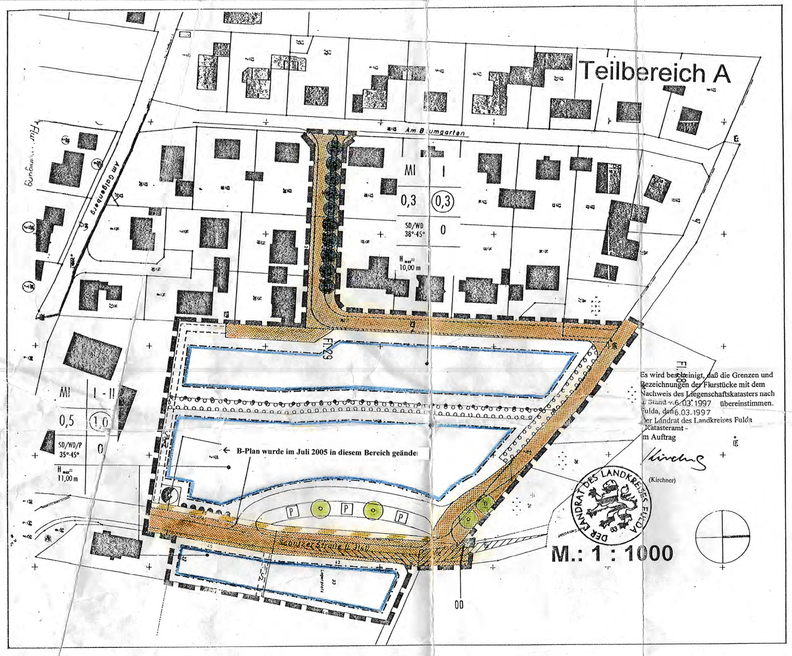
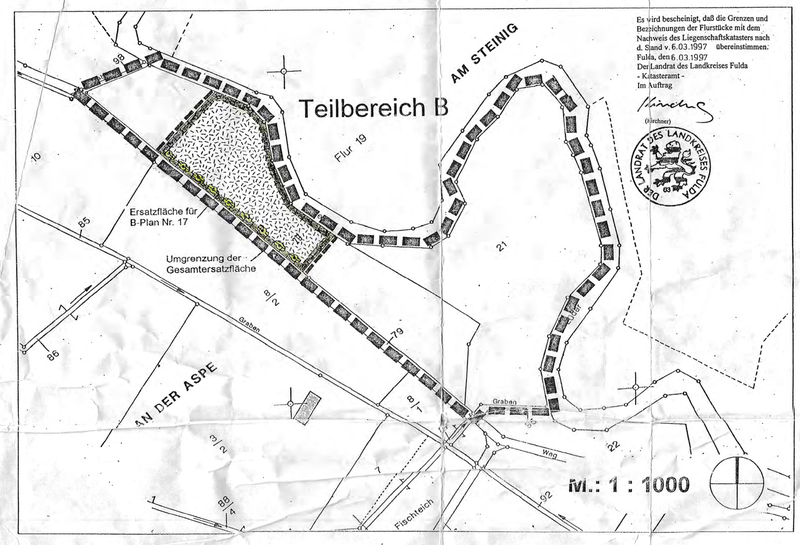




GEMEINDE GROSSENLÜDER

BEBAUUNGSPLAN NR. 17
IM ORTSTEIL GROSSENLÜDER

MISCHGEBIET
"SCHLITZER STRASSE/TIEFENFURTER WEG"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO)
5. der auf § 9, Abs. 4, Baugesetzbuch beruhenden Hess. Verordnung vom 29.01.1977 (GVBl.I.Seite 102) in Verbindung mit § 87 HBO
6. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
7. des Hess. Naturschutzgesetzes (HENatG)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Flurgrenze vorhanden

FL 29 — Flurnummer

15/3 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 15/3

Gebäude - Bestand

Freizuhaltende Sichtdreieck im Einmündungsbereich

OD — Ortsdurchfahrt Beginn / Ende

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenlüder vom 2. Juni 1995.

EMPFEHLUNGEN

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Auch die Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sollen geprüft werden.

PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 1)

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

z.B. (0,3) — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

z.B. I — max. Zahl der Vollgeschosse (§ 16, Abs. 2, Nr.3 und Abs. 4 BauNVO)

0 — Bauweise (§ 22, Abs. 4 BauNVO)

H max. z.B. 10.00 m — Höhe der baulichen Anlage (§ 5, Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO) Max. Höhe der baulichen Anlage vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländeanschnitts bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage (bei Satteldächern First)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung, sofern sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfallen

SD / WD — Sattel- und Walmdach (vgl. Textl. Festsetzungen Teil B, Ziff. 1.1 und 1.2)

38°-45° — Dachneigung (vgl. Textl. Festsetzungen Teil B, Ziff. 1.1 und 1.2)

Baugrenze

Hauptfirstrichtung (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche Erschließungsstraßen (§ 9, Abs. 1, Nr 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Radweg (§ 9, Abs. 1, Nr 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

P — Gemeinschaftsparkplatz

Leitungsrecht (§ 9, Abs. 1, Nr 21 BauGB)

A — zugunsten der Abwasserentsorgung

S — zugunsten der Stromversorgung

Trafostation (§ 9, Abs. 1, Nr 21 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen Pflanzliste sind Arten der Liste unter Ziff. 6 mit Mindest-Stu 14 16 cm

Anpflanzen von Gehölzen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB) (vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 7.2.2)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Zu verwenden sind Arten der Liste unter Ziff. 6

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 29 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG)

Sukzessionsfläche (vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 7.2.1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 6 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB ist durch Nutzungsschablonen im Baugebiet festgesetzt.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen, das bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in zwei Teilbereiche aufgeteilt wird. Die Abgrenzung der beiden Bereiche wird durch eine Nutzungsgrenze festgelegt.

2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

3 Bebaubarkeit der Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgelegt. Die Baukörper sind entsprechend der dargestellten Hauptfirstrichtung innerhalb dieser Flächen zu errichten.

4 Gebäudehöhen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Im westlichen Teilbereich des Mischgebietes darf die Firsthöhe der Gebäude 10,00 m, im östlichen Teilbereich des Mischgebiet 11,00 m nicht überschreiten.
Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der tiefsten Stelle.
Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeformation in Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen.

5 Erschließung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Baugebietes ist über die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße "Tiefenfurter Weg" sowie über neu zu schaffende Anschlüsse an die L 3141sicherzustellen.

Hierfür muß der bestehende Anschluß des "Tiefenfurter Weges" an die Landesstraße (L3141) verkehrsgerecht umgestaltet werden.

Sind für die Anlage der Erschließung Aufschüttungen oder Abgrabungen auf angrenzenden privaten Grundstücken notwendig, sind diese von den Anliegern zu dulden.

6 Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vowiegend mit heimischen standortgerechten Gehölzen, Blütensträuchern und Obstbäumen anzulegen.

Als Sträucher und Heister:

Haselnuß	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildrosen	(z.B. Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Faulbaum	(Frangula alnus)

Als hochstämmige Einzelbäume:

Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Salweide	(Salix caprea)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Hochstämmige Obstbäume:

vorherrschend	Apfel,
dazu	Birnen, Pflaumen, Zwetschen

Ranker für Schattenwände:

Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)
Jelängerjelieber	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum aubertii)

Ranker für Sonnenwände:

Weinrebe	(Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG)

7.1 Pflanzfestsetzungen auf privaten Grundstücken

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünfläche oder Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten.

Grundsätzlich ist die versiegelte Fläche zu minimieren. Befestigte Flächen sind, soweit dies mit dem Betriebsablauf vereinbar ist, wasserdurchlässig herzustellen.

Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag in Form von Rasenfugenpflaster, Ökoporenpflaster oder wassergebundene Decke auszubilden.

Je 5 ar Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Ziff. 6).

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

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

Innerhalb der zeichnerisch umgrenzten Fläche ist eine 3-reihige Laubgehölzhecke mit den unter Ziff. 6 aufgelisteten Arten anzulegen und zu unterhalten.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen in gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzen Flächen (Teilbereich B)

7.2.1 Die Ackerfläche innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist in Grünland umzuwandeln und ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen. Zur Stabilisierung der entstehenden Ruderalweise ist diese lediglich alle 2-3 Jahre ab Mitte September einmal zu mähen.

