

Gemeinde Großsiedler, Kreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 2 W

Flurlage: Flur 26 "Am Habersberg"

Maßstab: 1 : 1 000

Bearbeitet: Kreisbauamt Fulda -Planungsabteilung- Sept. 1967

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt zeichnerischer Darstellung.

A) Festsetzungen und Zeichenerklärungen:

Art d. baul. Nutzung	WA allgemeines Wohngebiet
Maß d. baul. Nutzung	Offene I- bzw. II-geschossige Bauweise Grundflächenzahl GRZ 0,3 soweit nicht im Bebauungsplan geringere Flächen festgesetzt sind. Geschöflächenzahl GFZ f. I-gesch. Bauw. 0,3 Geschöflächenzahl GFZ f. II-gesch. Bauw. 0,6
Mindestgröße d. Baugrundstücke	600 qm
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche
	nicht überbaubare Flächen
	Baugrenze
	Grenze unterschiedlicher Nutzung von Baugeländen oder Abgrenzung des Males der Nutzung § 16 Abs. 4 BauVO.
	I-geschossige Bauweise. Talseitiger Ausbau des Kellergeschosses zulässig. Gebäudehöhe an der Traufseite talseitig 6,00 m, hangseitig 3,50 m. Dachneigung 30-35°, Dachform Satteldach.
	II-geschossige Bauweise. Zulässige Gebäudehöhe an der Traufseite 6,50 m. Dachneigung 30-33°. Dachform Satteldach. Dämpfung bis 30 cm zulässig.
	Mit der Darstellung der Gebäude werden nur zwingend die Geschöckigkeit, sowie Dachform und Dachneigung festgesetzt.
Einstellplätze für Kfz.	Bei Bebauung der Grundstücke ist je Wohneinheit ein Einstellplatz für Kfz auf dem Grundstück nachzuweisen.
Zulässigkeit von Garagen	Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z.B. Geländeverhältnisse) zugelassen werden. Für Garagen sind die Bestimmungen der BauVO über Baulinien und Baugrenzen nicht verbindlich, sie müssen jedoch mit ihrer Vorderkante mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse nur einen geringen Abstand gestatten (z.B. Stellung) und Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
Nebengebäude	Nebengebäude sind in dem gesamten Gebiet eingeschossig bis zu einer Höhe von 3 m an der Traufseite zulässig. Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen. Rückwärtige Wohngebäude sind unzulässig.
	Vorhandene bauliche Anlagen.
	Grünflächen (Spielplatz, Fußwege)
	Fläche für den Gemeinbedarf (Ev. Kirche)
	überbaubare Fläche der ev. Kirche
	Grundstücksfreifläche als priv. Grünfläche zur Kirche gehörend.
	Fläche für Versorgungsanlagen Umformerstation
	Versorgungsleitung: Hochspannungskabel 20-kV
	Vorbehaltfläche für die Erweiterung der Bundesbahnanlagen.
	Vorhandene Katastergrenze
	Geplante Grundstücksgrenze als nicht rechtsverbindlicher Vorschlag für zweckmäßige Teilung.

Erschließung Wasser- und Abwasser- sowie evtl. weitere erforderliche Anschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Hess. Wassergesetz.

Anpflanzungen Das Baugelände ist durch Anpflanzungen von Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken im Baugelände und am Rande zum Außengelände in das Landschaftsbild einzufügen.

Bildung von Böschungen Die bei der Anlage und dem Ausbau der Straßen und Wege entstehenden Böschungen durch Abgraben und Aufschütten sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken zu beseitigen. Die Böschungen von dem Grundstückseigentümer unter Beteiligung der Gemeinde durch Errichtung von Schutzmauern bis zu 0,30 m (Höchstmaß) abgegrenzt werden. Ausnahmen von den Höchstmässen können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Einfriedigungen Einfriedigungen der Grundstücke dürfen straßenwärts nicht als geschlossene und ausgebaut werden. Zulässige Höhe 1,40 m. Sockelmauern aus bis höchstens 0,30 m über Gehwegoberkante zulässig. Ausnahmen können bei besonderen und ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Einfriedigungen sind nicht gestattet. Der Verlauf ist ohne Abstufungen dem Straßengefüge anzupassen.

