



GEMEINDE GROSSENLÜDER

Ortsteil Großenlüder

Bebauungsplan Nr. 17 "Schlitzer Straße / Tiefenfurter Weg" 3. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Diese Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage von:
1. Baugesetzbuch (BauGB)
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
 4. Hess. Bauordnung (HBO)
 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 6. Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern werden gem. neuer Aufteilung angepasst
- geplante Grundstücksgrenze - ohne Rechtsbindung
- Gebäude - Bestand
- Flurgrenze und Flurnummer

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.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung) zu nutzen. Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Für Regenwasserumzugsanlagen besteht seitens des Betreibers Anzeigepflicht. Die ordnungs-gemäße Installation des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Durch die folgenden Festsetzungen dieser 3. Bebauungsplan-Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 sowie der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Schlitzer Straße / Tiefenfurter Weg" ergänzt bzw. aufgehoben, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - MI** 2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nicht zulässig sind Vergnügungstätten + Betriebe im Dreischichtbetrieb
 - 0,5** 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (0,5) (§ 19 BauNVO)
 - 1,0** 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (1,0) (§ 20 BauNVO)
 - II** 2.4 Die max. Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. (§ 20 BauNVO)
 - O** 2.5 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - FH = 11,0 m** 3.1 Max. zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen 11,0 Meter - gemessen über dem mittleren Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.
 - TH = 7,5 m** 3.2 Max. zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen 7,5 Meter - Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand- und Dachoberfläche über dem mittleren Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche - Erschließungsstraßen**
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (Forsch.ges. für Straßen- und Verkehrswesen) ist zu beachten.
 - 5.2 Ein- und Ausfahrt**
 - 5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
 - P** (Gemeinschaftsparkplatz) - entfällt
- Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht** (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 u. 21 BauGB)
 - 6.1 Leitungsrecht** (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
 - W** zugunsten der Wasserversorgung
 - A** zugunsten der Abwasserversorgung
 - S** zugunsten der Stromversorgung
 - G** zugunsten der Erdgasversorgung
 - 6.2 Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation** (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

7. Grünflächen

(§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche

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 Anpflanzen von Einzelbäumen
Zu verwenden sind Arten der Liste unter 8.2 mit Mindest-StU 14 - 16 cm

8.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Es ist eine mind. 2-reihige Gehölzpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen anzulegen. Die Bepflanzung ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

- Heister, mind. 2,00 - 2,50 m hoch:
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Traubenkirsche (*Prunus padus*)

- Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch:
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Gewöhnl. Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Himbeere (*Rubus idaeus*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 81, Abs. 1, Nr.1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung
Als Dachformen sind das geneigte Satteldach, das Walm- bzw. Krüppelwalmdach und das Pultdach mit Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig.

Als alternative Dachform ist auch das versetzte Pultdach mit Dachneigungen von 15° bis 38° zulässig. Versatzhöhe max. 1,4 m, gemessen in der Ebene der Versatzwand-Außenfläche von der Schnittlinie mit der unteren Dachoberfläche bis zur Schnittlinie mit der oberen Dachoberfläche. Zulässiger Dachüberstand an der Versatzwandaußenfläche max. 0,35 m.

Flachdächer sind bis zu einer Gebäudehöhe von 7,5m (= Traufhöhe) zulässig

1.3 Fassaden
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien und Anstrichen sind nicht zulässig. Für den Anstrich sind gedeckte Farben auszuwählen. Tür- und fensterlose Außenwandflächen mit einer Länge von über 5 m Größe sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen

1.4 Werbeanlagen
Werbeschriftzüge sind nur an der Wandfläche zulässig. Ihre Höhen dürfen max. 1,50 m betragen. Laufende, blinkende und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

1.5 Flächen für Garagen/Carports und Nebenanlagen
Nebenanlagen und Garagen/Carports sind in ihrer Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktion zulässig. Sie können abweichend von der im Geltungsbereich festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden.

