



**GEMEINDE
GROSSENLÜDER
KREIS FULDA**

**ORTSTEIL GROSSENLÜDER
BEBAUUNGSPLAN NR.9**

FLURLAGE: „AM RÖDRAIN“ FLUR 31,32

MASSTAB: 1:1000
BEARBEITET:
**ARCHITEKTURBÜRO
GÜNTHER SWOBODA**
freischaffender Architekt
6402 GROSSENLÜDER AM BAUMGARTEN 11
FEBRUAR 1977 GEÄNDERT IM DEZEMBER 1977

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt zeichnerischer Darstellung.

- Rechtsgrundlagen:
- 1.) Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 BGBl. I S. 341
 - 2.) Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 BGBl. I S. 21
 - 3.) Baunutzungsverordnung vom 26. 11. 1968 BGBl. I S. 1237 berichtigt 20. 12. 1968 (BGBl. 1969 I S. 11)
 - 4.) Zweite Hess. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 20. 6. 1961 GVBl. S. 86
 - 5.) Verordnung über Garagen und Einstellplätze (RGaO) vom 17. 2. 1939 geändert durch Gesetz vom 7. 12. 1956 und 18. 3. 1970 (GVBl. I S. 245)
 - 6.) Hess. Gemeindeordnung § 5 in der Fassung vom 1. 7. 1960 GVBl. S. 103

- A) FESTSETZUNGEN:
- 1.) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 2.) Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1a BBauG:

MI Mischgebiet

- 3.) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachform und Gestaltungs-
vorschriften:
- Gebiet: Mi
Bauweise: offen
Geschoßzahl: 1^x)
Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,4
Dachform: Sattel-oder Walmdach
Dachneigung: 20 - 38°
Dachgauben zul.: nein
Drempel zul.: ja, max. 50 cm

x) Im Gebiet Mi ist der Ausbau des Untergeschosses zu Aufenthaltsräumen im Rahmen des § 64 HBO zulässig, soweit es die Geländeverhältnisse gestattet. Die Traufenhöhe darf an der Bergseite nicht mehr als 3,50 m betragen. An der Talseite ist sie bis 6,00 m zulässig.

4.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- Baulinie
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

5.) Verkehrsflächen § 9 (1) 3 BBauG

- öffentliche Verkehrsfläche
- FUSSWEG Fußweg öffentlich
- LANDW. WEG Landwirtschaftlicher Weg

6.) Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1b BBauG:

geplante Bebauung

Mit der Darstellung der Gebäude wird nur die Firstrichtung festgesetzt. Die Stellung und Abmessung der eingetragenen Gebäude ist nicht verbindlich. Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der HBO.

7.) Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 8 BBauG:

- nicht überbaubarer Schutzstreifen 20 KV - Leitung

8.) Flächen für Stellplätze oder Garagen § 9 (1) 2 BBauG u. RGaO:

Bei Bebauung der Grundstücke ist je Wohneinheit ein Einstellplatz für Kfz auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Garagen sind die Bestimmungen der Bau-NVO über Baulinien, Baugrenzen und nicht überbaubare Flächen nicht verbindlich. Garagen müssen jedoch mit ihrer Vorderkante mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse abgesehen von besonderem wirtschaftlichem Aufwand nur einen geringen Abstand gestatten (z.B. Steilhang) und Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. 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. Gelände-verhältnisse) zugelassen werden.

9.) Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig § 9 (1) 9 BBauG:

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit dies zur Anpassung des umgebenden Geländes an die Straßenhöhe notwendig ist.

10.) Einfriedungen:

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Zulässige Höhe einschl. Sockel 1,00 m. Bei seitlicher und rückwärtiger Einfriedung in grobem Maschendraht bis 1,50 m zulässig. Sockelmauern dürfen bis 50 cm über Wegoberkante errichtet werden. Ausnahmen gelten nur für Stützmauern, soweit das Anlegen einer Böschung unwirtschaftlichen Aufwand erfordert.

11.) Nebengebäude und Nebenanlagen:

Nebengebäude und Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise bis 3,00 m Außenwandhöhe zulässig. Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.

12.) Böschungen auf den Grundstücken:

Die Neigung von Böschungen ist mindestens im Höhen-Längenverhältnis 1 : 2 auszuführen. Von der Nachbargrenze muß der Böschungfuß mindestens 0,50 m entfernt sein. Auf veränderte Wasserführung ist besonders zu achten. Ausnahmen von dem Abstand zur Nachbargrenze können im Einvernehmen mit dem Nachbarn zugelassen werden.

Erster Bauabschnitt
Zweiter Bauabschnitt

- 1.) Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 2.) Geplante Flurstücksgrenzen als nicht rechtverbindlicher Vorschlag für günstige Parzellierung.
- 3.) Flurgrenze
- 4.) Gemarkungsgrenze
- 5.) Vorhandene Bebauung
- 6.) Belange des Fernmeldeamtes: In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herleitung Trassen für die spätere Verlegung der Fernmeldekabel vorzusehen. Das Fernmeldeamt soll von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 1 Jahr vor Baubeginn unterrichtet werden.
- 7.) Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. weiter erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Dies gilt insbesondere für genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Hessischen Wassergesetz.

c) AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK:

1.) Bescheinigung des Katasteramtes:

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.



