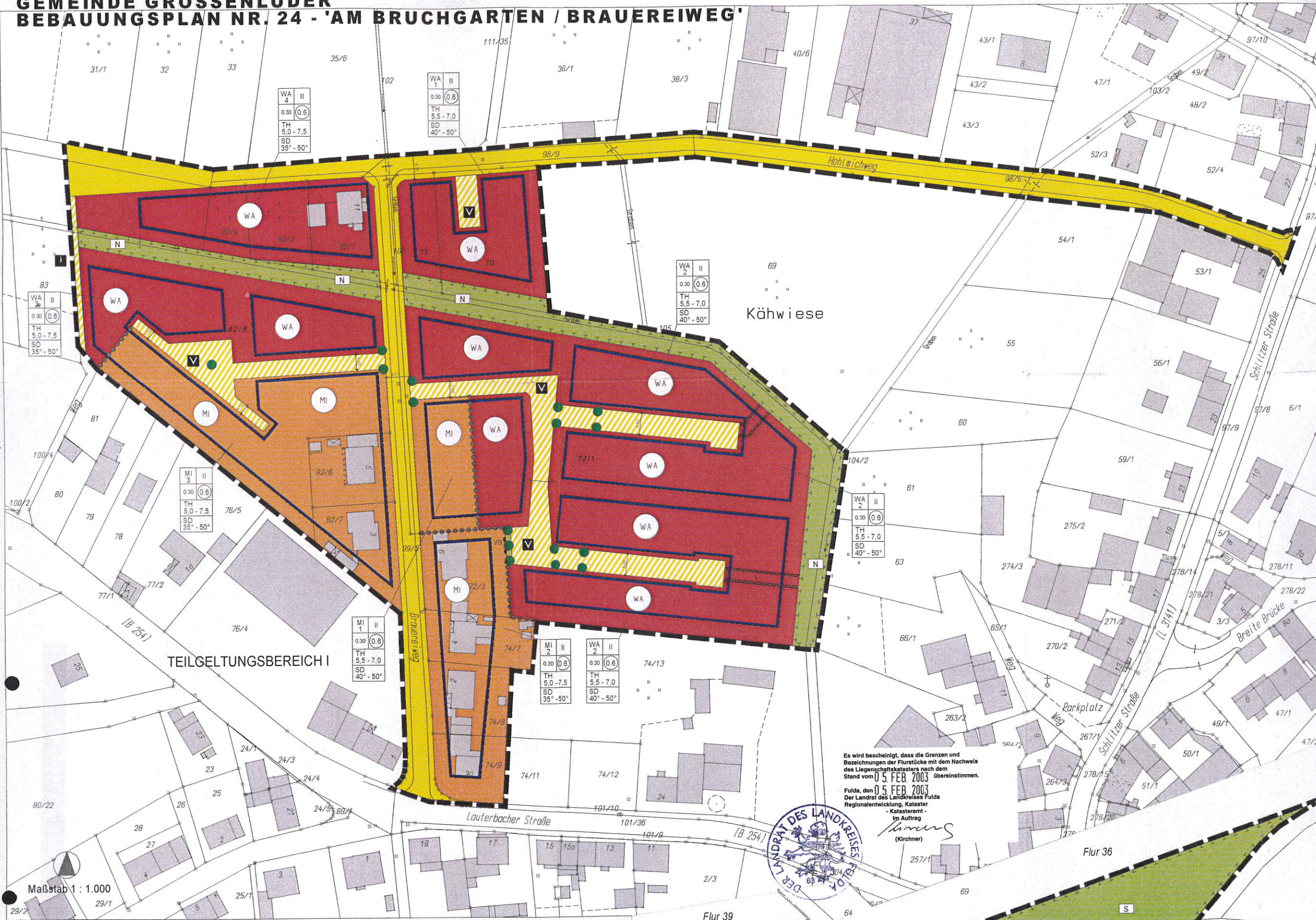


GEMEINDE GROSSENLÜDER BEBAUUNGSPLAN NR. 24 - 'AM BRUCHGARTEN / BRAUEREIWEG'



TEILGELTUNGSBEREICH I

Kähwiese

Es wird beschließt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 05. FEB. 2003 übereinstimmen.

