



- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - 0,4
 - Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - 0,8
 - max. 7,0 m Traufhöhe Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachausenfäche über Bezugshöhe (Straße - Wiesenweg)
 - TH=7,0
 - max. 11,0 m Firsthöhe Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über Bezugshöhe (Straße - Wiesenweg)
 - FH=11,0
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o Nur offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs.1 BauNVO)
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2, Satz 2 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Spielflächen
 - Verkehrsrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkflächen
 - P Öffentliche Parkflächen
 - Personen FuG Fußgängerbereich
 - Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - privat Private Grünflächen
 - öffentlich Öffentliche Grünflächen
 - Sonstige Planzeichen
 - W1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - W1
- Nachrichtlich**
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
 - Gebäude - Bestand
 - Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)
 - vorh. Erdgasversorgungsanlagen
 - vorh. Stromversorgungsanlagen

- PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNG**
- Teil A BAUPLANRECHTLICHE 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.

Zulässig sind:

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

(3) Gemäß § 4 Nr. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht ausnahmsweise zulässig.
 - Mischgebiet gem. § 6 Nr. 1 und BauGB**

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe.

(3) Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sowie Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I, Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (§ 16 II Nr. 1 und § 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Dies beinhaltet alle versiegelten Flächen inkl. Nebenanlagen, Zufahrten und Stellflächen.
 - Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr. 2 und § 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen gelten nicht, soweit kleinere überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt sind.
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)**

(1) Es ist eine 2-geschossige Bauweise zulässig.

(2) Die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die maximale Gebäuhöhe im Baugebiet darf 11,0 m nicht überschreiten.

(3) Die maximale Traufhöhe wird mit 7,00 m über die Bezugshöhe festgesetzt.

Definition Traufhöhe: Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnitthöhe der Außenwand mit der Dachhaut.

(4) Die maximale Firsthöhe beträgt 11,0 m über Bezugshöhe.

(5) Die Ermittlung der Bezugshöhe bemisst sich an dem Punkt der Erschließungsstraße (hier "Wiesenweg"), der wie folgt zu ermitteln ist: Eine von der Mitte der Straßentrasse ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäufelucht gedachten Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenseite zum Schnitt zu bringen. Der erfangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 I, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Bauweise**

(1) Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Das heißt, die Länge der baulichen Anlagen darf höchstens 50 m betragen.

(2) Im Gesamtbaugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksgrenzen**

(1) Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind im Planfeld durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

(2) Die Bestandsgebäude sind zwingend in Lage und Stellung festgelegt.
 - Stellplätze, Garagen und Einfahrten (§ 9 I, Nr. 4 BauGB)**
 - Garagen und Carports sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksgrenzen anzuordnen. Dabei sind nachbarrechtliche und öffentliche Belange zu beachten.
 - Vorbereiche von Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) von mindestens 5,0 m eingehalten wird.
 - Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 I, Nr. 15 und 22 BauGB)**
 - Flächen für Gemeinbedarf**

Im Plangebiet sind nachfolgende Flächen für den Gemeinbedarf bzw. Gemeinschaftsanlagen zur öffentlichen Nutzung festgesetzt:

 - Fläche für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Festhalle)
 - Spielfeld
 - Verkehrsrflächen (§ 9 I, Nr. 11 BauGB)**
 - Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung**

(1) Entsprechend der Planzeichnung werden ausschließlich Verkehrsrflächen mit nachfolgenden besonderen Zweckbestimmung mit jeweils öffentlicher Nutzung sowie mit Geh-, Fahrrechten festgesetzt:

 - Öffentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich (Gehweg)
 - Wirtschaftsweg

(2) Die Gehwege sind mit einer Breite von mindestens 1,50 m herzustellen. Vorhandene Gehwege sind in ihrer Lage zu erhalten.
 - Flächen für Versorgungsanlagen und Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 I, Nr. 21 BauGB)**

Die Leitungsstrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des angrenzenden Straßenkörpers bzw. innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorzusehen.
 - Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 V Nr. 1 und §§ III Nr. 1 und 4 BauGB)**

(1) Passiver Lärmschutz: Parzelle W1 - Schlafräume sind zur Vermeidung von nächtlichen Ruhestörungen auf der vom Bürgerhaus abgewandten Seite anzuordnen.

- Teil B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 HGO**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (1) 1 HGO)**
 - Dächer**

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

(2) Als alternative Dachform ist auch das Pultdach mit Dachneigungen von 15° bis 35° zulässig.
 - Dachgestaltung**

(1) Die Dachendeckung sind ausschließlich nicht glänzende Ziegel in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Betonsteine zu verwenden. Der Einbau von Solarkollektoren ist zulässig.

