



## PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Grenze des Geltungsbereiches
- Maß der baulichen Nutzung
 

Geschossflächenzahl	0,5
Grundflächenzahl	0,4
Geschossigkeit	1+D
Dachneigung	35°-45°
Traufhöhe	max. 4,60m bergseitig
- Bauweise
  - geplante Grundstücksgrenzen
  - offene Bauweise
  - die überbaubare Fläche ist durch die Baugrenze festgelegt die Grenzabstände richten sich nach der HBO
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Anpflanzung von Sträuchern

**Übereinstimmung mit den Liegenschaftskarten:**  
 Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskarten nach dem Stand vom 13.10.2000 übereinstimmen. Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Kassel den 30.10.2000 *W. Lämle*  
 Öffentlich best. Vermessungsingenieur

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet.

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 Die Art der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung dargestellt §9 (1) 1 BauGB  
 Die überbaubaren Flächen werden gem. §3 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. In diesem Gebiet gelten die Festsetzungen des §3 Nr. 2 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Karte des Bebauungsplanes durch die Angabe der Grundflächenzahl GRZ gem. §19 BauNVO und der Geschossflächenzahl GFZ gem. §20 BauNVO entsprechend der in §17 (1) BauNVO beschriebenen Werte festgesetzt.  
 Ausnahmsweise darf die Geschossflächenzahl bei kleinen Grundstücken unter 400m<sup>2</sup> überschritten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach §23 BauNVO wird durch Baugrenzen festgesetzt.

**Bauweise**  
 Bei der festgesetzten offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf 50,0m nicht überschreiten, es gelten die Bestimmungen des §22 (2) BauNVO.

**Stellplätze und Garagen**  
 Stellplätze und Garagen sind gem. der Hessischen Bauordnung (HBO) über Stellplätze und Garagen nachzuweisen. Ansonsten ist der Nachweis der Stellfläche gem. der geltenden Stellplatzverordnung der Gemeinde zu erbringen. Garagen können in den Hauptbaukörper integriert werden.

**Nebenanlagen**  
 Im ausgewiesenen Wohngebiet sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung nur zulässig, wenn sie nicht der erwerbsmäßigen Kleintierhaltung und -zucht dienen. Freistehende Mülltonnenstandplätze sind nur zulässig, wenn sie mit einem festen Sichtschutz oder geschlossener Bepflanzung umgeben werden.

**Verkehrsflächen**  
 Im Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen (Straßen, Wohnwege und Stellplätze) zeichnerisch dargestellt §9 (1) 11 BauGB.

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern §9 (1) BauGB**  
 Hecken, Sträucher und Bäume dürfen die Sicht an Straßeneinmündungen, sowie bei Ausfahrten von Garagen und Stellplätzen nicht behindern.  
 Die Anlage und Unterhaltung der Grünordnungsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Bepflanzung ist in der nach Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

**Geschossigkeit und Traufhöhe**  
 Die Traufhöhe wird bergseitig auf max. 4,60m begrenzt. Ausnahmsweise ist eine zweigeschossige Bebauung möglich, wenn die Geschossflächenzahl und die bergseitige Traufhöhe nicht überschritten wird.

**Dachgestaltung**  
 Außer Flach- und reinen Pultdächern sind alle Dachformen zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für Garagen, Wintergärten und andere untergeordnete Bautelle.  
 Dachgauben sind grundsätzlich zulässig, hierbei ist jedoch ein Mindestabstand von 1,50m von den Giebelseiten erforderlich. Die Dachendeckung soll nach Möglichkeit gruppenweise und einheitlich in Material und Farbe gestaltet werden. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind jedoch in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

**Baugestaltung**  
 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen.

**Zisternen**  
 Die Errichtung von Zisternen zur Entnahme von Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) ist zulässig und erwünscht.

**Bodenfunde**  
 Bei Funden von Bodendenkmälern während der Ausführung der Erdarbeiten ist nach §19, 20 ff DSchG das zuständige Landesamt für archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu verständigen.

