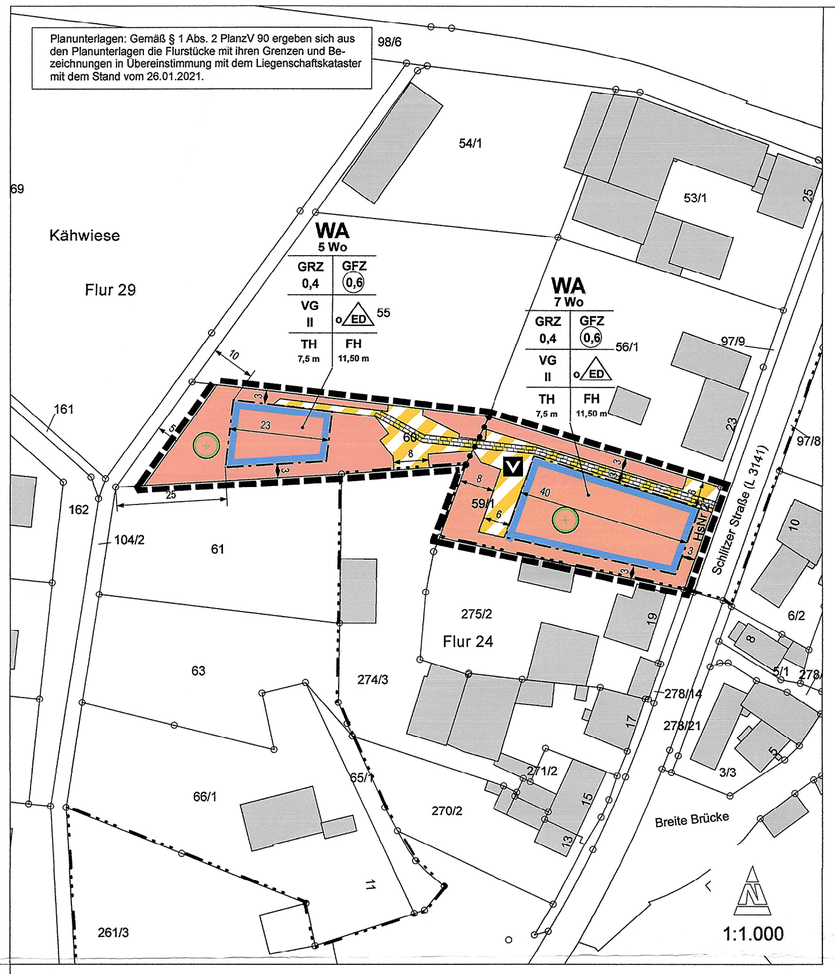


A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
HBO - Hessische Bauordnung
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

B. ZEICHENERKLÄRUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 **WA** — Allgemeines Wohngebiet

Zulässigkeit von Vorhaben:

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

z.B. **5 Wo** — Zahl der Wohnungen als Höchstmaß

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 (0,6) — GFZ - Geschossflächenzahl

2.2 **0,4** — GRZ - Grundflächenzahl

2.3 **II** — Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

TH 7,5 m
FH 11,5 m

Gebäudehöhen:
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) bestimmt. Die maximale Traufhöhe wird mit 7,5 m und die maximale Firsthöhe mit 11,5 m festgesetzt. Der Traufseite untergeordnete gestalterische Vor- und Rücksprünge sind bis zu einer Höhe von max. 3,50 m über festgesetzter Traufhöhe zulässig.

Bezugspunkt der Gebäudehöhen:
Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ist die durchschnittliche Höhe der Oberkante des Gehweges, gemessen an der Grenze des Gehweges (Schlitzer Straße) - und dem Baugrundstück.
Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante First.

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **o.** — Offene Bauweise

3.2 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung:

Private Verkehrsfläche: Wohnstraße mit Fußwegen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Reduzierung der Versiegelung:
Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Ökoporenpflaster, breitfugige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

Grundstücksfreiflächen:
Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z.B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je angefangene 400 m² Grundstückfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Planzeichen ohne Standortbindung). Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

6. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
z.B. 5 — Bemaßung (in Meter)
z.B. Fl. 1 — Flurnummer
z.B. 7/1 — Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
Flurgrenze
Gebäudebestand
Leitungsrecht zu Gunsten der OsthessenNetz GmbH

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den örtlichen Bauvorschriften nach § 91 HBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Baugebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Doppelhaushälften sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.2 Dacheindeckung

Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit/Schwarz zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.3 Dachbegrünung

Die Begrünung von Dächern ist zulässig.

1.4 Sonderregelungen für Dachformen und Dachneigungen

Bei Nebenanlagen sowie bei dem Hauptdach deutlich untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind zulässig sie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen.

3. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

4. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 1,20 m im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig.