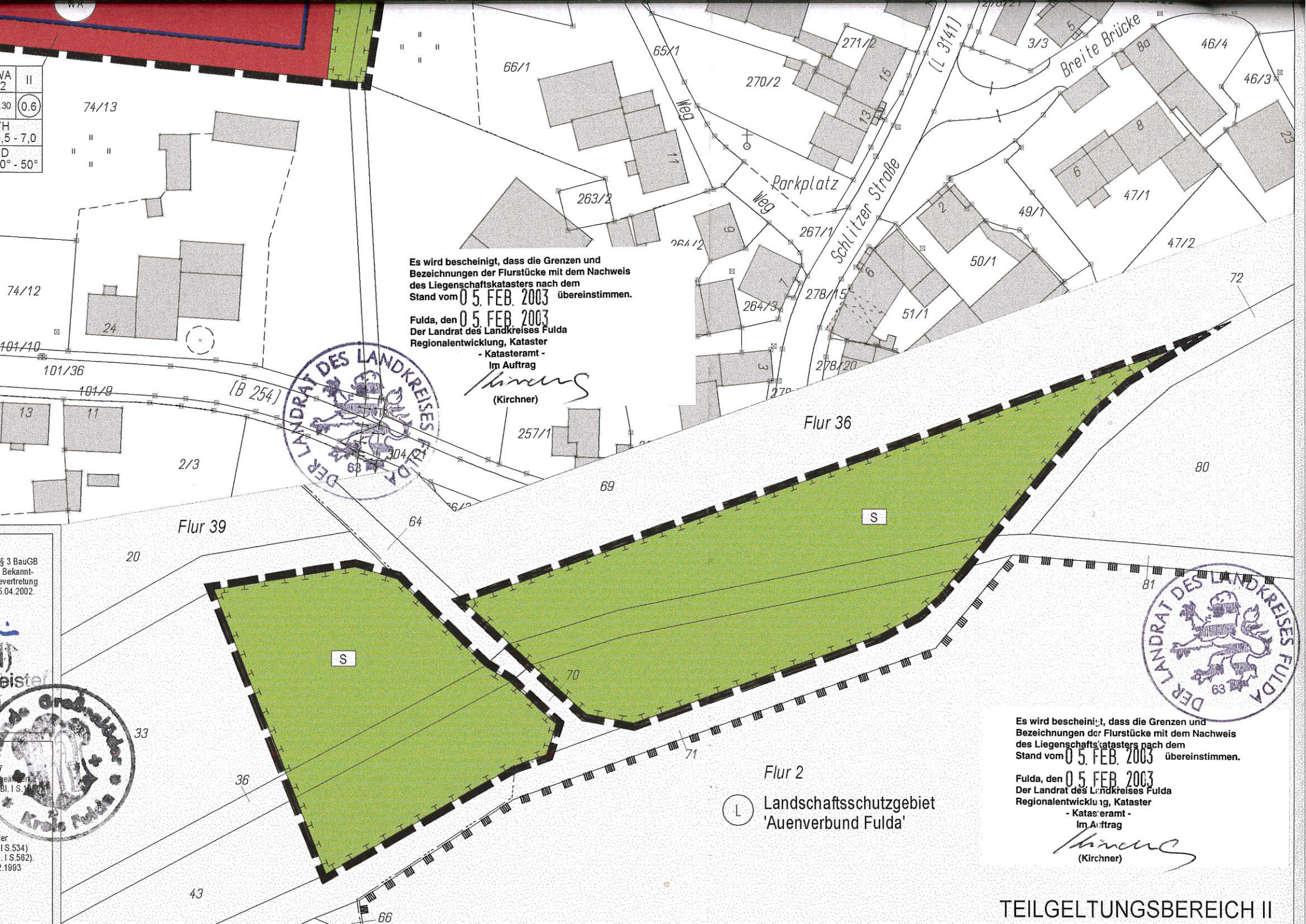
Fulda, den 05. FEB. 2003
Der Landrat des Landkreises Fulda
Regionalentwicklung, Kataster

-Katasteramt -
im Auftrag
Kirchner
(Kirchner)



Maßstab 1 : 1.000

VA	II
2	
30	(0.6)
H	
5 - 7,0	
D	
0° - 50°	



Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom **05. FEB. 2003** übereinstimmen.

Fulda, den **05. FEB. 2003**
 Der Landrat des Landkreises Fulda
 Regionalentwicklung, Kataster
 - Katasteramt -
 Im Auftrag
Kirchner
 (Kirchner)



§ 3 BauGB
 Bekanntmachung
 vom 04.04.2002.