60 m Zone parallel zur Schalllinie. In diesem Bereich sind alle Bauarbeiten des Umweltschutzes in Fulda zur Abstimmung vorzulegen.

B) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke:

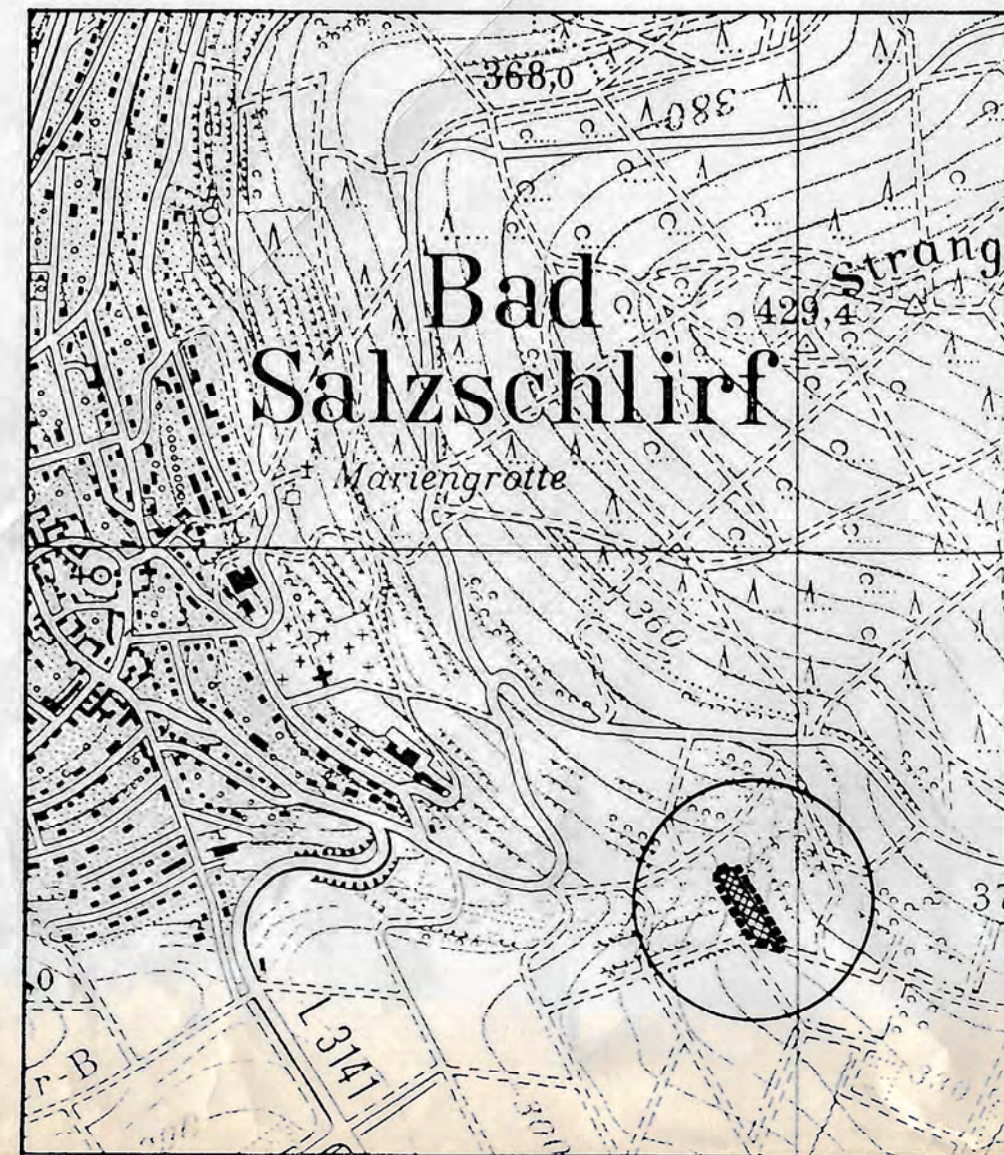
- 1.) Den Bebauungsplanentwurf und seine Auslegung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 09.02.1967 beschlossen.
- 2.) Der Planentwurf hat nach Abstimmung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 2.11.1967 bis 09.11.1967 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung nach der Hauptberatung war am 27.11.67 vollendet.
- 3.) Der Bebauungsplan ist als Satzung gem. § 20 BauVO von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 28.11.1967 beschlossen worden.
- 4.) Genehmigungsvermerke:

Genehmigt
mit Auflagen (siehe Genehmigungsverfügung)
Kassel, den 14.5.1969
Der Regierungspräsident
[Signature]
- 4a) Bei Auflagen: Beschlussfassung über die Auflagen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17. Febr. 1969.
- 5.) Die Genehmigung des Bebauungsplanes und seine Auslegung wurde am 19. Febr. 1969 öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung war am 28. Febr. 1969 vollendet. Die in der Satzung vorgeschriebene Dauer für die öffentliche Auslegung - oder Dauer allg. öffentlichen Aushangs bzw. Gewöhnheitsrechtes - endete am 28. Febr. 69 am folgenden Tag - also am 29. Febr. 69. Der Bebauungsplan rechtskräftig.

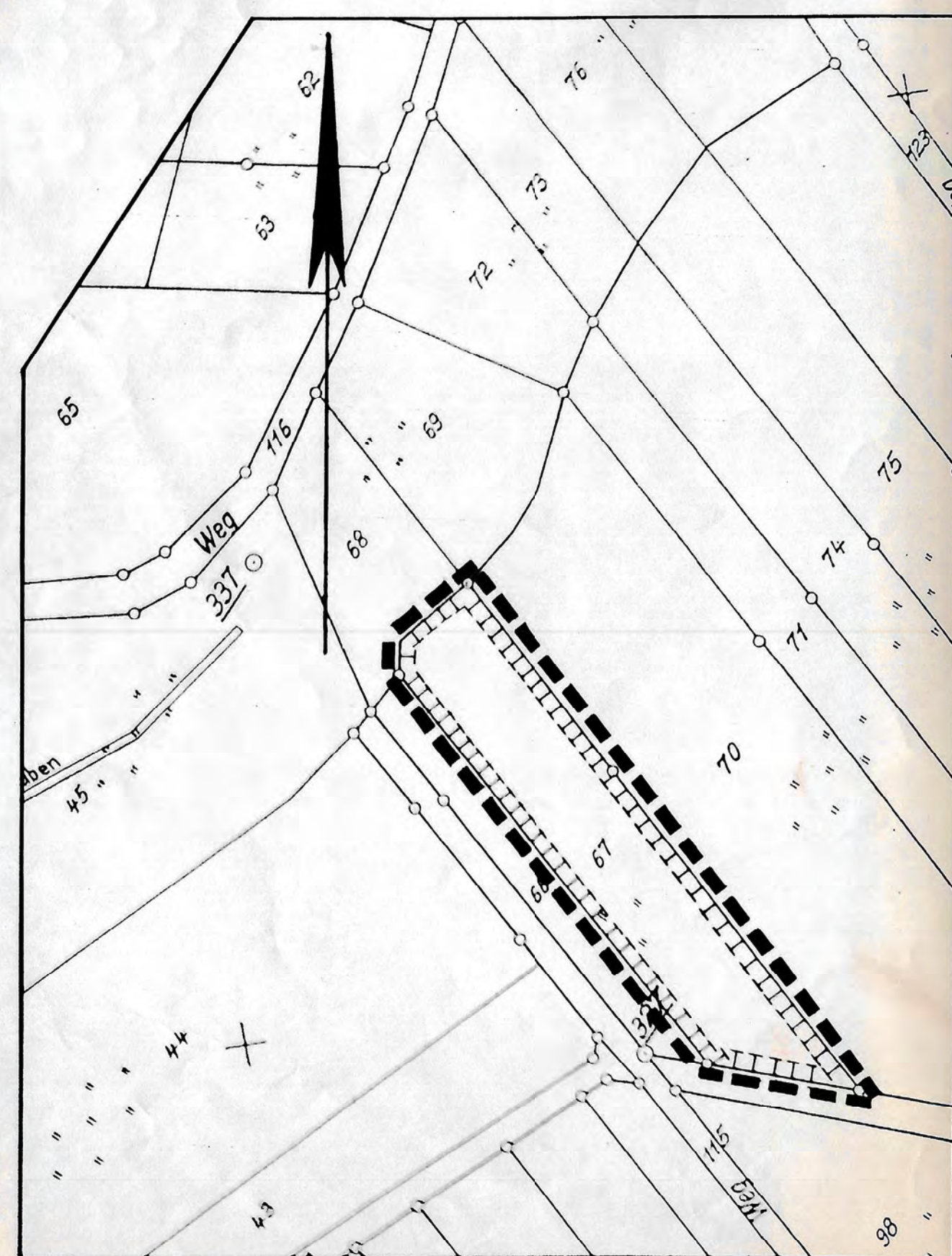
(Stempel) *[Signature]*
Bürgermeister

ERGÄNZUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN:

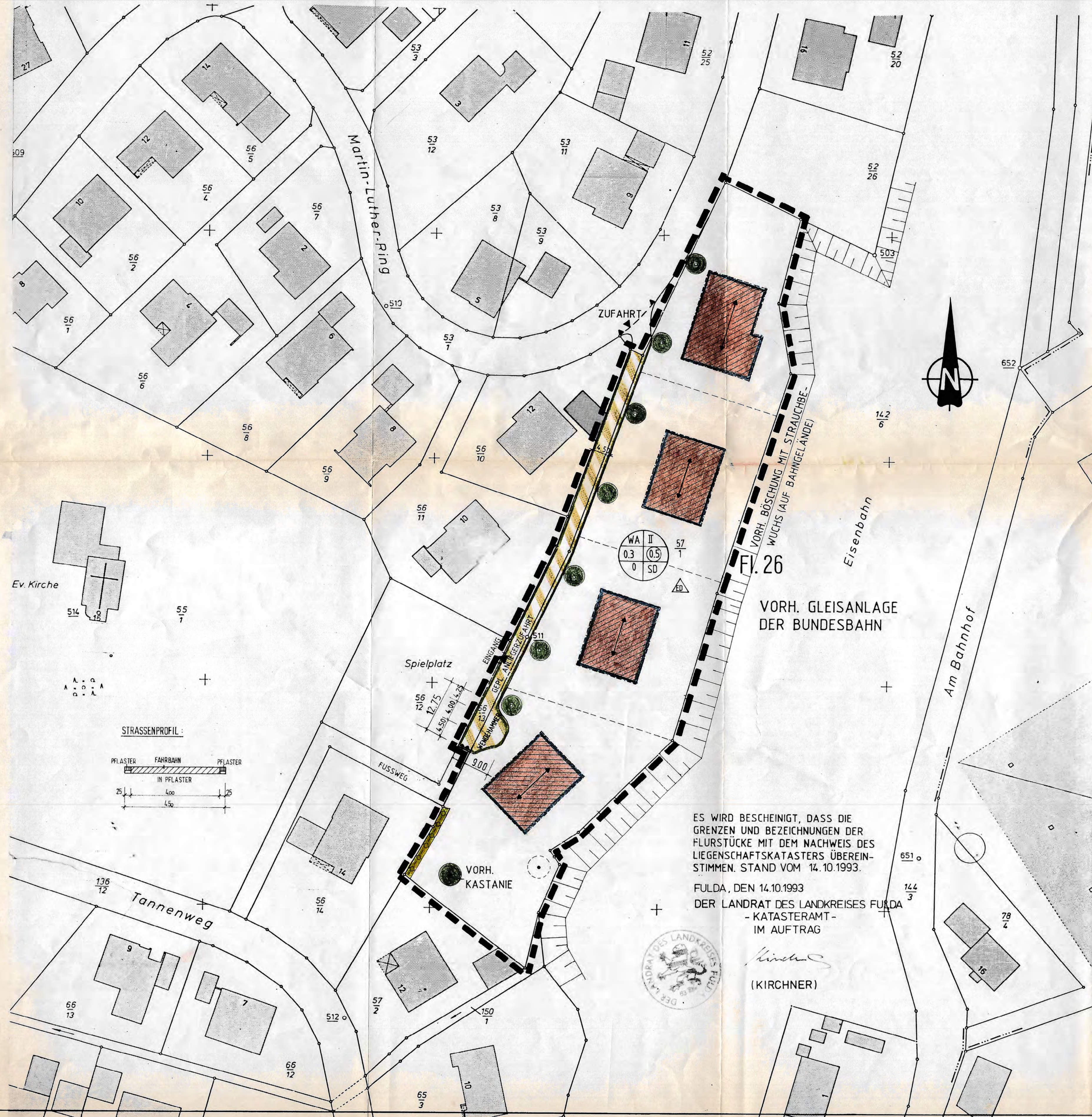
ERSATZFLÄCHE NACH DEM HESS. NATURSCHUTZGESETZ IN DER GEMARKUNG BAD SALZSCHLIRF, FLUR 16 FLURSTÜCK 67



