

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
  - 2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
    - 2.1 Sondergebiet Bio-Gästehof (§ 11 BauNVO)
    - 2.2 Zulässige Grundfläche 2.600 qm (§ 16(2)1. + 19 BauNVO)
  - 3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
    - 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
    - 3.2 Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig
  - 4. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
    - 4.1 Zulässige max. Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern, gemessen über dem mittleren Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände
    - 4.2 Zulässige max. Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern, gemessen an der Außenwand zwischen Unterkante Sparren und dem mittleren Anschnitt mit dem natürlichen Gelände
  - 5. **Pflanzbindungen, Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
    - 5.1 Fläche für Erhalt, Ergänzung, Ersatz von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
    - 5.2 Erhalt von Einzelbäumen
  - 6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)
    - 6.1 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen - Streuobstwiese
 

Auf der umgrenzten Fläche (1.500 qm) ist eine Streuobstwiese anzulegen bzw. vorhandene Obstbaumbestände zu ergänzen.

Empfohlen werden Hochstämme altbewährter Sorten im Raster 10 x 10 m :

      - Apfel, z.B. Gravensteiner, Jakob Fischer, Kardinal, James Grieve, Danziger Kantapfel, Schöner von Boskoop, Roter Boskoop, Goldrenette
      - Birne, z.B. Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Williams-Christ-Birne
      - Steinobst, z.B. Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Nancy Mirabelle, Grosse Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr.1 HBO)
  - 1.1 Dachform und Dachneigung
 

Als Dachform ist bei Hauptgebäuden das Satteldach mit Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die Dachform von Gebäudeerweiterungen ist aus der Dachform der bestehenden Gebäude zu entwickeln. Untergeordnete Anbauten bzw. Nebenanlagen mit bis zu 6,0m Gebäudehöhe gem. I.4.1 sind mit Pultdach und abweichender Dachneigung zulässig.
  - 1.2 Materialien, Farbgebung
 

Zur Gestaltung von Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Naturstein zu verwenden. Fassaden und Dächer sind in gedeckter Farbgebung zu halten. Grellfarbige, glänzende bzw. reflektierende Außenmaterialien sind nicht zulässig.
  - 1.3 Werbeanlagen
 

Mit laufender Schrift versehene und blinkende Werbeanlagen sowie grelle und farbige Beleuchtungen der Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
2. **Grundstücksfreiflächen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
  - 2.1 Flächenbefestigungen sind zu minimieren.
  - 2.2 Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen vorzunehmen.

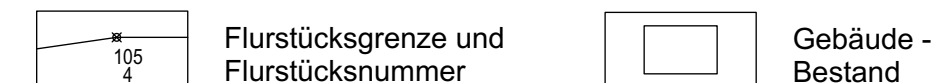
# GEMEINDE DIPPERZ Ortsteil Kohlgrund

## Bebauungsplan Sondergebiet Bio-Gästehof

### RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von:  
 Baugesetzbuch **BauGB**, Baunutzungsverordnung **BauNVO**, Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV**, Bundesnatur- schutzgesetz **BNatSchG**, Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG **HAGBNatSchG**, Gesetz über die Umwelt- verträglichkeitsprüfung **UVPG**, Hessische Bauordnung **HBO**, Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **Denkmal- SchutzG**, Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchG**, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz **HAitBodSchG**  
 in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

### NACHR. ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

<b>GEMEINDE DIPPERZ</b>	
OT Kohlgrund	
<b>BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET BIO-GÄSTEHOF</b>	
Entwurf	Wienröder
10.10.2017	Stadt Land Regional Tel: 06656/503146 www.slrwienroeder.de