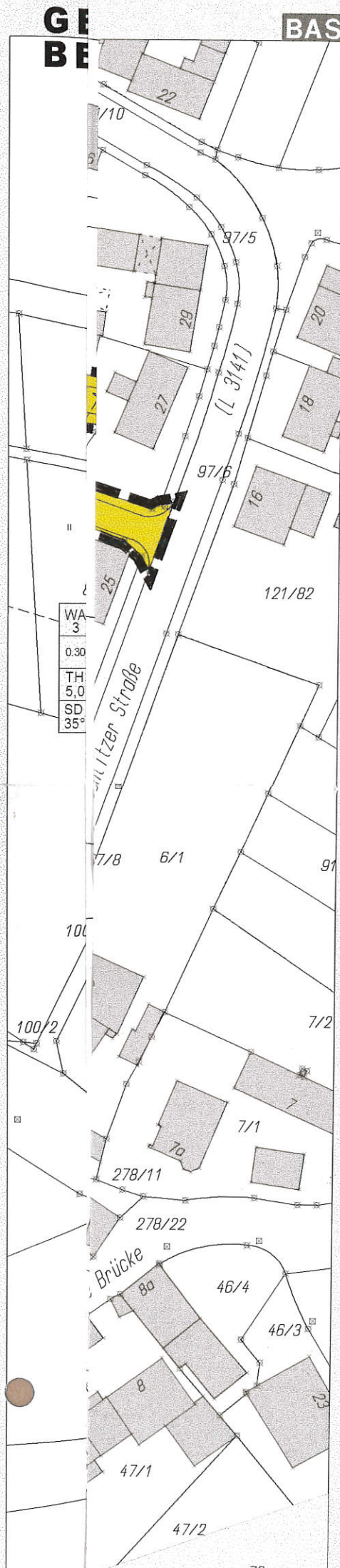
er
 (S. 534)
 (S. 582)
 1.1993



Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom **05. FEB. 2003** übereinstimmen.

Fulda, den **05. FEB. 2003**
 Der Landrat des Landkreises Fulda
 Regionalentwicklung, Kataster
 - Katasteramt -
 Im Auftrag
Kirchner
 (Kirchner)

(L) Landschaftsschutzgebiet
 'Auenverbund Fulda'



Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

- Grenzen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,3 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - 0,6 Geschosflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - z.B. II max. zulässige Anzahl Vollgeschosse
 - z.B. TH 5,5 - 7,0 einzuhaltende Traufhöhe in Metern über natürlichem Geländeneiveau (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauGB)**
 - öffentliche Grünflächen
 - N Zweckbestimmung: Naturschutz
 - S Zweckbestimmung: Sukzession
 - VB Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
 - zu pflanzende Bäume
- Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des für die Wasserentsorgung zuständigen Betriebes
- Hinweise**
 - vorhandene Gebäude
 - Flurgrenze und Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Grenze des Landschaftsschutzgebietes 'Auenverbund Fulda'

Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (4) BauNVO**
 - 0.1 Es werden folgende unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig bzw. unter § 6 (2) allgemein zulässig genannte Nutzungen gemäß § 1 (7) BauNVO ausgeschlossen: - Gartenbaubetriebe und Tanisellen.
- Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und Traufhöhen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO**
 - 9.1 Die festgesetzte Höhe der Traufe von mind. 5,50 m bis max. 7,00 m für die Wohngebiete WA 1, WA 2 und für das Mischgebiet MI 1 sowie von mind. 5,00 m bis max. 7,50 m für das übrige Plangebiet ist verbindlich nur für die Hauptgebäudekörper. Für untergeordnete Bauteile, Garagen und sonstige Nebengebäude, die in baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude errichtet werden, ist ausschließlich die max. Höhe der Traufe von 7,00 m bzw. 7,50 m entsprechend Satz 1 verbindlich.
 - 9.2 Als Traufhöhe gilt die Höhe zwischen dem natürlichen Geländeneiveau und dem Schnittpunkt zwischen Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Maßgebend ist die gemittelte Höhe aller Traufseiten.
 - 9.3 Bei Höhenangaben ist die Bezugs Ebene das natürliche Geländeneiveau. Aufschüttungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.
 - 9.4 Die Breite der Giebelseiten darf in den Wohngebieten WA 1, WA 2 sowie im Mischgebiet MI 1 maximal 9,00 m betragen.

- Die für die oberflächennahe Entwässerung der Grundstücke erforderlichen Flächen sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Naturschutz' (Teilgelände) vorzuziehen. Zu diesem Zweck sind die vorhandenen Gräben innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen auf das durch die Festsetzung zu ermittelnde Querschnittsmaß zu erweitern und mit einer naturnahen Lierzonenanordnung (Röhrichtaum und gewässerbegleitende Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen entsprechend der folgenden Artenlisten zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - Bäume**
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Grauerle (*Alnus incana*)
 - Schwarzlele (*Alnus glutinosa*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Sleieleiche (*Quercus robur*)
 - Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*)
 - Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
 - Traubenlärche (*Prunus padus*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Silberweide (*Salix alba*)
 - Korbweide (*Salix viminalis*)
 - Walnuß (*Juglans regia*)
 - Speierling (*Sorbus domestica*)
 - Obstgehölze als Hoch- und Halbstämme in Sorten:
 - Straucher:**
 - Brombeere (*Rubus fruticosus*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Flieder (*Syringa vulgaris*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Hainröschen (*Comus sanguinea*)
 - Haselnuß (*Corylus avellana*)
 - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Hulander (*Sambucus nigra*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Kornelkirsche (*Comus mas*)
 - Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
 - Pflaumenhülchen (*Euonymus europ.*)
 - Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
 - Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Traubenholunder (*Sambucus rac.*)
 - Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte sind verbindlich Änderungen sind zulässig und Grundstruktur, sich aus der Örtlichkeit ergebende Änderungen sind zulässig.
- Bei Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungs- und Hausanschlüssen einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern zulässig.
- Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 qm zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Baumstandorte sind vor dem Befahren und vor dem Eindringen von Parkplatz- und Straßenaufwässerung zu schützen.
- Die Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume beträgt auf privaten Grundstücken mindestens 10 - 12 cm Stammumfang, auf öffentlichen Flächen mindestens 16 - 18 cm (Stammumfang in 1 m Höhe). Abgängige Bäume sind durch einheimische Bäume gemäß Festsetzung 15.5 zu ersetzen.