ÜBERSICHTSPLAN M.1:10000



LAGEPLAN M.1:1000



ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN. STAND VOM 14.10.1993.

FULDA, DEN 14.10.1993
 DER LANDRAT DES LANDKREISES FULDA
 - KATASTERAMT -
 IM AUFTRAG
 (KIRCHNER)

Planzeichenerklärung/Textliche Festsetzungen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung (Paragraph 4 BauNVO):

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

- 0,5 Geschosflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

- 0 offene Bauweise
- ▲ nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (Paragraph 23 Abs. 3 BauNVO)
- ← Firstrichtung
- ▨ überbaubare Grundstücksfläche (Paragraph 23 Abs. 1 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (die Anordnung von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig)

Verkehrsflächen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

- ▨ Anliegerstraße mit Mischverkehr (Fahrverkehr/Fußgänger) als Zone mit maximaler Geschwindigkeit 30 km/h. Breite laut EAE 85-PKW-Begegnungsverkehr
- ▼ Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Privatbereich (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Einbindung des Planungsgebietes sowie als Ausgleich der Flächenverriegelung ist auf jedem Grundstück 25 % der tatsächlich bebauten bzw. versiegelten Fläche als Strauchbepflanzung anzulegen.

Straucharten:
 Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Rosen, Hasel, Brombeere, Schwarzer Holunder, Kreuzdorn, Gew. Schneeball, Rote Heckenkirsche, Himbeere, Stachelbeere, Johannisbeere

Zusätzlich sind auf jedem Grundstück 2 Obstbäume zu pflanzen.
 Zäune und fensterlose Mauern, sowie Autostellplätze und Garagen sind durch Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu mindestens 30 % der Fläche zu begrünen.

● Anpflanzen von großkronigen, firstüberschreitenden Laubbäumen im straßennahen Bereich (Abstand mind. 12 m) Stammumfang bei Pflanzung 10-12 cm, 2 x verpfl.
 Baumart: Kastanie

○ Vorh. Pappel wird entfernt. Als Ersatz ist in unmittelbarer Nähe ein großkroniger Laubbau (Eiche, Linde) zu pflanzen (Stammumfang bei Pflanzung 10-12 cm 2 x verpfl.)

Bindung für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

● Erhaltung von vorh. Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Paragraph 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

▨ Für die Ersatzfläche in der Gemarkung Bad Salzschlirf, Flur 16, Flurstück 67 wird festgesetzt:
 Zukünftige Nutzung als extensive Streuobstwiese. Die gesamte Fläche ist mit Obstbaum-Hochstämmen im Abstand von ca. 8 m zu bepflanzen.

Immissionsschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Schlafräume der geplanten Wohnhäuser sind an der dem Bahndamm abgewandten Seite anzuordnen. In den dem Bahndamm bzw. dem vorhandenen Gewerbegebiet zugeordneten Räumen sind Schallschutzfenster einzubauen.
 Hinweis:
 Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen vorhandene Geruchs- und Gefahrenimmissionen aus dem bestehenden Gewerbegebiet liegen im Verantwortungsbereich der künftigen Bauherren.
 Ein Anspruch auf Lärmschutz zum DB-Gelände gegenüber der Bundesbahn besteht nicht.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gem. Paragraph 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und Paragraph 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990.