Fulda, den 8. MAI 1978
- Katasteramt -
Im Auftrag
(Schleicher)

2.) Aufstellungsbeschlußvermerk:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 16. Dez. 1976



Bürgermeister

3.) Offenlegungsvermerk:

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 27. Feb. 1978 bis 28. März 1978 öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 17. Feb. 1978 vollendet.



Bürgermeister

4.) Satzungsbeschlußvermerk:

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BBauG von der Gemeindevertretung am 27. April 1978 beschlossen worden.



Bürgermeister

5.) Genehmigungsvermerk:

GENEHMIGT
unter Auflagen

mit Verfügung vom 21. 7. 1978
- III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (07) -

Kassel, den 21. Juli 1978

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT



6.) Vermerk über die amtliche Bekanntmachung und Offenlegung nach der Genehmigung:

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 8. Sep. 1978 vollendet.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 11. Sep. 1978 bis 10. Okt. 1978 öffentlich ausgelegt.

Bei Genehmigung mit Auflagen: Die Zustimmung und Beschlusfassung über die Auflagen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 10. Aug. 1978



Bürgermeister

Gemeinde Großelöder Kreis Fulda
Ortsteil Großelöder
Bebauungsplan Nr. 9
Flurlage: Gemarkung Großelöder, Flur 31 u. 32
"Am Rödrain"

Änderung des Bebauungsplanes Nr.⁹.....

Flurlage *Am Rödrain*

Ortsteil *Großenlüder*

Die Planänderung erfolgt in Textform
Gegenstand: Die Zulassung von Dachgauben

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986
2. Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 und 26.11.1968 in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) unter Berücksichtigung der 3. Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2665)
3. Hess. Bauordnung vom 31.08.1976 in der Fassung vom 16.12.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.06.1978.
4. Hess. Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1981
5. Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.⁹.....

Flurlage *Am Rödrain*

Ortsteil *Großenlüder*

werden Dachgauben wie folgt zugelassen:

1. Schleppegauben und Trapezgauben

Die Länge einer Dachgaube darf höchstens $\frac{2}{3}$ der Länge des Daches betragen. Die max. Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand über der Dachhaut darf $\frac{1}{3}$ der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten. Die max. Höhe der Gaubenaußenwand darf jedoch 1,50 m nicht übersteigen. Der

seitliche Abstand von den Gebäudenaußenkanten, bei Walmdächern von der Grat/Kehllinie, muß mind. 1,50 m betragen. Der Punkt, an dem die Dachfläche der Gaube in das Hauptdach einbindet, muß mind. 0,50 m unter der Firstlinie liegen.

2. Zwerggiebel

Die Dachneigung muß der des Hauptdaches entsprechen, oder steiler, jedoch max. 60 Grad, geneigt sein. Die Firsthöhe muß mind. 0,50 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtsfläche erhalten. Die Höhe der Gaubenaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten. Die max. Höhe der Gaubenaußenwand darf 1,50 m nicht übersteigen.

3. Spitzgauben

Die Länge der Grundseite der Spitzgaube darf höchstens 1/2 der Länge des Daches betragen. Die Höhe der Spitzgaube darf max. 2/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, betragen. Die Firsthöhe muß mind. 0,50 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Der seitliche Abstand von der Gebäudeaußenkante, bei Walmdächern von der Grat-/Kehllinie, muß mind. 1,50 m betragen.

4. Der Einbau von Dachgauben ist nur bei Gebäuden mit eingeschossiger Bauweise zulässig. Durch den Bau von Dachgauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung bzw. des Bebauungsplanes nicht überschritten werden.
5. Der Einbau von Dachgauben ist bei Dachneigungen unter 30 Grad nicht zulässig.

Begründung

Im Bereich des Bebauungsplanes sind nach seinen Festsetzungen über Gestaltung Gauben unzulässig. Diese pauschale Festsetzung ist heute nicht mehr zeitgemäß. Bei Neubauten auf den noch freien Baugrundstücken und bei Um- und Erweiterungsbauten wird in verstärktem Maße auch die Anordnung von Dachgauben gewünscht. Die Begründung, daß mit Dachaufbauten eine bessere Wohnnutzung des

Dachgeschosses erreicht wird, ist stichhaltig. Die Gemeinde möchte sich dem Wunsch der Bauherren nicht verschließen und will die Gestaltungsvorschrift dahingehend ändern, daß Dachgauben nach den vorgenannten Gestaltungsvorschriften zulässig sind.

Großenlüder, den **22. JUNI 1989**



[Handwritten signature]
.....
(Marka)
Bürgermeister