptfirstrichtungen wahlweise
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

6. Höhe baulicher Anlagen
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

Firsthöhe: max. 12,00 m
Traufhöhe: 4,00 m bis 6,25 m

Als Firsthöhe gilt die Höhe des talseitigen Firstendes über dem vorhandenen Gelände. Als Traufhöhe gilt die mittlere Höhe der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Außendachfläche über dem talseitig vorhandenen Gelände.

7. Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

7,50 m Fahrbahn, Geh-, Park- und Pflanzstreifen

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser
(§ 9 (1), §§ 12 + 14 BauGB)

Wasserversorgung und **Entwässerung** sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

Anfallendes **Niederschlagswasser** von Dachflächen ist in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von min. 3.000 l zurückzuhalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung **Trassen** für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die Telekom und das Überlandwerk sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet ein Jahr vor Baubeginn unterrichtet werden.

9. Geh- und Leitungsrechte
(§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

A — 9.1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hosenfeld zur Anlage eines Abwasserkanals

S — 9.2 Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG Fulda zur Verlegung eines Stromversorgungskabels

10. Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig
(§ 9, Abs. 1, Nr. 26. 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 besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

11. Nebenanlagen (§ 14, Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise bei 3,00 m Traufhöhe zulässig, Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen. Kleintierhaltung ist unzulässig.

12. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSCh)

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

12.1 Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)

12.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Bäume als Heister mind. 2,50 - 3,00 m hoch oder als Hochstamm mit 10-12 cm St.-Umfang der Arten:

Winterlinde	(Tilia cordata)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Feldahorn	(Acer campestre)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Salweide	(Salix caprea)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Sträucher mind. 0,6 - 1,0 m hoch der Arten:

Haselnuß	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schw. Holunder	(Sambucus nigra)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)

Obstbäume als Hochstämme:
vorherrschend Apfel,
dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

12.1.2 Erhaltung von Bäumen

12.1.3 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen

12.1.4 Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung sind flächenhafte Gehölzpflanzungen anzulegen mit:
80% Sträucher, 2 x v. o.B. 80-100 cm
20% Heister, 2 x v., 200-250 cm

Die Gehölzarten sind aus der unter 12.1.1 aufgeführten Liste zu wählen.

12.1.5 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mindestanforderung:
- 2 Obstbaumhochstämme und 1 Laubbaum (Arten und Pflanzqualitäten wie unter Ziff. 12.1.1 beschrieben)
- 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge (Arten und Pflanz- qualitäten wie unter Ziff. 12.1.1 beschrieben)

Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3 -4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen.

Insgesamt sind mind. 25% der überbauten und versiegelten Grundstücksfläche als Gehölzflächen mit den vorgenannten Pflanzenarten zu bepflanzen. Erst bei Pflanzung über diese Festsetzungen hinaus können standortfremde bzw. auch nicht heimische Ziergehölze gepflanzt werden

Carports sind mit Rankgewächsen einzugrünen. Die Begrünung sonstiger Gebäudefassaden mit rankenden Kletterpflanzen wird empfohlen.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

12.2 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzen Flächen (Teilbereiche B + C)

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist die Wiesenfläche aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

12.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(§ 8a BNatSchG)

Die unter 12.1.3, 12.1.4 und 12.2 festgesetzte Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden gem. § 8a, Abs. 1, Nr 4 BNatSchG entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 33 % und dem der privaten Baumaßnahmen mit 67 % zugeordnet.

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SD / WD 35°- 45°

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Als **Dacheindeckung** sind Materialien in ziegelrot oder anderen gedeckten Farben und in kleinteiliger Form zu verwenden. Besonders leuchtende, helle Materialien sind nicht zulässig.

Der Abstand der **Gauben** von der Dachaußenkante muß min. 1,50 m betragen und darf 2/3 der Dachlänge, gemessen in der Gaubenfußlinie, nicht überschreiten. Die senkrechte Ansichtshöhe darf bei Trapez- und Schleppgauben 1/3 der Dachhöhe zwischen Traufe und First, max. jedoch 1,60 m betragen. Giebel- und Spitzgauben dürfen eine Höhe von max. 2/3 der Dachhöhe zwischen Traufe und First besitzen, 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.

1.3 Die **Drempelhöhe** des Dachgeschosses (Kniestock) darf höchstens 0,90 m, gemessen von OK Rohfußboden bis OK Fußpfette, betragen.

1.4 Bzgl. **Stellplätzen** bzw. **Garagen** wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 09.06.1995 verwiesen.

Die Garagen einschl. Dachform sind architektonisch dem Wohnhaus anzupassen. Die Zufahrtstiefe von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß min. 5,00 m betragen. Bei Parallelstellung der garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß der Abstand min. 1,5 m betragen.

2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

2.1 Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (vgl. Ziff. 12.1.5)

2.2 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind **Flächenbefestigungen** zu minimieren.

Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatigen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien wie Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke o. ä. herzustellen.

2.3 Zur **Einfriedung** sind Holz- und Metallzäune bis 1,25 m Höhe einschl. Sockel (Sockelhöhe max. 50 cm) oder lebende Hecken zulässig. Der Verlauf der Einfriedungen ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am ...03 Juli 1997..... beschlossen. Der Beschluß wurde am 15. August 1997.... öffentlich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18. August 1997 bis ...22. August 1997.....

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom ...28. Juli 1997..... bis ...1. September 1997.....

4. Auslegungsbeschluß

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 10. November 1997 bis 10. Dezember 1997..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung dieser Planauslegung erfolgte am ...31. Oktober 1997....

5. Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan mit der Begründung ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am ...29. Januar 1998..... beschlossen worden.

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Da der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient und nach § 8 (2) Satz 1 des BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist dieser gem. § 2 (6) BauGB-MaßnG vom 22.04.1993 nicht der Höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.

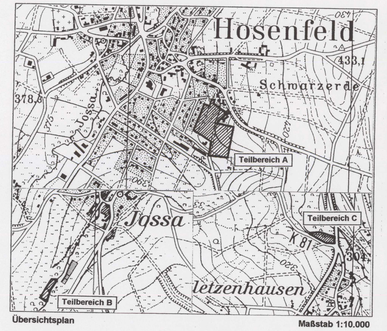
Der Satzungsbeschluß ist am ...2 7. FEB. 1998..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereit.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

36154 Hosenfeld, den 2 7. FEB. 1998

(Siegel)

GEMEINDEVORSTAND DER
GEMEINDE HOSENFELD
Mook
- Block -
Bürgermeister



Übersichtsplan — Maßstab 1:10.000

GEMEINDE HOSENFELD
ORTSTEIL HOSENFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 12
"AM OBERDORF II"

	erstellt: Januar 1998	gez. Nirgel
	geändert:	gez.
Maßstab M. 1 : 1.000	geändert:	gez.

Herget und Wienröder · Landschafts- und Städtebauarchitekten
Theilring 32 · 36124 Eichenzell · Telefon 06656 / 50028 -fax 50029