Dachform und -gestaltung

SD Satteldach, Dachneigung 30-35°

Dachfarbe : rot oder braun

Drempel : nicht zulässig

Dachgauben :
 sind zulässig bei eingeschossiger Bauweise und einer max. Drempelhöhe von 1,00 m von Rohfußboden. Max. Länge 2/3 der Dachlänge, Spitzgauben 1/2 der Dachlänge. Max. Höhe der senkrechten Gaubewand 1/3 der Dachhöhe bzw. 1,50 m, bei Spitzgauben max. 2/3 der Dachhöhe Hauptdach. Einbindungshöhe in das Hauptdach mindestens 0,50 m unter First. Bei Zwerggiebel muß die Ansichtsfäche ein stehendes Rechteck bilden.
 Bei allen Gaubenausführungen muß der seitliche Abstand zu den Gebäudeaußenkanten mind. 1,50 m betragen.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind zur Straßenseite hin als lebende Hecken oder mit Staketenzäunen anzulegen.

Artenauswahl der Hecken

Liguste, Hainbuche, Feldahorn

Garagen, Carport

Werden Garagen oder Carport an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zweier benachbarter Grundstücke angeordnet, sind sie als Doppelgarage bzw. -carport mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Dachform, Firstrichtung und Dachfarbe sind bei Garagen dem Hauptgebäude anzupassen. Bei Carport ist grundsätzlich ein flachgeneigtes Pultdach zulässig.

Nebengebäude

Nebengebäude sind in eingeschossiger Bauweise und bis zu 3,00 m Traufhöhe zulässig. Sie sind in Dachform und Dachfarbe dem Hauptgebäude anzupassen.

Teil C Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen ohne Festsetzung

— Vorh. Versorgungskabel ÜWAG (Eintragung Leitungsrecht erforderlich)

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalbehörde nach Paragraph 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

▨ Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine
 Flurstücksnummern

▨ Vorhandene Gebäude

--- Geplante Grundstücksgrenzen

Empfehlung:

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt bzw. auf den Grundstücken in geeigneter Weise versickert werden.

Auflagen der Bundesbahn:

1. Oberflächenwasser von den Grundstücken dürfen nicht dem DB-Gelände zugeführt werden.
2. Der vom DB-Gelände grenzübergreifende Aufwuchs darf nur mit Zustimmung der Bahnmeister zurückgeschnitten werden.

Teil D Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. Paragraph 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 27.05.1993 beschlossen und am 06.08.1993 öffentlich bekanntgemacht.
2. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 06.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht und am 18.08.1993 gem. Paragraph 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Die 1. öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde gem. Paragraph 3 Abs. 2 BauGB am 21.07.1993 von der Gemeindevertretung beschlossen, am 06.08.1993 öffentlich bekanntgemacht und vom 16.08.1993 bis 17.09.1993 durchgeführt.
4. Mit Schreiben vom 16.08.1993 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. Paragraph 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.
5. Die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde gem. Paragraph 3 Abs. 2 BauGB am 24.02.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen, am 11.03.1994 öffentlich bekanntgemacht und vom 21.03.1994 bis 22.04.1994 durchgeführt.
6. Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 08.06.1994 den Entwurf gem. Paragraph 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 14. Juli 94
 Großenlüder, den



7. Bescheinigung Katasteramt (siehe Kartenteil)



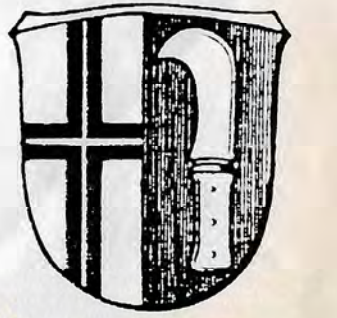
ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Am Habersberg"

Gemeinde Großenlüder, Kreis Fulda
 Maßstab 1:500

Bearbeitet im August 1993, überarbeitet 15.03.1994
 Architekturbüro Günther Swoboda
 36133 Großenlüder

Tel. 06648/7051 Fax 06648/8299



Großenlüder