

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Gemeinde Großenlüder, Ortsteil Großenlüder
Bebauungsplan Nr. 11 neu "Am Forsthaus"

Satzung

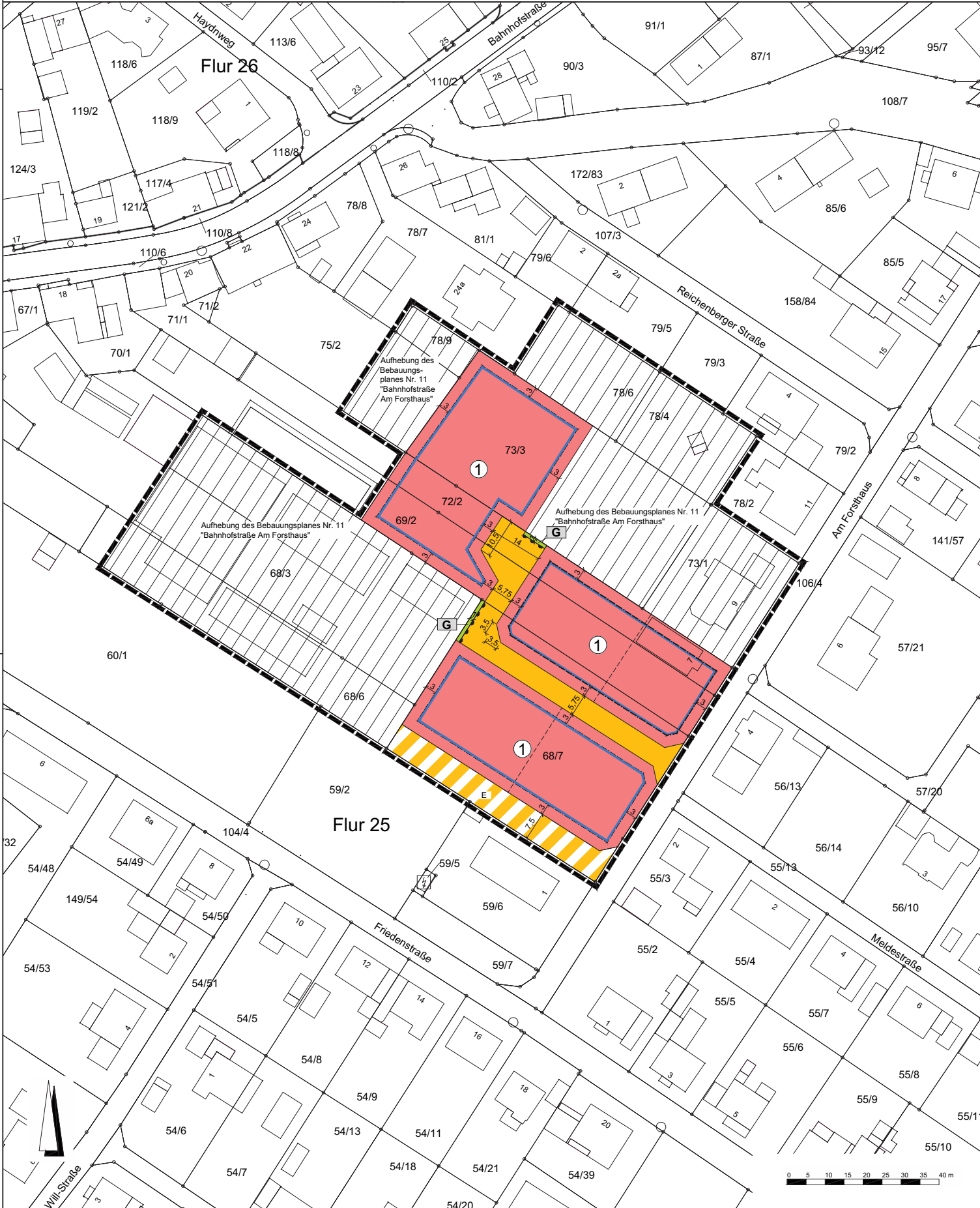
Stand: 12.10.16 / 14.11.16
24.03.17 / 23.06.17
02.11.17 / 02.02.18

Bearbeiter: Adler
CAD: Kupetz, Schneider

Maßstab: 1 : 500

Gemeinde Großnlüder, Ortsteil Großnlüder

Bebauungsplan Nr. 11 neu "Am Forsthaus"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung



Flurgrenze

Flur 25

Flurnummer

$\frac{69}{2}$

Flurstücksnummer



vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

TH_{max.} Traufhöhe

FH_{max.} Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Grünflächen



Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:



Grünstreifen mit Gabionen

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

E

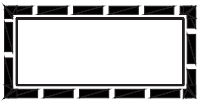
Erschließungsweg (privat)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen



Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Forsthaus"



geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH _{max.}	FH _{max.}
①	WA	0,4	0,8	siehe 1.2.2	7,50 m	11,50 m

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11 neu „Am Forsthaus“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bahnhofstraße - Am Forsthaus“ von 1985 aufgehoben.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind ebenfalls unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Firsthöhe ist der oberste Gebäudeabschluss.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Bei Satteldächern mit einer Neigung von 15° bis 45° ist unter Einhaltung der jeweils festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen das Dachgeschoss als weiteres Vollgeschoss zulässig.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen haben einen Abstand von mindestens 3,0 m und offene sowie überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze, einzuhalten.

1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 20 % mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften **(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 15° bis 45° sowie Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 15° bis 30°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

2.1.2 Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt hiervon unberührt.

2.1.3 Die Errichtung von Staffelgeschossen ist unzulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie einheimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenlüder wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.4 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen, Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen und Baumhöhlen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Salix purpurea	- Purpur-Weide
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aria	- Gew. Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus intermedia	- Schw. Mehlbeere
Fagus sylvatica	- Rot-Buche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gew. Esche	Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Juglans regia	- Walnuss	Prunus div. spec.	- (Zier-)Kirsche
Malus div. spec.	- (Zier-)Apfel		- (Zier-)Pflaume
Populus nigra	- Schwarz-Pappel	Quercus robur	- Stieleiche
Populus tremula	- Zitter-Pappel	Quercus petraea	- Traubeneiche

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Gem. Felsenbirne	Malus sylvestris	- Wildapfel
Cornus mas	- Kornelkirsche	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Corylus avellana	- Hasel	Prunus spinosa	- Schlehe
Crataegus monogyna	- Eingriffel. Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata	- Zweigriffel. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Woll. Schneeball

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronar.	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisb.
Deutzia hybrida	- Deutzie	Syringa vulgaris	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophyll.	- Hortensie	Weigela florida	- Weigelie
Ligustrum vulgare	- Liguster	Rosa div. spec.	- Rosen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 22.09.2016

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.12.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.12.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.04.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 22.05.2017

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.12.2017

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.12.2017 bis einschließlich 29.01.2018

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 22.03.2018

Die Bekanntmachungen erfolgten im Lüdertal Boten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Großenlüder, den 27. April 2018


Werner Dietrich
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Lüdertalbot
Kraft getreten am: 27. April 2018

Großenlüder, den 27. April 2018


Werner Dietrich
Bürgermeister