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 87 HBO

- Gebäude: Fassaden und Dächer - gem. § 87 (1) Nr. 1**
 - 17.1 Im gesamten Plangebiet sind bei den Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 40° - 50° in WA 1, WA 2 und MI 1. Im übrigen Plangebiet beträgt die Dachneigung 35° - 50°. Innerhalb des Wohngebietes WA 2 und im Mischgebiet MI 1 muß die Frischrichtung parallel oder senkrecht zum zugehörigen Straßenabschnitt liegen.
 - 17.2 Die Dachform von Garagen und sonstigen Nebengebäuden, die als untergeordnete Bauteile in baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude errichtet werden, hat sich an der Dachform des Hauptgebäudes zu orientieren. Ausnahmsweise zulässig sind daneben Pultdächer und mit lebenden Pflanzen begrünzte Dächer. Hierfür beträgt die zulässige Dachneigung 5° bis 15°.
 - 17.3 Garagen und sonstige Nebengebäude, die als separate Bauwerke errichtet werden, sind zulässig mit Satteldach, Pultdach oder als mit lebenden Pflanzen begrüntes Dach. Hierfür beträgt die zulässige Dachneigung 5° bis 15°. Als Grenzbebauung errichtete Garagen und sonstige Nebengebäude sind in ihrer Gestaltung mit der Bebauung auf dem entsprechenden Nachbargrundstück abzustimmen.
 - 17.4 Dachaufbauten jeglicher Art und Form wie Zwerchhäuser, Giebel und Gauben sind innerhalb der Wohngebiete WA 1, WA 2 und im Mischgebiet MI 1 unzulässig. Im übrigen Plangebiet:
 - darf die Breite von Zwerchhäusern und -giebeln 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten
 - darf die Höhe der Dachgauben 1/3 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachgauben darf 1/5 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gauben untereinander beträgt 0,80 m.
 - 17.5 Die maximalen Dachüberstände betragen für die Giebelseiten (Ortgang) 0,30 m und für die Traufseiten 0,50 m. Als Dachüberstand zählt das zu ermittelnde horizontale Maß zwischen der jeweiligen Außenwand des Gebäudes und der Vorderkante der Dachtraufe.
 - 17.6 Dachflächenfenster und Anlagen zur Ausnutzung von Solarenergie (Sonnenkollektoren) sind der Dachfläche unterzuordnen (< 30 % der Dachfläche). Sie sind in die Bebauung zu integrieren oder müssen sich in ein einheitliches Erscheinungsbild einfügen und dürfen die Architektur des betreffenden Bauwerkes nicht beeinträchtigen.
 - 17.7 Steinere Dachendeckungen (Tonziegel oder Betondachsteine) sind nur in gedeckten grauen oder roten Farbblößen zulässig.
 - 17.8 Innerhalb des Wohngebietes WA 2 und des Mischgebietes MI 1 ist ein Fassadenanteil von mindestens 40 %, innerhalb des Wohngebietes WA 1 ist ein Fassadenanteil von mindestens 20 % mit einer Holzverkleidung (horizontal oder vertikal) zu versehen. Maßgebend ist die Bruttowandfläche (Wandöffnungen sind nicht zu berücksichtigen).
 - 17.9 Innerhalb der Wohngebiete WA 1, WA 2 und im Mischgebiet MI 1 sind die konstruktiven Elemente von Türen und Fenstern in einem eindeutig stehenden Format von mindestens 1 : 1,8 herzustellen, wenn die Wandöffnung größer als 0,80 qm ist. Bei konstruktiven Fensterunterteilungen bleiben hierbei Flächen von kleiner 0,5 qm unberücksichtigt.
- Sockel - gem. § 87 (1) Nr. 1**
 - 18.1 Sockel sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Als Sockel zählt das Maß, das sich ergibt zwischen dem natürlichen Geländeneiveau und der Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses. Maßgebend ist die gemittelte Höhe aller Gebäudesseiten. Mindestens ein Hauseingang muß barrierefrei erreichbar sein.
- Wertsstoffbehälter - gem. § 87 (1) Nm. 1 und 2**
 - 19.1 Je Grundstück ist eine Fläche für mindestens drei 80 l-Behälter vorzusehen.
 - 19.2 Liegen die für Wertstoffbehälter und Müllentsorgung erforderlichen Flächen im Vorgartenbereich, sind diese entsprechend Festsetzung Nr. 20 einzufrieden.
- Einfriedigungen - gem. § 87 (1) Nr. 3**
 - 20.1 Zur Einfriedigung der privaten Grundstücksfläche am öffentlichen Straßenraum (Vorgartenbereich) sind nur folgende Bauweisen zulässig:
 - Natursteinmauern, lebende Hecken und Holz-Staketolzengrenzen mit senkrechter Gliederung.
 - Zur Einfriedigung der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind neben in Satz 1 genannten Bauweisen auch Maschendrahtzaune in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.
 - 20.2 Die maximal zulässige Höhe für Einfriedigungen am öffentlichen Straßenraum beträgt 1,00 m, für sonstige Einfriedigungen 1,25 m. Die Höhe von lebenden Hecken als Einfriedigung an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist hiervon ausgenommen.
- Stellplätze - gem. § 87 (1) Nr. 4**
 - 21.1 Die Befestigung der Oberflächen von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen, z.B. als breittufig verlegtes Pflaster oder wassergebundene Decke.
- Grundstücksfreiflächen - gem. § 87 (1) Nr. 5**
 - 22.1 Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche sind 100%ig versiegelnde Oberflächenbefestigungen wie z.B. Asphalt unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen innerhalb der Mischgebiete MI, die wegen ihrer betrieblichen Nutzung eine potentielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
 - 22.2 Mindestens 25 % der absoluten Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind je angefangene 100 qm ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbau entsprechend Festsetzung 15.5 zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt werden.
- Werbeanlagen - gem. § 87 (1) Nm. 1 und 2**



- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
 - N Zweckbestimmung: Naturschutz
 - S Zweckbestimmung: Sukzession
 - VB Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
 - zu pflanzende Bäume
7. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des für die Wasserversorgung zuständigen Betriebes
- Hinweise
- vorhandene Gebäude
 - Flurgrenze und Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Grenze des Landschaftsschutzgebietes 'Auenverbund Fulda'

Textliche Festsetzungen

8. Art der Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (4) BauNVO
- 8.1 Es werden folgende unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig bzw. unter § 6 (2) allgemein zulässig genannte Nutzungen gemäß § 7 (7) BauNVO ausgeschlossen:
- Gartenbetriebe und Tankstellen.
9. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und Traufhöhen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO
- 9.1 Die festgesetzte Höhe der Traufe von mind. 5,50 m bis max. 7,00 m für die Wohngebiete WA 1, WA 2 und für das Mischgebiet MI 1 sowie von mind. 5,00 m bis max. 7,50 m für das übrige Plangebiet ist verbindlich nur für die Hauptgebäudekörper. Für untergeordnete Bauteile, Garagen und sonstige Nebengebäude, die in baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude errichtet werden, ist ausschließlich die max. Höhe der Traufe von 7,00 m bzw. 7,50 m entsprechend Satz 1 verbindlich.
- 9.2 Als Traufhöhe gilt die Höhe zwischen dem natürlichen Geländeneiveau und dem Schnittpunkt zwischen Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Maßgebend ist die gemittelte Höhe aller Traufseiten.
- 9.3 Bei Höhenangaben ist die Bezugsebene das natürliche Geländeneiveau. Aufschüttungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.
- 9.4 Die Breite der Giebelseiten darf in den Wohngebieten WA 1, WA 2 sowie im Mischgebiet MI 1 maximal 9,00 m betragen.
10. Anzahl Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- 10.1 Innerhalb des Wohngebietes WA 2 und im Mischgebiete MI 1 sind je Gebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
11. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2/3 BauGB sowie § 23 (1) und (3) BauNVO
- 11.1 Ausnahmsweise kann die hintere Baugrenze bis zu 1,00 m für untergeordnete Bauteile wie Balkone überschritten werden. Erker werden in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und im Mischgebiet MI 1 generell nicht zugelassen.
- 11.2 Der maximale Abstand der Hauptgebäudekörper von der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 6,50 m (Vorgartenzone).
12. Garagen und sonstige Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- 12.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie als Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie als Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze und/oder der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- 12.2 Je Grundstück ist in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und im Mischgebiet MI 1 maximal nur eine Garage zulässig.
- 12.3 Zwischen einer Garage und der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,00 m (Aufstellfläche) einzuhalten.
- 12.4 Die maximale Grundfläche von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und im Mischgebiet MI 1 beträgt 4,00 m x 6,50 m.
- 12.5 Die Summe der Grundflächen aller sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO darf innerhalb der Mischgebiete (MI) 30 qm und innerhalb der Wohngebiete (WA) 20 qm je Grundstück nicht überschreiten.
- 12.6 Abweichend von Festsetzung 9.1 gilt für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) eine maximale Höhe von 3,50 m und für sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO innerhalb der Mischgebiete MI 2, MI 3 eine maximale Höhe von 4,50 m sowie innerhalb der Wohngebiete WA 1 - WA 4 sowie MI 1 eine maximale Höhe 3,50 m.
13. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 13.1 Die Versickerung des Oberflächenwassers der beiden Straßenverkehrsflächen (Hohlweg und Brauereiweg) ist unzulässig. Die Ableitung hat in die Kanalisation zu erfolgen.
- 13.2 Verkehrsflächen, die nicht überwiegend dem Kfz-Verkehr dienen (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich) sind als teilversiegelte Flächen (wasserdurchlässige Bauweise, z.B. Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
14. Oberflächenabfluß gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- 14.1 Bei Grundstücken mit mindestens einer Grundstücksgrenze zu den zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser in offenen Systemen zu sammeln und in die Entwässerungsgräben abzulassen, sofern das Wasser nicht auf dem Grundstück wiederverwendet oder versickert wird.
- 14.2 Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist nur zulässig, wenn der Untergrund dies zulässt und Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- 15.1 Die innerhalb der beiden Teilungsbereiche I und II nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind diesem Bebauungsplan Nr. 24 'Am Bruchgarten / Brauereiweg' zum Ausgleich und zur Kompensation der negativen Eingriffsfolgen zugeordnet. Die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen muß vorrangig den Zielen des Naturschutzes entsprechen.
- 15.2 Ein Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist unzulässig.
- 15.3 Die in Teilungsbereich II ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sukzession werden dem Graben zugeschlagen. Sie sind bis auf einen 5 m breiten Grundstücksstreifen entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenze aus der Nutzung zu nehmen und ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen. Darüber hinaus ist ein Bereich von 10 m Tiefe von der nordwestlichen Flurstücksgrenze zu hochwachsenden Gehölzen freizuhalten.