2. Grundstücksfreiflächen

(§ 81, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

2.1 Einfriedungen
Es sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 31.08.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Schlitzer Straße / Tiefenfurter Weg" beschlossen.
2. Beschleunigtes Verfahren
Das Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wurde angewandt.
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung der Bebauungsplan-Änderung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 24.09.2017 bis einschließlich 25.10.2017 öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 25.10.2017 eingeholt.
4. Beschlussfassung
Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Schlitzer Straße / Tiefenfurter Weg" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Großenlüder, den **21. Feb. 2018**



Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder

- Dietrich -
Bürgermeister

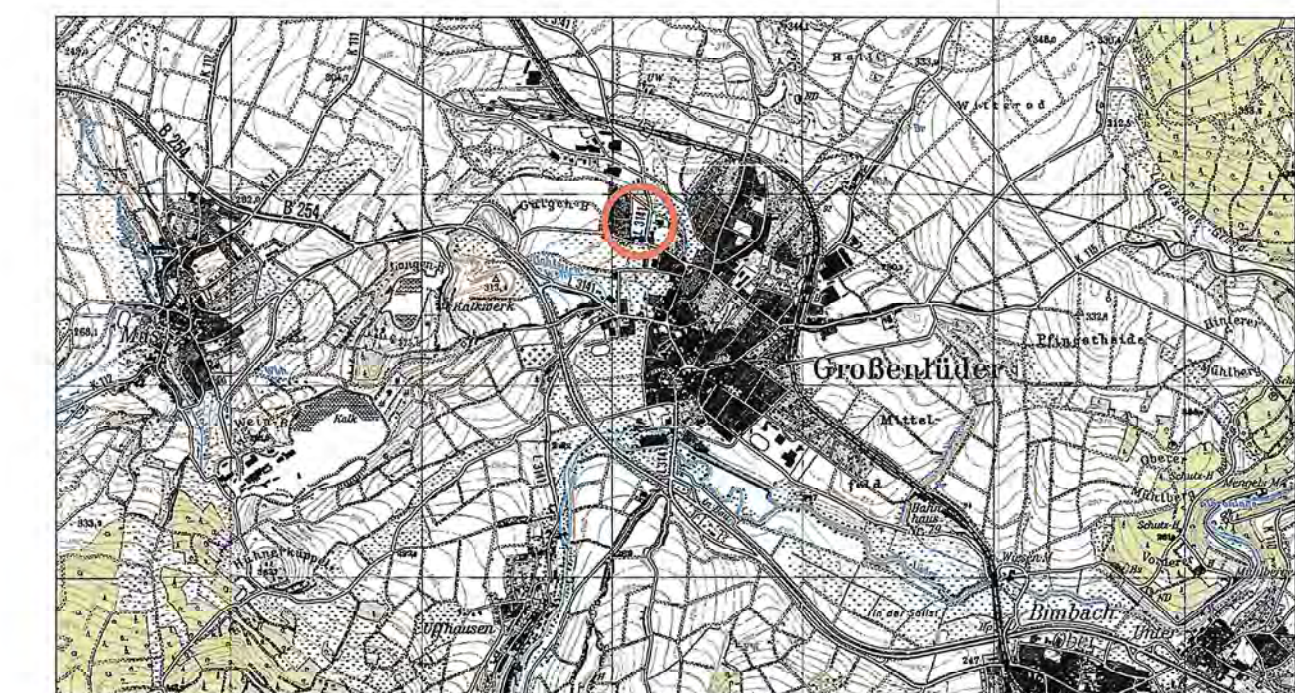
5. Der Beschluss wurde am **7.2.2018** ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung. Mit dieser Bekanntmachung trat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Schlitzer Straße / Tiefenfurter Weg" in Kraft.

Großenlüder, den **21. Feb. 2018**



Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder

- Dietrich -
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE GROSSENLÜDER

Ortsteil Großenlüder

Bebauungsplan Nr. 17 "Schlitzer Straße / Tiefenfurter Weg" 3. Änderung

07.12.2017

Wienröder Stadt Land Regional
Tel: 06656/503146 www.slwienroeder.de