



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauNVO-)	2. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	3. Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)	4. Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)	5. Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachausfläche vom Anschnitt des natürlichen Geländes	6. Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes vom Anschnitt des natürlichen Geländes	7. I-II Zahl der Vollgeschosse (§§16 Abs.2, 20 BauNVO)	8. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	9. Nur offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs.1 BauNVO)	10. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2, Satz 2 BauNVO)	11. Baugrenze	12. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)	13. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	14. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	15. Öffentlicher Fuß- und Ragweg (Breite 2,50 m)	16. Einfahrtbereich	17. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)	18. Private Grünflächen	19. Öffentliche Grünflächen	20. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)	21. Sonstige Planzeichen	22. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)	23. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)	24. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO)	25. Nachrichtlich	26. Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer	27. Gebäude - Bestand	28. Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)	29. vorhandener Schmutzwasserkanal
---	--	--	---	---	--	--	---	---	---	---------------	---	--	--	--	---------------------	---	-------------------------	-----------------------------	---	--------------------------	---	---	---	-------------------	---	-----------------------	--	------------------------------------

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I, Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Nr. 1 und BauGB**

(1) Gemäß § 4 Nr. 1 und 2 BauNVO dient das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Gemäß § 4 Nr. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.
  - Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
  - Ausnahmsweise nicht zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung und Beherbergungsbetriebe. Weiterhin nicht zulässig sind Scharik- und Speisewirtschaften.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I, Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)**
  - Grundflächenzahl (§ 16 II Nr. 1 und § 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungsschablone angegeben.
  - Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr. 2 und § 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Nutzungsschablone angegeben. Hierbei bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, wie Balkone, Loggien, Terrassen unberücksichtigt.
  - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)**

(1) Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden die folgenden Firsthöhen (FH) der Gebäude bzw. Traufhöhen (TH) der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

WA-Gebiet	Zahl der Vollgeschosse des Gebäudes	FH Gebäude als Höchstmaß SD / WD / PDxV / FD / PD	TH Gebäude als Höchstmaß SD / WD
1	I - II	10,50 m	7,00 m
2	II	11,50 m	7,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnitthöhe der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf den höchstgelegenen bergseitigen Schnittpunkt des natürlichen Geländes.

Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante gemessen bzw. bezogen auf den höchstgelegenen bergseitigen Schnittpunkt des natürlichen Geländes.

(2) Ein Kellergeschoss ist zulässig jedoch nicht als Vollgeschoss.

(3) Bei Satteldächern ist unter Einhaltung der jeweils festgesetzten Trauf- und Firsthöhen das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.

**B Gestalterische Festsetzungen**

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO**
  - Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§81 (1) 1 HBO)**
    - Dächer**

(1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind das geneigte Satteldach, das Walmdach mit Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig.

(2) Als alternative Dachform sind auch das Pultdach mit Dachneigung 7° bis 10° sowie das versetzte Pultdach mit Dachneigungen von 7° bis 30° sowie das Flachdach zulässig.

(3) Nur bei einer 1,5-geschossigen Bauweise ist ein Staffelgeschoss zulässig.

(4) Staffelgeschosse sind bei einer 2-geschossigen Bauweise ausgeschlossen.
    - Dachgestaltung**

(1) Die Dachendeckung sind ausschließlich nicht glänzende Ziegel in Rot-, Braun- oder Grau- sowie Anthrazitfarben oder Beton- oder Graublattziegel zu verwenden. Der Einbau von in die Dachfläche integrierten Solar Kollektoren ist zulässig.

(2) Dachaufbauten und Dachgauben sind entsprechend der „Gestaltungssatzung von Dachgauben“ der Gemeinde Großlüder zulässig.

Zulässig sind:
      - Schießgauben und Trapezgauben
      - Zwerggiebel
      - Spitzgauben

Der Einbau von Dachgauben ist zulässig. Durch den Bau der Dachgauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung (Firsthöhe) nach der Bauordnungsverordnung bzw. des Bebauungsplanes nicht überschritten werden.
    - Fassadengestaltung**

(1) Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.
    - Gestaltung der Nebenanlagen und Garagen**

(1) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in der Materialwahl, Farbgebung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Als Dachform von Garagen und Carports sind auch Pultdach oder Flachdach zulässig.