(2) Dachaufbauten und Dachgauben sind entsprechend der "Gestaltungssatzung von Dachgauben" der Gemeinde Großlödler zulässig.

zulässig sind:

 - Schleppgauben und Trapezgauben
 - Zwerggiebel
 - Spitzgauben

Der Einbau von Dachgauben ist nur bei Gebäuden mit eingeschossiger Bauweise zulässig. Durch den Bau von Dachgauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der BauNutzungsverordnung bzw. des Bebauungsplanes nicht überschritten werden. Der Einbau von Dachgauben ist bei Dachneigungen unter 30 Grad nicht zulässig.
 - Fassadengestaltung**

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 und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dachform von Garagen und Carports sind auch als Pultdach oder Flachdach zulässig.

(2) Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Abfäsesatzung der Gemeinde Großlödler vom 02.06.1995 einschließlich der 1. Änderung vom 07.09.2000.

- Teil C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
- Dachflächenentwässerung**

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebsbereitschaft der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassererzeugung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben 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 Behörden anzuzeigen.

Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 9.4.
 - Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken**

(1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

(2) Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 400 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbäum 1. oder 2. Ordnung oder alternativ 2 hochstämmige spätklassische Obstbäume zu pflanzen. Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 9.4.

(3) Auf jedem Baugrundstück ist entlang mindestens einer Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke anzulegen und zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 9.4.

(4) Die Pflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig.

(5) Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.
 - Festsetzung der Zuordnung externer Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen**

(1) Die Kompensation / der Ausgleich entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) auf den Flurstücken 144, 147 und 148 der Gemarkung Großlödler, Flur 36 erfolgt über das Okoflächenkonto (Öko-UNB-00005) der Gemeinde Großlödler (Gemarkung Oberimbach, Flur 6, Flurstück 50/1 teilweise).

Bei der Ersatzmaßnahme (Gemarkung Oberimbach, Flur 6, Flurstück 50/1) handelt es sich um die Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasen sowie der Umwandlung von Ruderalfluren in extensiv genutzte Frischweiden. Die Maßnahmenfläche umfasst eine Gesamtgröße von 6.200 m². Hieron werden 2.700 m² als Ersatzmaßnahme für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beansprucht. Die Umsetzung dieser Maßnahme geschieht in Regie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda.

(2) Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwands für die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 BauGB) einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenersatzbeitrag (§ 135a Abs. 3 BauGB). Dieser Kostenersatzbeitrag ist von den Eigentümern der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (Flurst. 144, 147, und 148, Gemark. Großlödler, Flur 36) an die Gemeinde zu erstatten.
 - Allgemeine Pflanzfestsetzungen**

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, nachfolgender Liste vorzunehmen:

 - Bäume, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Obstgehölze, Hochstamm, Stammumfang 12-15 cm
 - Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Mirabelle
 - Sträucher, mind. 2x verpflanzt 60-100 cm hoch
 - Hasselnus (Corylus avellana)
 - Hartweidel (Cornus sanguinea)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Heister, mind. 2x verpflanzt, 150 bis 200 cm hoch
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Pappel (Populus nigra)
 - Leitungen**

Der Lageplan dokumentiert den bekannten Leitungsbestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Baumaßnahmen bei den einzelnen Spartenantragern abzufragen und bei den Baumaßnahmen sowie bei Pflanzungen zu berücksichtigen.

In alten Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) in der Fassung vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178) werden.

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster mit Stand vom überein.

Großlödler, den Vermessungsdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 30 „Wiesenweg“ in Großlödler gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 17.03.2016 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde am 15.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 15.04.2016 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großlödler bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.04.2016 bis einschl. 27.05.2016.
- Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 18.04.2016. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 27.05.2016.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 30.06.2017 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großlödler bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.07.2017 bis einschl. 10.08.2017.
- Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 05.07.2017. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt, auf den Zeitraum vom 10.07.2017 bis einschl. 10.08.2017.
- Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 26.10.2017. Die Bekanntmachungen erfolgten im *Mitteilungsblatt*.
- Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensunterlagen eingehalten worden sind.

Großlödler, den *23.08.2018* Der Gemeindevorstand der Gemeinde Großlödler (Siegel) Bürgermeister
 Werner Dietrich Bürgermeister

Großlödler, den *23.08.2018* Der Gemeindevorstand der Gemeinde Großlödler (Siegel) Bürgermeister
 Werner Dietrich Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan Nr. „Wiesenweg“ in Großlödler ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am *26.10.2017*.

Großlödler, den *23.08.2018* Der Gemeindevorstand der Gemeinde Großlödler (Siegel) Bürgermeister
 Werner Dietrich Bürgermeister

Gemeinde Großlödler

Bebauungsplan Nr. 30 "Wiesenweg"

Stand vom 14.11.2017