Geländesprünge an Nachbargrenzen sind mit Naturstein-, Trockenmauerwerk, Böschungssteinen oder Gabione (Steinkörbe) auszuführen.

Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.

5. Gartengestaltung

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

6. Müllbehälterstandorte

Für alle Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

D. KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda-Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. Stellplatzsatzung

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze, gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenlüder.

3. Beleuchtung

Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des „Sternenparks Rhön", „Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die "Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung" zu beachten".

4. Niederschlagswassernutzung

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

5. Gehölzlisten/Kletterpflanzen

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität und Standort). Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen, sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Bäume (Qualität, mind. 2 x v. 10-12 cm STU): Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Buche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus ´Fastigiata`), Esche (Fraxinus excelsior ´Nana`), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Bergulme (Ulmus glabra),
Hochstämmige Obstbäume - altbewährter Sorten (Qualität: Hochstamm, mind. 2 x v. 8 - 10 cm STU):
Apfelsorten: Bismarckapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitronenapfel, Winterrambour, Boskoop, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel - sowie Birne, Pflaume, Hauszwetsche, Speierling
Sträucher und Heister (Qualität, 2 x v. , 150 cm Höhe): Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Wildrosen (Rosa spec.), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa)
Kletterpflanzen: Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium), Knöterich (Polygonum aubertii), Weinrebe (*Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'*, Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia)*

6. Gewässerrandstreifen

Die Trennung des Gartengeländes vom Gewässerrandstreifen ist durch die Anlage einer Hecke, durch große Findlinge oder einer vergleichbaren natürlichen Abgrenzung zu gestalten.

7. Bodenschutzgesetz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedinge schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAltBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 18.03.2021 beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 07.06.2021.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Sie wurde am 11.06.2021 bekannt gemacht und vom 21.06.2021 bis einschl. 23.07.2021 durchgeführt.

Weiterhin wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschl. 23.07.2021 auf der Internetseite der Gemeinde Großenlüder zugänglich gemacht wurden.

Großenlüder, 4.4.2022

(Siegel)

F. Fritzsch (Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 23.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Großenlüder, 4.4.2022

(Siegel)

F. Fritzsch (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 1.4.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 1.4.2022 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Großenlüder, 4.4.2022

(Siegel)

F. Fritzsch (Bürgermeister)

6. Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Großenlüder, 4.4.2022

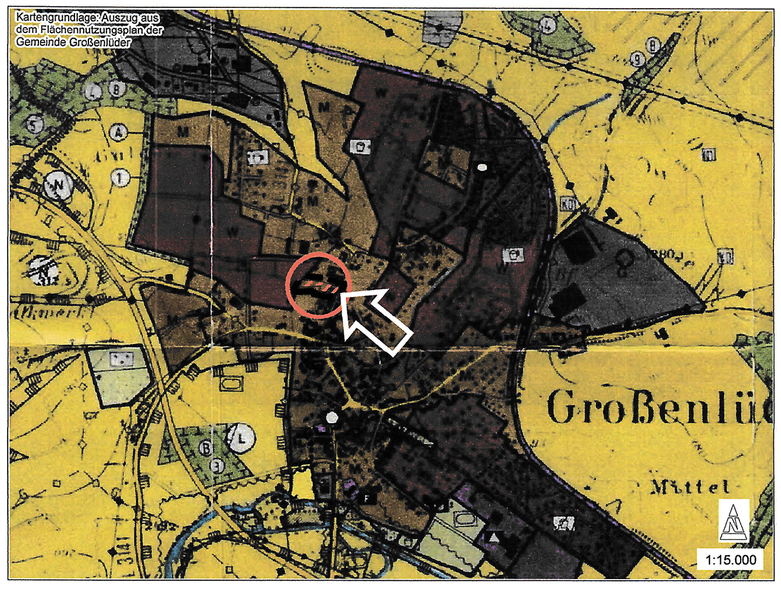
(Siegel)

F. Fritzsch (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 37
"SCHLITZER STRASSE 21"

ORTSTEIL GROSSENLÜDER - GEMEINDE GROSSENLÜDER

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch)



GEMEINDE GROSSENLÜDER

St.-Georg-Str. 2
36137 Großenlüder
Tel.: +49 6648 9500-32
Fax: +49 06648 950095
www.grossenlueder.de
E-Mail: rathaus@grossenlueder.de

Maßstab:	Planungsstand:	Datum:	Gezeichnet:	Bearbeitet:
1:1.000	Satzung	s.o.	Hofmann	Hofmann

Planaufsteller:

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
35410 Hungen-Rabertshausen
Tel.: 06043 - 9840180
Fax: 06043 - 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Dokumentpfad: G:\Pro-ost\Archiv\Großenlüder\Großenlüder_Schlitzer Straße\BBP Schlitzer Straße.mxd
Datum: 19.10.2021