



ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN (NICHT RECHTSVERBINDLICH)
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (ZUGUNSTEN DER ANLEGER)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN hier: allezeitige Pflanzung von Bäumen

ART UND MASS DER NUTZUNG

- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 Art der Nutzung
MD Dorfgebiete
MI Mischgebiete
 - 2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 3 Grundflächenzahl
 - 4 Geschöflächenzahl
 - 5 Dachform
SD Sattel- oder Walmdach
 - 6 Bauweise
o Offene Bauweise, keine Doppelhäuser zulässig
- Überbaubare Fläche
 - Hauptfirstrichtung
 - Baum, neu anzupflanzen
 - Baum, zu erhalten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ANWENDUNGSBEREICH**
Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.
- 2. AUSNUTZUNG, MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE**
Die Ausnutzung der Grundstücke ist sowohl durch die Baugrenzen, als auch durch die Grund- und Geschöflächenzahl geregelt. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 450 qm.
- 3. GEBÄUDEHÖHEN, DACHGESCHOSS, DACHNEIGUNG**
Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:
Anzahl der Vollgeschosse: I Gebäudehöhe max. 4,50 m
Anzahl der Vollgeschosse: II Gebäudehöhe max. 6,25 m
Gebäudehöhe wird gemessen vom Schnittpunkt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche im Bereich der Traufe.
Alle baulichen Anlagen, auch die Garagen und Nebenanlagen, sind mit Sattel- oder Walmdach zu versehen.
Dachart und Dachneigung der Garagen und Nebengebäude sind denen der zugehörigen Hauptgebäude anzugleichen.
Bei eingeschossigen Gebäuden plus Dachgeschoß wird eine Dachneigung von 35-45°, bei zweigeschossigen Gebäuden plus Dachgeschoß eine Dachneigung von 30-35° festgelegt.
- 4. GARAGEN**
Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Dabei darf die Länge der einzelnen Garagen 6,50 m nicht überschreiten, die Traufhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.
Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. von Zufahrtswegen, auch privaten, muß mindestens 5,00 m betragen.
Für Einfamilienhäuser sind zwei Stellplätze je Wohnung, nachzuweisen. Die Fläche zwischen der Garage und einer öffentlichen oder privaten Zufahrt gilt nicht als Stellplatz.
Für Mehrfamilienhäuser sind 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.
- 5. DACHAUFBAUTEN UND DACHEINDECKUNG**
Dachaufbauten sind nur bei eingeschossiger Bauweise plus Dachgeschoß zulässig. Die Dachaufbauten dürfen höchstens 1/3 der Dachlänge betragen und müssen vom Ortung einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die max. Bauhöhe der Dachaufbauten darf 1,50 m gemessen ab Dachfläche nicht überschreiten, der höchste Punkt des Dachaufbaus darf höchstens 2,25 m über der zugehörigen Geschödecke liegen. Die Dacheindeckung aller Gebäude ist entsprechend dem Ortsbild mit Dachziegeln in rottem bis braunem Farbton auszuführen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2191)
2. Baunutzungsverordnung v. 26.6.62, v. 26.11.68 u. i.d. Fassung der Bekanntmachung der Neufassung v.15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) unter Berücksichtigung der 3. Verordnung zur Änderung der BaunVO v. 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)
4. Hessische Bauordnung in der Fassung vom 11.12.1977 (GVBl. I, S. 1, 1978) mit Änderungen v. 6.6.1978 (GVBl. I, S. 317) und vom 10.7.1979 (GVBl. I, S. 179) und vom 24.3.1986.
5. Hessische Gemeindeverordnung in der Fassung vom 1.4.1981 (GVBl. I 1981, S. 66)

- DAUERKLEINGÄRTEN FÜR PRIVATE NUTZUNG
- GEHÖLZBESTAND, hier: Streuobstwiese, zu erhalten
- GRÜNFLÄCHE WIESE
- GRÜNFLÄCHE SPIELPLATZ
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT, hier: naturnaher Ufersaum, zu erhalten
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

6. ENTWÄSSERUNG

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist jeder Bauantrag dem Wasserwirtschaftsamt Fulda zur Stellungnahme vorzulegen. Das Amt prüft, ob das jeweils geplante Bauvorhaben nachwässersfrei ist. In jede Kanalhausanschlußleitung ist ein Rücktauentil einzubauen.

