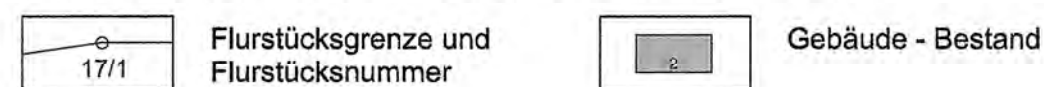


GEMEINDE GROSSENLÜDER
OT Bimbach
Bebauungsplan Nr. 16
Mischgebiet
"Am Blankenauer II - Abschnitt 2"

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) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE 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.
 Da sich das Baugebiet in der Nähe zu vorgeschichtlichen Bodendenkmälern befindet und auch im Plangebiet verstärkt mit Bodendenkmälern gerechnet werden muss, ist die Bodendenkmalpflege (Dr. Frank Verse, 0661-1023222, frank.verse@fulda.de) mind. 14 Tage vor Beginn von Erdbewegungen, insbesondere auch der Erschließungsarbeiten, zu informieren.

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 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Die nördliche Baufläche direkt angrenzend an den Freistreifen zur B254 ist vorrangig mit nach Baunutzungsverordnung zulässigen Bauvorhaben - mit Ausnahme Wohnbebauung - zu belegen.
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (0,5) (§ 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (1,0) (§ 20 BauNVO)
 - 2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baugrenze** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.2 Ausrichtung der Baukörper längsseits = Hauptfirstrichtung (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 - 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 Die zulässige max. Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt 12,0m. Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt die mittlere Höhe des Anschnittes der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

- 5. Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 16, Abs. 2 BauNVO)
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen. Im Zuge der Anlage der Erschließungsstraßen erforderlich werdende Böschungen und Betonrückenstützen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
 - 5.2 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- 6. Pflanzbindungen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
 - 6.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, zum Beispiel nach folgender Liste, vorzunehmen:

Groß- und mittelkronige Bäume: Stieleiche (Quercus robur) Traubeneiche (Quercus petraea) Hainbuche (Carpinus betulus) Eberesche (Sorbus aucuparia) Winterlinde (Tilia cordata) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Spitzahorn (Acer platanoides) Zitterpappel (Populus tremula) Rotdorn (Crataegus spec.) Feldahorn (Acer campestre) Salweide (Salix caprea)	Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana) Hartrieel (Cornus sanguinea) Kornelkirsche (Cornus mas) Wildrosen (z.B. Rosa canina) Holunder (Sambucus nigra) Slehe (Prunus spinosa) Liguster (Ligustrum vulgare)
--	--
 - 6.2 Anlage einer freiwachsenden Hecke
Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist zur Eingrünung des Mischgebiets der Lärmschutzwand auf seiner südlichen Seite und der Gewässerschutzstreifen am westlichen Rand des Baugebietes mit einer freiwachsenden Hecke bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Gewässerschutzstreifen ist von Auffüllungen freizuhalten.