- 17.4 Dachbauten jeglicher Art und Form wie Zweihäuser, Giebel und Gauben sind innerhalb der Wohngebiete WA 1, WA 2 und im Mischgebiet MI 1 unzulässig.
- Im übrigen Plangebiet
- darf die Breite von Zwerchhäusern und Giebeln 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.
 - darf die Höhe der Dachgauben 1/3 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachgauben darf 1/5 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gauben untereinander beträgt 0,80 m.
- 17.5 Die maximalen Dachüberstände betragen für die Giebelseiten (Obergang) 0,30 m und für die Traufseiten 0,50 m. Als Dachüberstand zählt das zu emittierende horizontale Maß zwischen der jeweiligen Außenwand des Gebäudes und der Vorderkante der Dachhaut.
- 17.6 Dachflächenfenster und Anlagen zur Ausnutzung von Solarenergie (Sonnenkollektoren) sind der Dachfläche unterzuordnen (< 30 % der Dachfläche). Sie sind in die Bebauung zu integrieren und müssen sich in ein einheitliches Erscheinungsbild einfügen und dürfen die Architektur des betreffenden Bauwerkes nicht beeinträchtigen.
- 17.7 Steinernen Dachdeckungen (Tonziegel oder Betondecksteine) sind nur in gedeckten grauen oder roten Farbtönen zulässig.
- 17.8 Innerhalb des Wohngebietes WA 2 und des Mischgebietes MI 1 ist ein Fassadenanteil von mindestens 40 %, innerhalb des Wohngebietes WA 1 ist ein Fassadenanteil von mindestens 20 % mit einer Holzbrettschalung (horizontal oder vertikal) zu versehen. Maßgebend ist die Bruttoflächendeckung (Wandöffnungen sind nicht zu berücksichtigen).
- 17.9 Innerhalb der Wohngebiete WA 1, WA 2 und im Mischgebiet MI 1 sind die konstruktiven Elemente von Türen und Fenstern in einem eindeutig stehenden Format von mindestens 1 : 1,8 herzustellen, wenn die Wandöffnung größer als 0,80 qm ist. Bei konstruktiven Fensterunterteilungen bleiben hierbei Flächen von kleiner 0,5 qm unberücksichtigt.
18. Sockel - gem. § 87 (1) Nr. 1
- 18.1 Sockel sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Als Sockel zählt das Maß, das sich ergibt zwischen dem natürlichen Geländeneiveau und der Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses. Maßgebend ist die gemittelte Höhe aller Gebäudesseiten. Mindestens ein Hausgang muß barrierefrei erreichbar sein.
19. Wertstoffbehälter - gem. § 87 (1) Nrn. 1 und 2
- 19.1 Je Grundstück ist eine Fläche für mindestens drei 60-l-Behälter vorzusehen.
- 19.2 Liegen die für Wertstoffbehälter und Müllersorgung erforderlichen Flächen im Vorgartenbereich, sind diese entsprechend Festsetzung Nr. 20 einzufrieden.
20. Einfriedigungen - gem. § 87 (1) Nr. 3
- 20.1 Zur Einfriedung der privaten Grundstücksfläche am öffentlichen Straßenraum (Vorgartenbereich) sind nur folgende Bauweisen zulässig:
Natursteinmauern, lebende Hecken und Holz-Slaketrennzeilen mit senkrechter Gliederung
Zur Einfriedung der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind neben in Satz 1 genannten Bauweisen auch Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.
- 20.2 Die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen am öffentlichen Straßenraum beträgt 1,00 m, für sonstige Einfriedigungen 1,25 m. Die Höhe von lebenden Hecken als Einfriedung an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist hiervon ausgenommen.
21. Stellplätze - gem. § 87 (1) Nr. 4
- 21.1 Die Befestigung der Oberflächen von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) hat in wasserundurchlässiger Bauweise zu erfolgen, z.B. als breittufig verlegtes Pflaster oder wassergebundene Decke.
22. Grundstücksfreiflächen - gem. § 87 (1) Nr. 5
- 22.1 Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche sind 100%ig versiegelnde Oberflächenbefestigungen wie z.B. Asphalt unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen innerhalb der Mischgebiete (MI), die wegen ihrer betrieblichen Nutzung eine potentielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- 22.2 Mindestens 25 % der absoluten Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind je angefangene 100 qm ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbau entsprechend Festsetzung 15.5 zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt werden.
23. Werbeanlagen - gem. § 87 (1) Nrn. 1 und 2
- 23.1 Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, daß sie nach Form, Maßstab, Anbringungs- ort, Werkstoff und Farbe das Gepräge der Architektur des betreffenden Bauwerkes nicht beeinträchtigen.
- 23.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Mischgebiete (MI) zulässig. Je Stätte der Leistung (Geschäft / Betrieb) und je Gebäudefassade ist nur eine Werbeanlage zulässig. Leuchtreklame ist nur Richtung Lauterbacher Straße zulässig.
- 23.3 Die Breite der Werbeanlagen darf insgesamt höchstens 40 % der dazugehörigen Fassadenlänge betragen. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf bei band- richtiger Werbeanlagen 0,40 m, bei Einzelschildern 0,60 m nicht überschreiten. Die Werbefläche von Schildern bzw. Auslegerwerbungen darf die Ansichtseite nicht mehr als 0,50 qm betragen.