7. DAUERKLEINGÄRTEN

Für die Dauerkleingärten gelten die folgenden Festsetzungen:
Die Größe der Gartengrundstücke darf jeweils 400 qm nicht überschreiten. Auf jedem Grundstück ist jeweils nur ein 1-geschossiges Gartenhaus als Einzelhaus unter Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes zulässig. Die Grundfläche eines Gartenhauses darf einschließlich eines überdachten Sitzplatzes 20 qm nicht überschreiten. Der Abstand von Wegen und anderen öffentlichen Anlagen muß mindestens drei Meter betragen.
Garagen und Nebenanlagen sind auf den Grundstücken nicht zulässig. Ebenso sind Feuerungsanlagen nicht zulässig.
Die Höhe der Gartenhäuser darf taleitig an der Traufseite, gemessen vom Anschnitt des Geländes mit der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.
Gestaltungsvorschriften:
Die Fensterfläche der Gartenhäuser darf 1/10 der Grundfläche nicht überschreiten. Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdach auszubilden. Bei Satteldächern darf die Neigung bis zu 30 Grad, bei Pultdächern bis zu 20 Grad betragen. Die Firstrichtung muß parallel zu den Höhenlinien verlaufen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Die Dacheindeckung ist in gedeckten Farben zu halten, z.B. schiefergrau, braun, rotbraun. Die Außenseite sind mit Holz in Naturfarbe oder dunkelbrauner Tönung zu verkleiden.
Außenanlagen:
Böschungen sind nicht steiler als 30 Grad anzulegen. Stützmauern sind unzulässig. Einfriedigungen sind aus ortstypischen Gehölzen (Hainbuche, Vogelbeere, Feibarn, Liguster o.ä.) zulässig. Ebenso können Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zugelassen werden, und zwar zwischen Profilstäben oder Holzpfosten. Damit diese nicht nach außen in Erscheinung treten können, sind sie mit standortgerechten Gehölzen abzupflanzen.

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Je Bauvorhaben ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung "Spielplatz" erhält die Zweckbestimmung "Bolzplatz, Rollschuhbahn".
Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" ist mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.
Der Gehölzbestand der Streuobstwiese auf Parzelle 4/2 ist zu erhalten und im Bereich an der Von-Humboldt-Straße im Baumbestand zu ergänzen.
Der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Landschaft gekennzeichnete Bereich weist einen naturnahen Ufersaum mit charakteristischem Bewuchs auf. Dieser Bereich ist zu erhalten und ggf. in der Ufersaumbeplantung zu ergänzen. Die Anlagen für den Spielplatz sind nur nördlich des genannten Bereiches zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Großenlöder am 22.10.1987 beschlossen.
2. Der Beschluß wurde am 14.10.1988 öffentlich bekanntgemacht.
3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 14.10.1988 ortsüblich bekanntgemacht und am 19.10.1988 durchgeführt.
4. Mit Schreiben vom 03.06.1988 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung in Kenntnis gesetzt.
5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde am 24.07.1989 ortsüblich bekanntgemacht und vom 06.03.1989 bis zum 07.08.1989 durchgeführt.
6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlöder hat in Ihrer Sitzung vom 06.06.1989 den Entwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Großenlöder, den 10.08.1989

 - Bürgermeister -

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 28.09.1989 übereinstimmen.
 18.07.1989

 - (Müll) -

8. Genehmigungsvorfügung des Regierungspräsidenten Kassel
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Vorlegung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 10. Nov. 1989, Az. 34.61.04-01 (54)

 Regierungspräsident Kassel

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht und diagt zur Einsicht für Jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit rechtskräftig geworden.
 Der Geschlechtsverstand

 - Bürgermeister -

GEMEINDE GROßENLÖDER
 ORTSTEIL GROßENLÖDER ■ VON-HUMBOLDT-STR
BEBAUUNGSPLAN NR 13