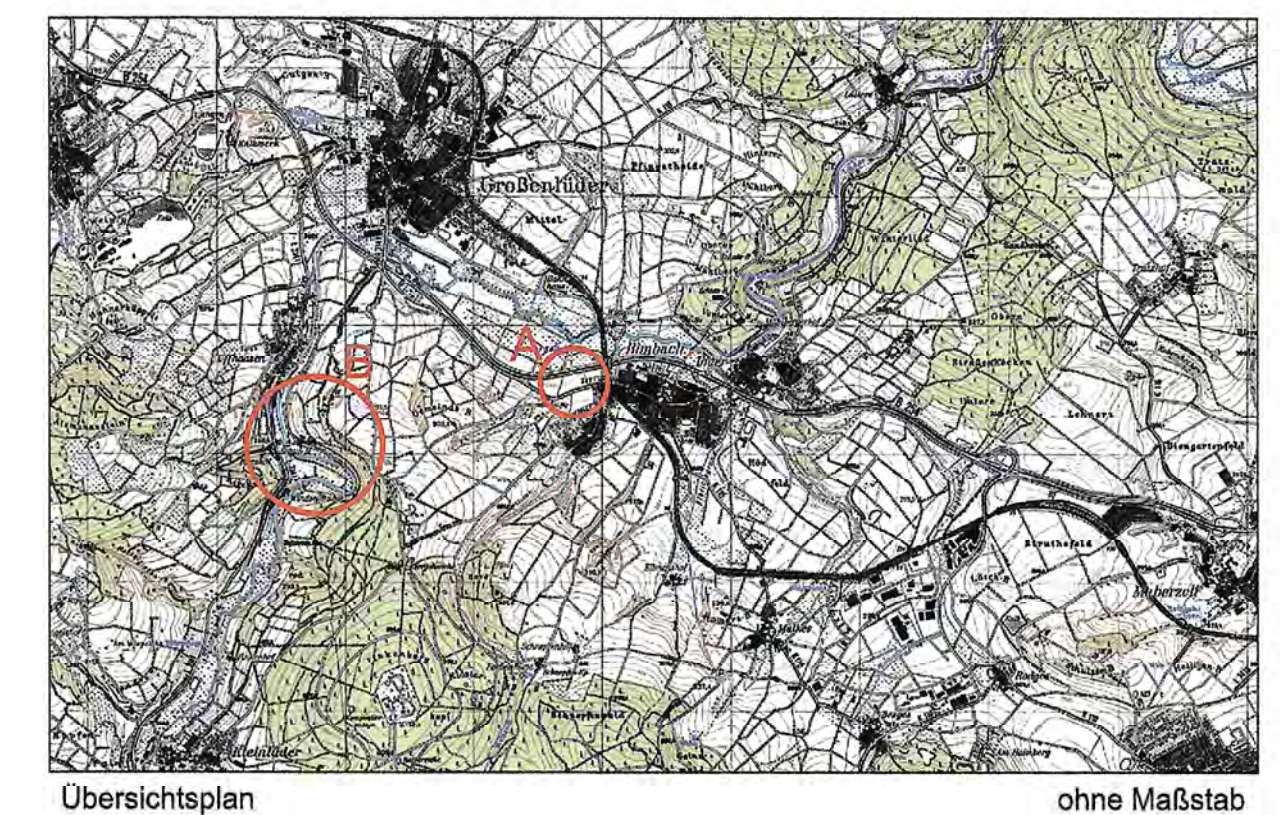
- 6.3 Die Gehölze sind in versetzten Reihen mit einem Abstand von 1,0 m und einem Abstand der Gehölze in den Reihen von 1,5 m zu pflanzen. Ca. alle 8-12 m ist ein groß- oder mittelkroniger Baum als Heister oder Hochstamm zu pflanzen. Es sind heimische Arten zu wählen (siehe Pflanzliste 6.1). Dabei sind folgende Pflanzgrößen zu verwenden:
Sträucher 2xv., 100-150 cm
Heister 3xv., 250-275 cm
Hochstamm 3xv., STU 14-16 cm
- 7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
 - 7.1 Lärmschutzwand
 - 7.2 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
- 8. 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)
 - 8.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 600 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume (altbewährte und heimische Sorten) zu pflanzen. Insgesamt sind im Mischgebiet mindestens 10% der Gesamtgrundstücksfläche (abzüglich der zu beplantenden Flächen laut 6.2) mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen.
Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.
 - 8.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen
Die als Teilgeltungsbereich B mit grüner Füllung festgesetzten Flächen mit einer Größe von 1,6 ha nehmen die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf. Sie befinden sich südlich der Ortslage Uffhausen in der Gemarkung Uffhausen entlang der Lüder. Die ehemaligen Grünlandflächen werden durch Überlassen der natürlichen Sukzession zu Uferstrandstreifen entwickelt. Eine Teilfläche wird von einer 20-kV-Freileitung tangiert. Bei aufkommendem Baumbewuchs ist darauf zu achten, dass ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7 m, gemessen ab der 20-kV-Freileitungsachse, eingehalten wird (s. Ausschnitt Bereich B).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr.1 HBO)
 - 1.1 Dachform und Dachneigung
Als Dachformen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Pultdächer (PD) zulässig. Die zulässige Dachneigung wird im Mischgebiet für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit 15°-45°, für Pultdächer und versetzte Pultdächer mit 10°-20° festgesetzt.
 - 1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte
Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf ein Drittel der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten, max. jedoch 1,50 m betragen.
Der Abstand zum First muß mind. 0,5 m betragen.
Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten muß mind. 1,50 m betragen. Bei Schlegelgauben und Trapezgauben darf die Länge einer Dachgaube höchstens zwei Drittel des Daches betragen. Bei Spitzgauben darf die Länge der Grundseite höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen.
Für Zwerchgiebel gilt, dass die Dachneigung der des Hauptdaches entsprechen muß, oder steiler, max. jedoch 60° geneigt sein muß. Die Firsthöhe muß mind. 0,5 m unter der des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Für die Höhe gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Gauben. Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Logen.
 - 1.3 Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachfläche ist zulässig.
 - 1.4 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen. In Ausnahmefällen sind Carports in Abhängigkeit von Standort und Zuordnung der Gebäude auch als Flachdachkonstruktion möglich.
- 2. Gärtnersiche Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 2,00 m zu verwenden.
- 3. Garagen und Stellplätze**
Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Großenlüder vom 2. Juni 1995.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung Großenlüder hat am 30.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 Mischgebiet "Am Blankenauer II - Abschnitt 2" beschlossen.
- 2. Frühzeitige Beteiligung**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 17.12.2014 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.2014 über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 09.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 3. Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf mit Begründung / Umweltbericht des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB vom 08.06.2015 bis einschließlich 08.07.2015 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.2015 über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 08.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Großenlüder, den 6. Nov. 2015
Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Dietrich - Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung Großenlüder hat am 24.09.2015 den Bebauungsplan Nr. 16 Mischgebiet "Am Blankenauer II - Abschnitt 2" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die baordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.
Großenlüder, den 6. Nov. 2015
Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Dietrich - Bürgermeister
- 5. Rechtskraft**
Der Beschluss wurde am 6. Nov. 2015ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 16 Mischgebiet "Am Blankenauer II - Abschnitt 2" in Kraft.
Großenlüder, den 6. Nov. 2015
Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Dietrich - Bürgermeister



GEMEINDE GROSSENLÜDER
OT Bimbach

Bebauungsplan Nr. 16
Mischgebiet "Am Blankenauer II - Abschnitt 2"

Planungsbüro
 Carsten Wienröder
 Stadt Land Regional
 Odenwald-Ring 4 • 34124 Eichenhof • Tel: 06684903144
 Mail: carsten.wienroeder@wienroeder.de • www.hessgag-wienroeder.de

24. September 2015