(2) Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und AbMöbessatzung der Gemeinde Großlüder.
  - Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**
    - Dachflächenentwässerung**

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwasserentwässerung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetriebern durchführen zu lassen. Der Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.
    - Denkmalschutz / Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist die nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
    - Sicherstellung der Rettungswege**

Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein. Gebäude, deren zweier Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleiten bestimmte Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DW 14 090 einzuplanen.
    - Stromversorgung**

Sollen Ausgleichsflächen von einer 20-kV-Freileitung tangiert bzw. gekreuzt werden, muss hier, um eine möglichst störungs- und weitestgehend unterbrechungsfreie Stromversorgung zu gewährleisten, auch weiterhin ein ungehinderter Zugang möglich sein. Eventuell geplante Baumpflanzungen sind so anzulegen, dass im Endzustand (ausgewachsener Baumbestand) zu der vorhandenen 20-kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7 m, gemessen ab der 20-kV-Freileitungsschule, eingehalten wird.
    - Artenschutz**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Schutz eventuell vorkommender, störungsempfindlicher Tierarten (Vögel, Fledermäuse) ist der Gehölzbestand (Obstreihe) entlang des Hohlhalmweges sowie die bestehende Scheune auf dem Flurstück 39/3 sind vor dem geplanten Abriss bzw. der Beseitigung der Gehölze auf das Vorkommen von Fledermausquartieren oder Brutvogelquartieren zu überprüfen. Wenn ein Vorkommen störungsempfindlicher Tierarten zu verzeichnen ist, sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (LK Fulda) vor Abriss entsprechende Ersatzquartiere (z.B. Fledermauskästen, Nistkästen) im nahen Umfeld zu schaffen. Rodungen bzw. Gebüßebeseitigungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit in den Wintermonaten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.V.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
  - Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
  - Hessische Bauordnung HBO 2002 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
  - Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
  - Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
  - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz HAGBNatSchG vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)
  - DenkmalschutzG in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S.72,80)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- KATASTERVERMERK**  
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster mit Stand vom 12.02.2016 überein.
- Großlüder, den** Vermessungsdirektor
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufstellungsbeschluss**  
Der Aufstellungsbeschluss des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 29 „Hohlhalmweg“ in Großlüder gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 28.01.2016 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde am 03.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 03.05.2016 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großlüder bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.05.2016 bis einschl. 13.07.2016.
  - Beteiligung der Behörden**  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 08.06.2016. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 13.07.2016.
  - Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 25.11.2016 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großlüder bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschl. 05.01.2017.
  - Beteiligung der Behörden**  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 25.11.2016. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt, auf den Zeitraum vom 05.12.2016 bis einschl. 05.01.2017.
  - Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 01.04.2018 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großlüder bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.04.2018 bis einschl. 08.05.2018.
  - Erneute Beteiligung der Behörden**  
Die Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 03.04.2018. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt, auf den Zeitraum vom 09.04.2018 bis einschl. 08.05.2018.
  - Satzungsbeschluss**  
Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 25.10.2018. Die Bekanntmachungen erfolgten im Mitteilungsblatt.
  - Ausfertigungsvermerk**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Großlüder, den 30.11.2018 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Großlüder (Siegel) Bürgermeister ...

*Werner Dietrich*  
Bürgermeister

Großlüder, den 30.11.2018 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Großlüder (Siegel) Bürgermeister ...

*Werner Dietrich*  
Bürgermeister

**Gemeinde Großlüder**  
OT Großlüder

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 29**  
"Hohlhalmweg"

Stand vom 12.11.2018

Projekt: N:\020\_Hohlhalmweg\GdL\KAD\Z\Zeichnung\_2018-11-12\_BFL\Anl-4kg  
Ausgabedatum: 12.11.2018 Anwerder: Katrin Mueller  
Sitzabdatei: ssal.cb