

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

Durch die folgenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Klingenrasen" werden Festsetzungen des Bebauungsplans "Im Klingenrasen" ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
 - 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
4. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - 4.1 max. 4,5 m Traufhöhe
Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachaußenfläche über dem mittleren Anschnitt des bergseitig vorhandenen Geländes.
 - 4.2 max. 10,0 m Firsthöhe
Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der bergseitigen Außenwand.
5. **Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 16, Abs. 2 BauNVO)
6. **Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
 - 6.1 Leitungsrecht zugunsten der OsthessenNetz GmbH
7. **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 Geländebedingungen zugelassen werden.
8. **Pflanzbindungen, Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
 - 8.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 8.2 Anpflanzen von Einzelbäumen
 - 8.3 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Bäume als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang, der Arten:

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

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

- Haselnuss (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Obstbäume:

- vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

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

- Mindestanforderungen an die Neubaugrundstücke:
- 1 Obstbaum und ein Laubbaum (Arten und Pflanzqualitäten siehe 8.3)
 - 5 heimische Sträucher (Arten und Pflanzqualitäten siehe 8.3)
 - 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge (gilt durch die Umsetzung der Festsetzung gem. 8.1 als erfüllt)

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

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächen-gestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Anschluß der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
 - 1.1 **Dachform und Dachneigung**
Als Dachformen sind das geneigte Satteldach und das Walms- bzw. Krüppelwalmdach mit Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.

Als alternative Dachform ist auch das versetzte Pultdach mit Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig. Versatzhöhe max. 1,4 m, gemessen in der Ebene der Versatzwand-Außenfläche von der Schnittlinie mit der unteren Dachoberfläche bis zur Schnittlinie mit der oberen Dachoberfläche. Zulässiger Dachüberstand an der Versatzwandaußenfläche max. 0,35 m.
 - 1.2 **Dachgestaltung**
Für die Dacheindeckung sind rote, braune, dunkelgraue und schwarze Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten (matt bis engobiert) und einheitlichen Farben zu verwenden.

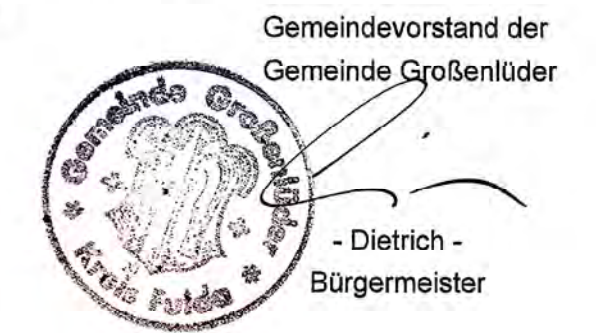
Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten, maximal jedoch 1,5 m betragen. Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten, bei Walmdächern von der Grat- / Kehllinie, muß mindestens 1,5 m betragen. Die Einbindung eines Gaubendaches in das Hauptdach muß mindestens 0,5 m unter der Firstlinie liegen.
Bei Schleppegauben und Trapezgauben darf die Summe der Gaubenlängen höchstens 2/3 der Länge des Daches betragen. Bei Spitzgauben und Dacheinschnitten darf die Gesamtlänge höchstens 1/2 der Länge des Daches betragen. Pro Dachseite eines Hauses oder einer Doppelhaushälfte darf maximal ein Dacheinschnitt erfolgen. Die Dachneigung von Stehgauben muss derjenigen des Hauptdaches entsprechen oder steiler, jedoch max. 60° geneigt sein.
Die Firsthöhe muß mindestens 0,5 m unter derjenigen des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Für die Höhen gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Schlep- bzw. Trapezgauben.
Durch den Bau von Gauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der Bauordnungsverordnung nicht überschritten werden.
 - 1.3 **Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**
Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 02.06.1995. 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.

Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. einfachen Pultdächern ausgebildet werden. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

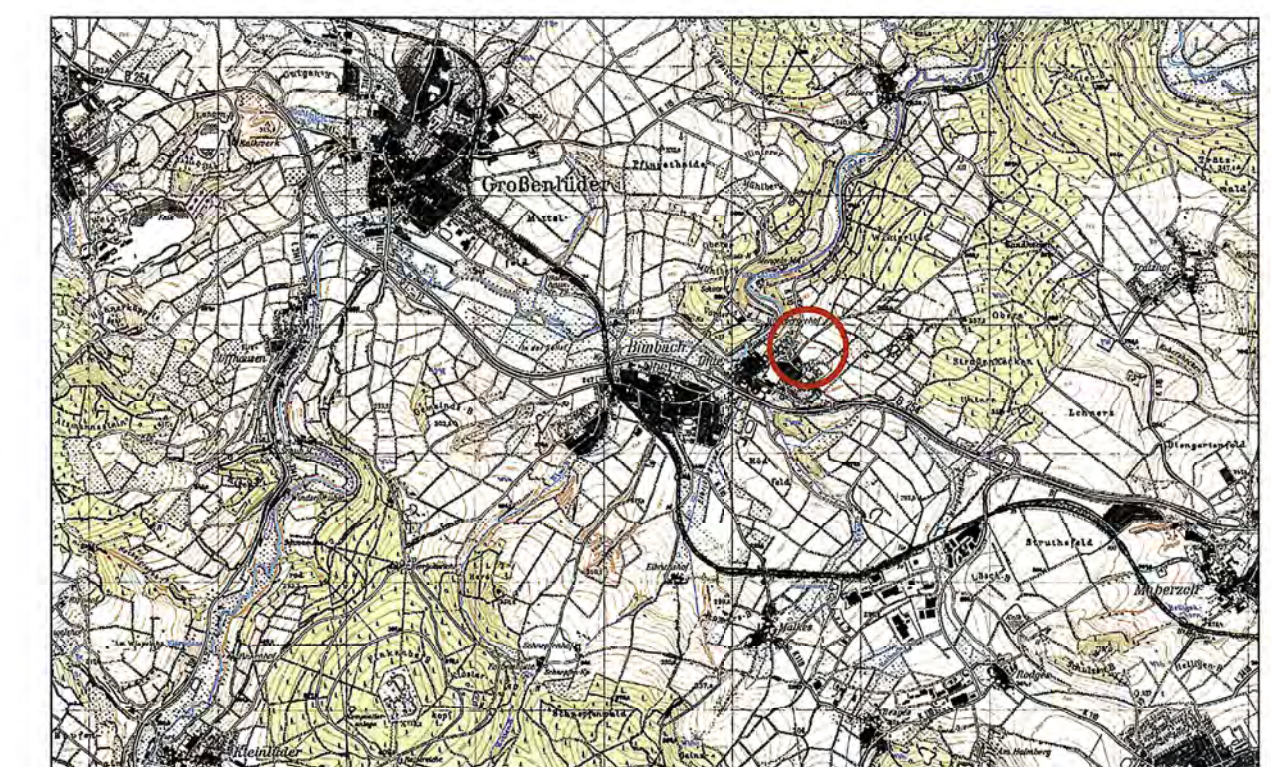
1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlüder hat am 12.12.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Im Klingenrasen" beschlossen.
2. **Beschleunigtes Verfahren**
Das Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird angewandt.
3. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf mit Begründung der Bebauungsplan-Änderung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 07.04.2014 bis einschließlich 07.05.2014 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2014 über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 07.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. **Satzungsbeschluss** 17.07.2014
Die Gemeindevertretung hat am 17.07.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Im Klingenrasen" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Großenlüder, den 8. Aug. 2014



5. **Rechtskraft**
Der Beschluss wurde am 8.8.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung. Mit dieser Bekanntmachung trat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Im Klingenrasen" in Kraft.

Großenlüder, den 8. Aug. 2014



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE GROSSENLÜDER OT Bimbach

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "Im Klingenrasen"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)
- Gebäude - Bestand
- ursprünglicher B-Plan

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.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung und / oder Toiletten-spülung) zu nutzen.

Für Regenwassernutzungsanlagen besteht seitens des Betreibers Anzeigepflicht. Die ordnungsgemäße Installation des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.

GEMEINDE GROSSENLÜDER Ortsteil Bimbach

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "Im Klingenrasen"

10. Juni 2014

Landschafts- + Städtebauarchitekten
Thalfring 32 35124 Eichenzell
Tel.: 06656/500-28 Fax: 06656/500-29
E-Mail: buero@herget-wienroeder.de
www.herget-wienroeder.de