**Einfriedigungen**  
 Entlang der Straßenverkehrsfläche sind als Einfriedigungen zulässig:  
 - transparente Zäune bis max. 1,20 m  
 - geschnittene Hecken (lt. Pflanzliste) bis max. 1,00 m, in Einfahrtbereichen bis max. 0,90 m  
 - Mauern bis max. 0,80 m

**Oberflächenbefestigungen**  
 Die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindermde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

**Niederschlagswasser / Oberflächenwasser**  
 Das Niederschlags-/Oberflächenwasser kann in die Kanalisation geführt werden, sollte aber auf den privaten Grundstücken weitgehend versickern, zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vorher zu untersuchen.

**Private Grünflächen / Freiflächen**  
 Mindestens 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen Laubgehölze sein.

**Pflanzliste**

<b>Bäume</b>		
Acer Platanides, Spitzahorn	3 x v. STU 14-16 m.B.	
Prunus Anium Plena, Vogelkirsche	3 x v. STU 14-16 m.B.	
Quercus robur, Stieleiche	3 x v. STU 14-16 m.B.	
Acer campestre, Feldahorn	2 x v. STU 10-12	
<b>Sträucher</b>		
Comus sanguineum, Roter Hartriegel	2 x v. o.B.	
Crataegus monogyna, Weißdorn	2 x v. o.B.	
Rosa canina, Hundrose	2 x v. o.B.	
Viburnum lantana, Schneeball	2 x v. o.B.	
Corylus avellana, Haselnuss	2 x v. o.B.	
Erionymus europaeus, Pfaffenhütchen	2 x v. o.B.	

**Hinweis Bodendenkmal**  
 Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette, etc.) zu tage, so ist gem. §§19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Gestelzbach 10, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.

**Heizölageranlagen**  
 Heizölageranlagen sind nach §31 Hessischen Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit §29 der Anlagenverordnung (Vavw) der Wasserbehörde des Landkreises Kassel anzuzeigen.

**Empfehlungen**

**Boden**  
 Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so das bereits im Vorfeld der Planung Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. im Garten- und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung).

**Dachbegrünung**  
 Es wird empfohlen, die Flachdächer der Nebenanlagen mit einer mind. 5 cm starken Bodenschicht aus magerem Substrat zu versehen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

**Fassadenbegrünung**  
 Für Gebäudefassaden, die auf einer Breite von mehr als 3,00 m keine Fensteröffnung aufweisen, werden für die Süd- und Westseite sommergrüne, für die Nord- und Ostseite immergrüne Rankgewächse empfohlen.

**Baumaterialien**  
 Es wird empfohlen als Baumaterialien grundsätzlich einheimische, orts- und regionaltypische Materialien zu verwenden. Insbesondere sollten biologische und umweltfreundliche Baustoffe für die Fassaden- und Dachgestaltung gewählt werden.

**AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldaabrück
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Naturschutzgesetz (HENatG)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldaabrück hat den Bebauungsplan Nr. 36 „In den Höfen“ im Ortsteil Dörnhausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 27.11.2000 beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.12.2000 öffentlich bekanntgegeben.

Die öffentliche Auslegung wurden am 27.11.2000 beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, das Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB am 06.12.2000 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 14.12.2000 bis einschließlich 15.01.2001.

Der Bebauungsplan Nr. 36 „In den Höfen“ wurde gemäß § 10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung am 20.02.2001 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldaabrück  
 Fuldaabrück, den 03. APR. 2001 *M. Lämle*  
 Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Bebauungspläne, die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, bedürfen nicht der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Bekanntmachung erfolgte am 28. MRZ. 2001. Damit wird der Bebauungsplan am 29. MRZ. 2001 rechtskräftig.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldaabrück  
 Fuldaabrück, den 03. APR. 2001 *M. Lämle*  
 Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN NR. 36

## „IN DEN HÖFEN“

**Gemeinde Fuldaabrück**  
**OT Dörnhausen**

**Maßstab 1:500**