

# GEMEINDE GROSSENLÜDER

## BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „Aueweg – Kalbig“, OT Großsülde

### VORBEMERKUNGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 I S.137), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S.2902)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Hessische Bauordnung (HBO)** vom 20.12.1993 (GVBl. I S.655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.02.1998 (GVBl. I S.34)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 -PlanZV90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S.429, ber. 1998 I S.31)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S.2110) vom 18.08.1997
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S.588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2000 (GVBl. I S.588)

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Flurgrenze vorhanden
- Flurnummer z.B. 4
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- geplante Grundstücksgrenzen

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Großsülde vom 2. Juni 1995.

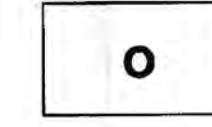
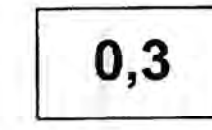
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Anlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Gefahrguttransporte, Funkenflug usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

### EMPFEHLUNGEN

Anfallendes unbelastetes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auch die Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sollten durch den Bauherren (mit Hilfe entsprechender Boden- und Versickerungsgutachten) geprüft werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

### TEIL A PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§9 (7) BauGB)

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9 (1) 1. BauGB / BauNVO)

2.1 **Allgemeines Wohngebiet** (§4 BauNVO)

Gem.§4 (2) BauNVO sind folgende Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem §1 (6) BauNVO sind die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen alle ausgeschlossen.

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1) 1. BauGB ist durch eine Nutzungsschablone festgesetzt.

2.1.1 **Grundflächenzahl als Höchstmaß**  
GRZ: z.B. 0,3 (§19 BauNVO)

2.1.2 **Geschoßflächenzahl als Höchstmaß**  
GFZ: z.B. 0,4 (§20 BauNVO)

3. **Bauweise** (§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)

3.1 **Offene Bauweise** (§22 BauNVO)

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

4.1. **Baugrenze** (§23, Abs. 3 BauNVO)

5. **Höhe der baulichen Anlagen** (§16, Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

5.1 **Mischgebiet**

**Maximal zulässige Traufhöhe**  
max. TH = 5,50 m

Die Höhe der seitlichen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (§6(4) Satz 2 HBO '93)

**Maximal zulässige Firsthöhe**  
max. FH = 8,50 m

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

Max. zulässige Höhe des Dremfels ist 0,75 m

Die Höhe des Dremfels wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette.

6. **Verkehrsflächen** (§9 (1) 11. BauGB)

6.1 **Straßenverkehrsfläche**

7. **Telekommunikationsleitungen** (§9 (1) 13. BauGB)

7.1 **Telekommunikationsleitungen** sind unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

8. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 (1) 25a + b BauGB)

8.1 **Allgemeine Pflanzfestsetzungen**

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, zum Beispiel nach folgender Liste, vorzunehmen.

#### Pflanzenliste:

Sträucher und Heister:  
Haselnuß (Corylus avellana)  
Hartleigl (Cornus sanguinea)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Wildrosen (z.B. Rosa canina)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Salweide (Salix caprea)  
Holunder (Sambucus nigra)  
Schiele (Prunus spinosa)

Heister bzw. hochstämmige Einzelbäume:  
Stieleiche (Quercus robur)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Zitterpappel (Populus tremula)

Hochstämmige Obstbäume:  
Apfel, Birne, Pflaume, Zwetsche

Ranker für Schattenwände:  
Walrebe (Clematis vitalba)  
Efeu (Hedera helix)  
Jelängerjeliaber (Lonicera caprifolium)  
Krümelich (Polygonum aubertii)

Ranker für Sonnenwände:  
Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")  
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

8.2 **Besondere Pflanzfestsetzungen**

8.2.1 **Anpflanzen von Einzelbäumen**  
Zu verwenden sind Arten der Liste unter 8.1 mit Mindest-SIU 16-18 cm

Der festgesetzte Pflanzstandort der Baumpflanzung gibt die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder. Die Standortfestsetzung ist daher bei der Gestaltung der Verkehrsflächen zu beachten.

9. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§5 (2) 10. + 4), §9 (1) 20. + 25. + (6) BauGB)

9.1 **Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken**

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 600 m<sup>2</sup> mindestens 1 hochstämmiger Laubbau 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume (altbewährte und heimische Sorten) zu pflanzen.

Insgesamt sind im Wohngebiet mindestens 10% der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m<sup>2</sup> und pro Hochstamm 5 m<sup>2</sup> anzusetzen.

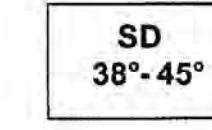
Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Ökoporenpflaster, breitflügeliges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

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.

### TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§87 (1) 1. HBO)**



1. Dächer  
1.1 **Dachform und Dachneigung**

Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach zulässig.

Die zulässige Dachneigung wird im Wohngebiet mit 38°-45° festgesetzt.

1.2 **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf ein Drittel der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten, max. jedoch 1,50 m betragen.

Der Abstand zum First muss mind. 0,5 m betragen.

Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten muss mind. 1,50 m betragen.

Bei Schlegelgauben und Trapezgauben darf die Länge einer Dachgaube höchstens zwei Drittel des Daches betragen. Bei Spitzgauben darf die Länge der Grundseite höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen.

Für Zwerchgiebel gilt, daß die Dachneigung der des Hauptdaches entsprechen muss, oder steiler, max. jedoch 60° geneigt sein muss.

Die Firsthöhe muss mind. 0,5 m unter der des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Für die Höhe gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Gauben.

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

1.3 **Zur Dacheindeckung** sind ausschließlich rote Ziegeln oder Betondachsteine zu verwenden.

Der Einbau von in die Dachfläche integrierten Solarkollektoren ist zulässig.

1.4 **Fassadengestaltung**

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

1.5 **Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.

2. **Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) 4. + 5. HBO)**

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,50 m zu verwenden.

3. **Garagen und Stellplätze**

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Großsülde vom 2. Juni 1995

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am ..... 1.5. MAI 99 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Aueweg – Kalbig" im Ortsteil Großsülde beschlossen.

Der Beschluß wurde am ..... 1.7. JULI 99 ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Großsülde, den ..... 1.5. APR. 05 .....

Gemeindevorstand der Gemeinde Großsülde  
Bürgermeisterin

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am ..... 6. JUNI 03 ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom ..... 1.6. JULI 03 ..... bis ..... 1.7. JULI 03 ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Großsülde, den ..... 1.5. APR. 05 .....

Gemeindevorstand der Gemeinde Großsülde  
Bürgermeisterin

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 "Aueweg – Kalbig" im Ortsteil Großsülde hat über die Dauer eines Monats vom ..... 1.6. JULI 99 ..... bis ..... 1.7. JULI 03 ..... einschließlich öffentlich ausliegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ..... 6. JUNI 03 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großsülde, den ..... 1.5. APR. 05 .....

Gemeindevorstand der Gemeinde Großsülde  
Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am ..... 24. FEB. 05 ..... den Bebauungsplan Nr. 19 "Aueweg – Kalbig" im Ortsteil Großsülde und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß §87 HBO als (Gestaltungs-) Satzung beschlossen.