**GEMEINDE
GROSSENLÜDER**

**Bebauungsplan Nr. 24
'Am Bruchgarten /
Brauereiweg'**

**Urschrift
November 2002**

Büro für Architektur und Stadtplanung ●

Goethestraße 67
34 119 Kassel
Tel.: 0561/ 78 808 70
Fax: 0561/ 71 04 05
bas-kassel@t-online.de

Präambel

Dieser Bebauungsplan ist als Bestandteil der Flächennutzungsplanung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt und mit dem Bebauungsplan Nr. 24 'Am Bruchgarten / Brauereiweg' in der Gemeinde Großenlüder beschlossen.

Großenlüder, den ...

Der Gemeindevorstand, dass die Grenzen und Flurstücke mit dem Nachweis der Kataster nach dem ... übereinstimmen.

1. Öffentliche Beteiligung

Der Entwurf dieses Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Gemeindegebiet der Gemeinde Großenlüder am 22.04.2002 bis zum 22.04.2003 öffentlich ausgestellt. Die Bürger der Gemeinde Großenlüder sind an der Erarbeitung dieses Bebauungsplans beteiligt und von der Erarbeitung dieses Bebauungsplans in Kenntnis gesetzt.

Großenlüder, den ...

Der Gemeindevorstand

UNTERSCHREIBUNGSBEREICH II

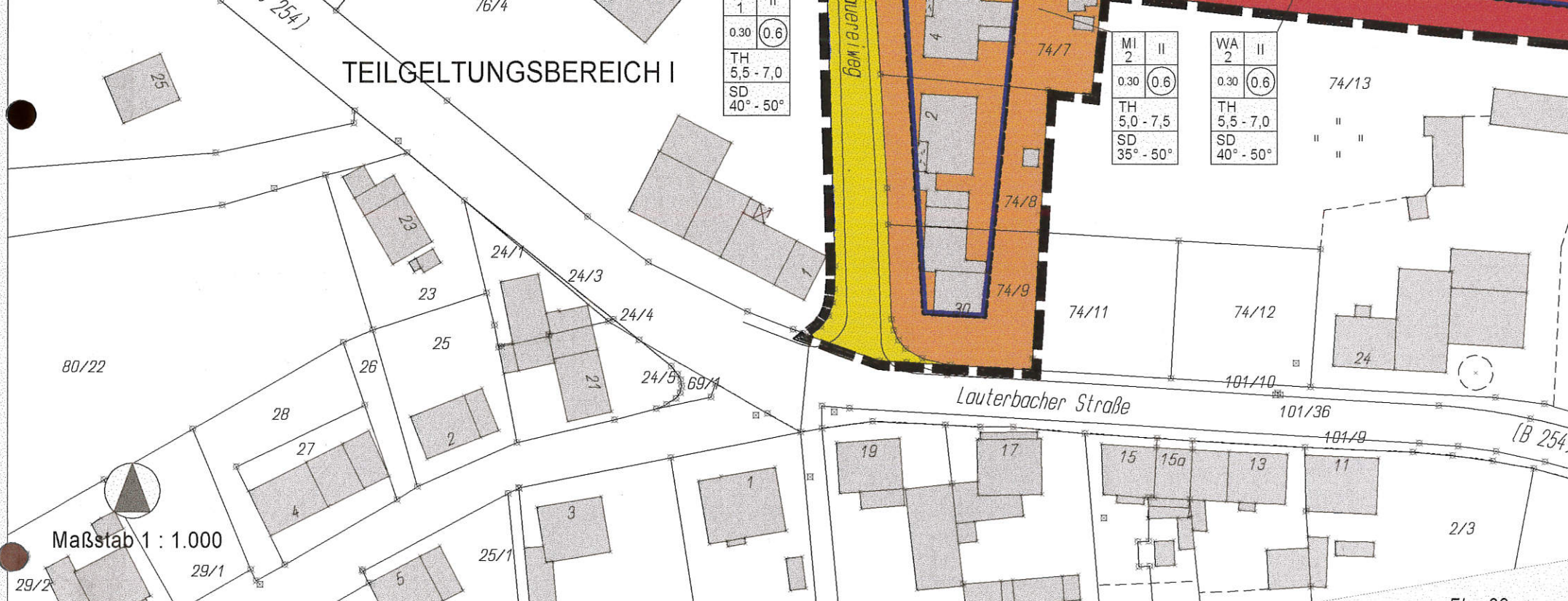


TEILGELTUNGSBEREICH I

1	II
0.30	0.6
TH	5,5 - 7,0
SD	40° - 50°

MI	II
2	II
0.30	0.6
TH	5,0 - 7,5
SD	35° - 50°

WA	II
2	II
0.30	0.6
TH	5,5 - 7,0
SD	40° - 50°



Präambel
 Dieser Bebauungsplan Nr. 24 mit der Bezeichnung 'Am Bruchgarten / Brauereiweg' bestehend aus der Planzeichnung mit den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie der Begründung wurde gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 87 der HBO und § 5 der HGO als Satzung beschlossen.

Großenlüder, den 19. FEB. 03
 Der Gemeindevorstand *(Will)*
Bürgermeister

Übereinstimmungsvermerk
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Kartgrundlage
 Gemarkung Großlüder
 Flur

Fulda, den
 Katasteramt des Landkreises Fulda

Planverfasser
 Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Büro für Architektur und Stadtplanung

Holger Möller Sybille Schenk
 Dipl. Ing., Architekt Dipl. Ing., Architektin
 und Städtebauarchitektin und Baukoordinatorin

Büro Kassel Tel: 0561/78808-70
 Goethestraße 67 0561/710404
 34119 Kassel Fax: 0561/710405
 e-mail: bas-kassel@t-online.de

Kassel, den 10/2/03
 BAS

Aufstellungsbeschuß
 Der Bebauungsplan Nr. 24 'Am Bruchgarten / Brauereiweg' ist durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.09.2001 gemäß § 2 BauGB aufgestellt und im Lüderaltboten vom 05.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großenlüder, den 19. FEB. 03
