

## TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
  - WA
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
  - WA
  - 0,4
  - 0,6
  - SD/WD
  - ED
  - 35° - 45°
  - TH = 4,5m
  - FH = 10,5m
- 2.1 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
- 2.2 **Grundflächenzahl als Höchstgrenze** (§ 19 BauNVO)
- 2.3 **Geschossflächenzahl als Höchstgrenze** (§ 20 BauNVO)
3. **Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)
  - ED
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
5. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
  - TH = 4,5m
  - FH = 10,5m
  - max. 4,50 m Traufhöhe, d.h. mittlere Höhe der Schnittlinie von Aussenwand mit Dachhaut über dem vorhandenen Gelände.
  - max. 10,50 m Firsthöhe, d.h. max. Höhe der Firstlinie über dem vorhandenen Gelände.
  - Für das Flurstück 22/4 (Flur 27) beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 7,5 m und die höchstzulässige Firsthöhe 12,0 m.
6. **Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser** (§ 9 Abs. 1, Nrn. 12 + 14 BauGB)
  - Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
8. **Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig** (§ 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB)
  - Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.
9. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 8a BNatSchG)
  - Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
- 9.1 **Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)
  - 9.1.1 **Allgemeine Pflanzfestsetzungen**
    - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:
    - Bäume als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang der Arten:*
      - Winterlinde (Tilia cordata)
      - 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)
    - Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten:*
      - Haselnuß (Corylus avellana)
      - Hundsrose (Rosa canina)
      - Schw. Holunder (Sambucus nigra)
      - Hartriegel (Cornus sanguinea)
      - Schlehe (Prunus spinosa)
      - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
      - Gew. Schneeball (Viburnum opulus)
    - Obstbäume als Hochstämme:*
      - vorherrschend Apfel,
      - dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen
  - 9.1.2 **Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen**
    - Bergahorn und Spitzahorn 2xv., St.-Umfang 16-18cm

- 9.1.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
  - Mindestanforderung an die Neubaugrundstücke:
    - 1 Obstbaumhochstamm und 1 Laubbaum (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)
    - 5 heimische Sträucher (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)
    - 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge
  - Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen. Carports sind mit Rankgewächsen einzugrünen.
  - 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 Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.
- 9.2 **Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen (Geltungsbereich B)**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzmaßnahmen)
  - Die Wiesenfläche ist aus jeglicher Nutzung zu nehmen und ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen.
- 9.3 **Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 135 a BauGB)
  - Die unter 9.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135 a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 25% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 75% zugeordnet.

## TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 87, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
  - SD / WD
  - 35° - 45°
- 1.1 **Dachform und Dachneigung**
  - Als Dachform ist nur das geeignete Sattel- oder (Krüppel-)Walmdach zulässig.
  - Es sind nur Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.
- 1.2 **Dachgestaltung**
  - Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten, nicht glänzenden Farben zu verwenden.
  - Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht über schreiten, maximal jedoch 1,5 m betragen. Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten, bei Walmdächern von der Grat- / Kehlinie, muß mindestens 1,5 m betragen. Die Einbindung eines Gaubendaches in das Hauptdach muß mindestens 0,5 m unter der Firstlinie liegen. Bei Schleppegauben und Trapezgauben darf die Summe der Gaubenlängen höchstens 2/3 der Länge des Daches betragen. Bei Spitzgauben und Dacheinschnitten darf die Gesamtlänge höchstens 1/2 der Länge des Daches betragen. Pro Dachseite eines Hauses oder einer Doppelhaushälfte darf maximal ein Dacheinschnitt erfolgen.
  - Die Dachneigung von Stehgauben muss derjenigen des Hauptdaches entsprechen oder steiler, jedoch max. 60° geneigt sein. Die Firsthöhe muß mindestens 0,5 m unter derjenigen des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Für die Höhen gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Schlep- bzw. Trapezgauben.
  - Durch den Bau von Gauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden.
- 1.3 **Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**
  - Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 02.06.1995. Die Zufahrtstiefe von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß min. 5,00 m betragen. Bei Parallelstellung der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß der Abstand min. 1,5 m betragen.
  - Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden. Bei einer Neigung bis 15° sind diese zu begrünen. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.
2. **Grundstücksfreiflächen** (§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
  - 2.1 **Befestigungen**
    - Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässiger Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.
  - 2.2 **Einfriedigungen**
    - Zur Einfriedung sind Holz- und Metallzäune bis 1,25 m Höhe einschl. Sockel (Sockelhöhe max. 50 cm) oder lebende Hecken zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 25.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "In der Aue" im Ortsteil Grossenlüder beschlossen. Der Beschluß wurde am 15.02.2000 ortsblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 19.01.2001 ortsblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger am 21.02.2001 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes hatten.
3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 "In der Aue" hat über die Dauer eines Monats vom 05.02.2001 bis zum 05.03.2001 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 19.01.2001 ortsblich bekanntgemacht worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 16.05.2002 den Bebauungsplan Nr. 21 "In der Aue" im Ortsteil Grossenlüder sowie die baunutzungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Grossenlüder, den 17. Mai 02