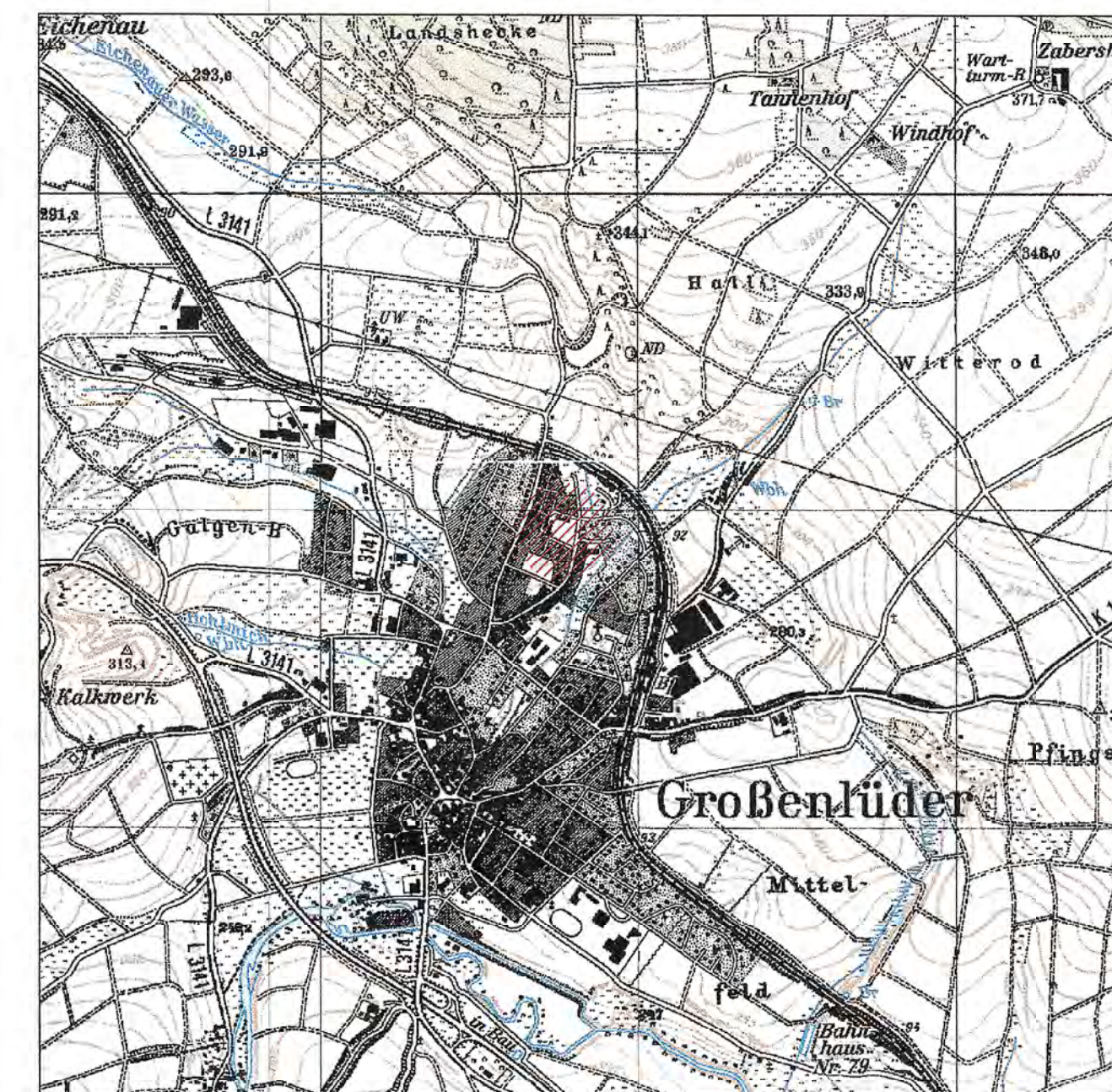
Großsülde, den ..... 1.5. APR. 05 .....

Gemeindevorstand der Gemeinde Großsülde  
Bürgermeisterin

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 19 "Aueweg – Kalbig" im Ortsteil Großsülde, wurde gem. § 10(3) BauGB am ..... 1.5. APR. 05 ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 19 "Aueweg – Kalbig" im Ortsteil Großsülde. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 19 "Aueweg – Kalbig" im Ortsteil Großsülde rechtsverbindlich.

Großsülde, den ..... 1.5. APR. 05 .....

Gemeindevorstand der Gemeinde Großsülde  
Bürgermeisterin



ÜBERSICHTSKARTE, Topographische Karte 1:25 000

**GEMEINDE GROSSENLÜDER**

**LANDKREIS FULDA**

Bebauungsplan Nr. 19  
"Aueweg - Kalbig"  
OT Grosssülde