

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. 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 (BGBI. 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 1990 (Planz V 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. 655) Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBI. I, S. 102) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987

A) Planungsrechtliche Festsetzungen und Zeichenerklärungen

1. Grenzen § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB, § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 + 17 BauNVO

GRZ 0,25 Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

Traufhöhe TH min. 4,00 m

Traufhöhe TH max. siehe Textteil (Süd-Ostbereich 5,75 m, Nordbereich 6,25 m) Firsthöhe FH max. siehe Textteil (Süd-Ostbereich 11,00 m, Nordbereich 12,00 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.

4. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2, §§ 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

überbaubare Flächen

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB Zulässige Hauptfirstrichtungen

6. Maximal-/Mindestgröße und Mindestbreite der Grundstücke § 9 (1) 3 BauGB

1.000 m² maximalgröße 750 m²

Verkehrsflächen § 9 (1) BauGB

1,50 m Gehweg 5,00 m Fahrbahn

2,50 m Bankett-Grünstreifen und Wegeseitengraben

1,50 m Gehweg 5.00 m Fahrbahn 0.50 m Pflasterstreifen

3,00 m Geh-, Park- und Pflanzstreifen 4,00 m Fahrbahn

8. 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 I betragen. Zur Versickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück bedarf es der Beurteilung der fachtechnischen Behörden. Das Hess. Wassergesetz [§§ 51 (3) und 55 (3)] sind zu beachten.

Telefon und Strom

gepl. Trafostation In den Verkehrswegen 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 unterrich-

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

a. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b BauGB

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen (°)

b. Bindungen für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BauGB Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschlie-Bungsmaßnahmen und zur Einbindung in die Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken und zusätzliche Pflanzstreifen als Gehölzriegel und Baumreihen anzulegen.

b.l Gehölzstreifen

Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Dichtschluß, Pflanzbreite 5 m, Pflanzdichte I Pflanze pro 1,5 m², Bepflanzung It. nachstehen-

Baume 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 exelsior) Hainbuche (Carpinus betulus) Eiche (Quercus robur, Quercus petraea) Vogelkirsche (Prunus avium) Eberesche (Sorbus aucuparia)

Im Planbereich B sind an der Südseite des Wirtschaftsweges, Flur 3, Flst. 80/1, auf eine Länge von 160 m 11 hochstämmige Obstbäume (alte Kultursorten) anzupflanzen.

Sträucher der Arten:

Gewöhnlicher Schneeball (Viburmem opulus) Hartriegel (Cornus sanguinea) Hasen (Corylus avellana) Brombeere (Rubus fruticosus) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Traubenholunder (Sambucus racemosa) Rote Heckenkirche (Cornicera xylosteum)

b.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grunstücksflächen sind als Rasenflächen und Nutzgärten mit Bepflanzungen anzulegen und zu unterhalten.

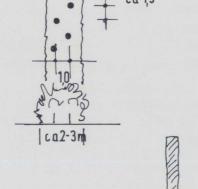
Mindestanforderung:

Hundsrose (Rosa canina)

- 3 Obstbaumhochstämme (alte Kultursorten wie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Mirabelle)
- l Laubbaum (wie unter b.l beschrieben)
- 1 freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge.

zweireihige freiwachsende Hecke

Arten wie z. B. Haselnuß (Corylus avellana) Hundsrose (Rosa canina) Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Hartriegel (Cornus sanguinea) Eberesche (Sorbus aucuparia)



H ca. 125-15 m

geschnittene Laubgehölzhecke Arten wie z. B.

Hainbuche (Carpinus betulus) Rotbuche (Fagus sylvatica) Feldahorn (Acer campestre) Liguster (Lugistrum vulgare)



Pflanzdichte: 3 - 4 Pflanzen pro lfdm. Insgesamt sind mind. 60 % der überbauten und versiegelten Grundstücks-

flächen als Gehölzflächen mit den vorgenannten Pflanzenarten (Pflanzdichte 1 Pflanze pro 1,5 m²) zu bepflanzen. Erst bei Pflanzung über diese Festsetzungen hinaus können standort-

fremde bzw. auch nichteinheimische Nadelgehölze gepflanzt werden. Die floristische Begrünung der Fassaden und Dachflächen mit rankenden Kletterpflanzen wird empfohlen.

b.3 Baumanpflanzung an Straßen

Am verlängerten Kihrweg und der neuen Erschließungsstraße sind 19 Bäume entsprechend der Pflanzliste, unter b.1 beschrieben, anzupflanzen.

10. Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO

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

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

a. Dachgestaltung:

Dachform: Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach 350 - 450 Dachneigung:

Dacheindeckung: ziegelrot in kleinteiliger Form zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches

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 Schleppgauben 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 Fußpfette betragen.

b. Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind Holz- und Metallzäune bis 125 cm Höhe einschl. Sockel 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

Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatigen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien wie Rasenkammersteinen, Verbundsteinen mit Fase, Schotterdecke, Pflastersteinen o. ä. herzustellen. Der Fugenanteil muß mind. 6 % der Fläche betragen, sofern keine offenporigen Materialien verwendet werden.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Vorhandene Flurstücksgrenzen Flurgrenzen Geplante Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich) ——— ——

Bodenfunde:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzu-

D) Aufstellungs- und Beschlußvermerke

1. Planung:

Gemeindeverwaltung Hosenfeld -Bauabteilung-, Bearbeiter: Herr Bischof

2. Aufstellungsbeschluß:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 21. Februar 1989 beschlossen. Der Beschluß wurde am 25. Juni 1994 öffentlich bekanntgemacht.

3. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25. Juli 1994 bis 29. Juli 1994.

4. Behördenbeteiligung:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02. Juli 1994 bis 15. Aug. 1994.

5. 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.

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertrtung am 19 JAN 1995 beschlossen worden.

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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 27. JAN 1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

36154 Hosenfeld, den **27. JAN.** 1995



DER GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDEN HOSENFELD

- Müller -

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN **GEMEINDE HOSENFELD**

LANDKREIS FULDA

Ortsteil SCHLETZENHAUSEN Nr. 2 Flurlage: Das Bienfeld II

Masst. 1:1000 bearbeitet: Bischof 07/94

10/94