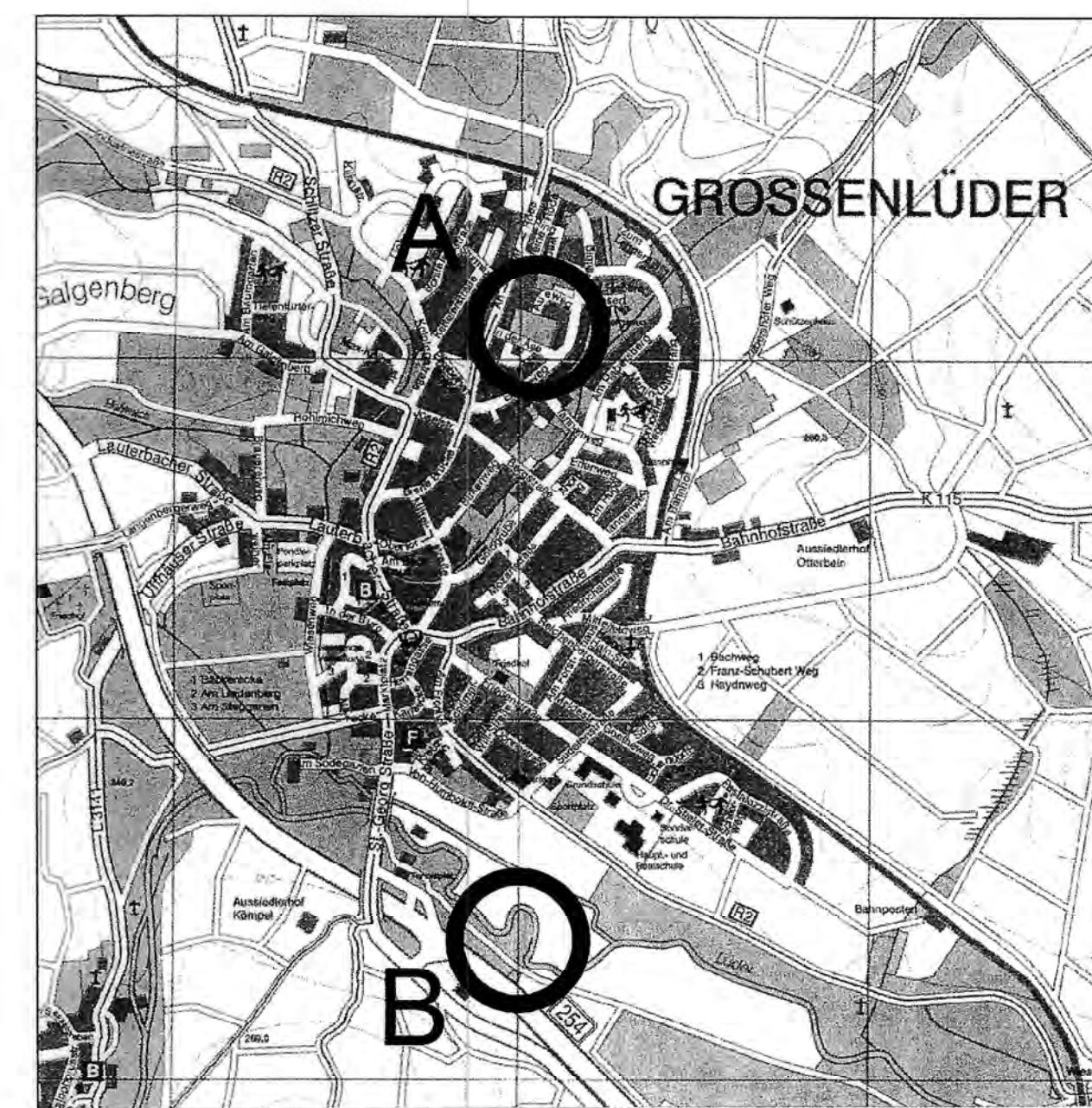
Gemeindevertretung der Gemeinde Grossenlüder

A. Will  
Bürgermeister

Grossenlüder, den 20.9.2002

Gemeindevertretung der Gemeinde Grossenlüder

A. Will  
Bürgermeister



# GEMEINDE GROSSENLÜDER

## Bebauungsplan Nr. 21 "In der Aue"

### VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

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

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, 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.