7.2.2 Entlang des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges ist eine 3-reihige Hecke anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Zu verwendende Arten:

Heister (Pfl.-Qualität: 2xv., 100 - 150 cm)

Acer campestre	(Feldahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Salix fragilis	(Knackweide)

Sträucher (Pfl.-Qualität: 2xv., 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix purpurea	(Purpurweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die gemäß § 8a Abs. 5 BNatSchG unter 7.2 festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Flächenanteilen der zu erwartenden Eingriffe mit 30 % dem westlichen Teilbereich des Mischgebietes und zu 70 % dem östlichen Mischgebiet zugeordnet.

Teil B

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 HBO)

1.1 Dächer im westlichen Teilbereich des Mischgebietes

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich rote Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 38 - 45 Grad zulässig.

Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten, maximal jedoch 1,50 m betragen.
Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten, 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.

Bei Schleppgauben und Trapezgauben darf die Länge einer Dachgaube höchstens 2/3 des Daches betragen. Bei Spitzgauben darf die Länge der Grundseite höchtens ½ der Länge des Daches betragen.

Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

Für Zwerchgiebel gilt, daß die Dachneigung der des Hauptdaches entsprechen muß, oder steiler, jedoch max. 60° geneigt sein muß. Die Firsthöhe muß mind. 0,50 m unter der des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quatratische Ansichtsfläche erhalten. Für die Höhe gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Gauben.

Durch den Bau von Dachgauben bzw. Zwerchgiebeln darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden.

Maximal zulässige Drempelhöhe:
Zulässig ist eine Drempelhöhe von 0,75 m.
Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren (innenseitige Außenwand).

1.2 Dächer im östlichen Teilbereich des Mischgebietes

Im Mischgebiet sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit roter Dacheindeckung mir einer Dachneigung von 35°-45° 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 (vgl. Pflanzenliste unter Ziff. 6).

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, Materialauswahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.

Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig. Sie können abweichend von der im Geltungsbereich festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden. Bei Flachdächern und Pultdächern bis 15° Neigung sind diese als Gründächer auszuführen.

2. Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) Nr. 4 und 5 HBO)

2.1 Einfriedungen

Es sind nur Einfriedungen in transparenter Form (z.B. als Maschendraht, Metallgitterzäune, Latenzäune) bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 31. MAI 95 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17, Mischgebiet "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg" im Ortsteil Großenlüder beschlossen.
Der Beschluß wurde am 23. JUNI 95 ortsüblich bekanntgemacht.

Großenlüder, den 9. APR. 97

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 28. SEP. 96 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger ~~in der Zeit vom~~ 8. OKT. 96 ~~bis~~ Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Großenlüder, den 9. APR. 97

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17, Mischgebiet "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg", OT Großenlüder hat über die Dauer eines Monats vom 28. OKT. 96 bis 28. OKT. 96 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28. SEP. 96 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenlüder, den 9. APR. 97

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 21. JAN. 97 den Bebauungsplan Nr. 17, Mischgebiet "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg", OT Großenlüder, als Satzung beschlossen.

Großenlüder, den 9. APR. 97

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Bürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 17 "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg" als Satzung gem. § 12 BauGB am 28. NOV. 97 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg" rechtsverbindlich.

Großenlüder, den 28. NOV. 97

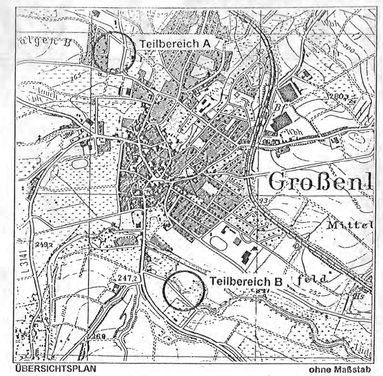
Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Bürgermeister

6. Anzeigenvermerk des Regierungspräsidiums
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßgaben und/oder Auflagen nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 14. Juli 1997 Az.: 34 - GROSSENLÜDER - 11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:
Mönchhof-Mointen

7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 17, Mischgebiet "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg", OT Großenlüder, wurde gem. § 12 BauGB am 28. NOV. 97 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 17, Mischgebiet "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg", OT Großenlüder.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 17, Mischgebiet "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg", OT Großenlüder rechtsverbindlich.

Großenlüder, den 28. NOV. 97

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN — ohne Maßstab

GEMEINDE GROSSENLÜDER
LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL GROSSENLÜDER
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
MISCHGEBIET
"SCHLITZER STRASSE/TIEFENFURTER WEG"

KIND UND PARTNER, FULDA