 Der Gemeindevorstand *(Will)*
Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte am 17.04.2002 nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 21.03.2002 im Lüderaltboten vom 05.04.2002.

Großenlüder, den 19. FEB. 03
 Der Gemeindevorstand *(Will)*
Bürgermeister

1. Öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange
 Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeindevertretung im Lüderaltboten vom 05.04.2002 in der Zeit vom 22.04.2002 bis zum 24.05.2002 im Rathaus der Gemeinde Großlüder, Bauamt, öffentlich ausgelegt.

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 18.04.2002 gemäß § 4 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Großenlüder, den 19. FEB. 03
 Der Gemeindevorstand *(Will)*
Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange
 Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeindevertretung im Lüderaltboten vom 26.07.2002 in der Zeit vom 12.08.2002 bis zum 13.09.2002 im Rathaus der Gemeinde Großlüder, Bauamt, erneut öffentlich ausgelegt.

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 01.08.2002 gemäß § 4 BauGB erneut an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der 2. öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Großenlüder, den 19. FEB. 03
 Der Gemeindevorstand *(Will)*
Bürgermeister

Satzungsbeschuß
 Der Bebauungsplan Nr. 24 'Am Bruchgarten / Brauereiweg', bestehend aus Planzeichnung und Text, wurde zusammen mit der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 5 der HGO durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.11.2002 als Satzung beschlossen.

Großenlüder, den 19. FEB. 03
 Der Gemeindevorstand *(Will)*
Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit
 Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 14.11.2002 im Lüderaltboten am 11.04.2003 ist dieser Bebauungsplan am 11.04.2003 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben. Großlüder, den 11.04.2003

(Silvia Hillenbrand)
 Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.03.1990 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1400)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVGI. 1992 I S. 534) zuletzt geändert am 17.12.1998 (GVGI. I S. 562)
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVGI. I S. 655).

