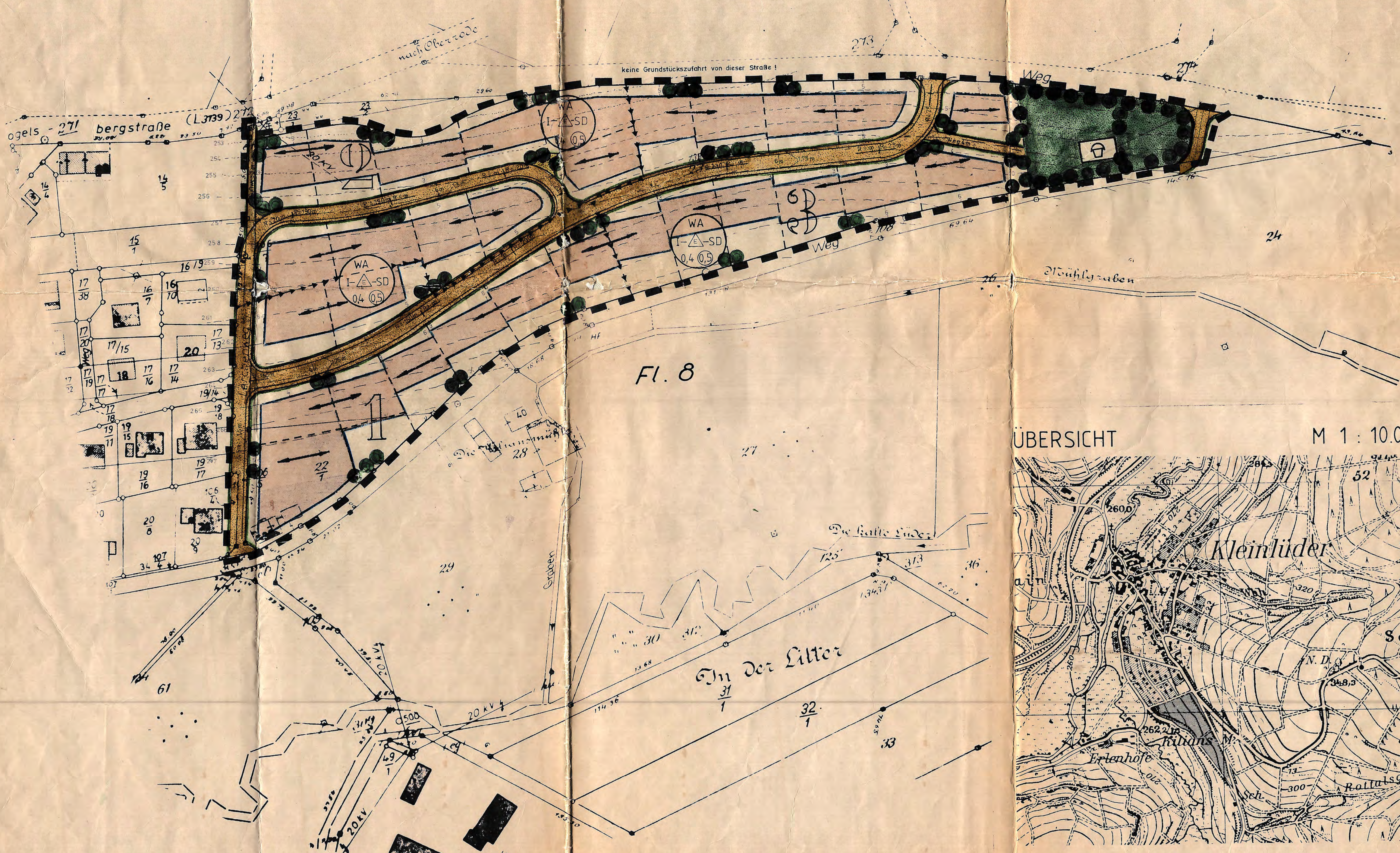
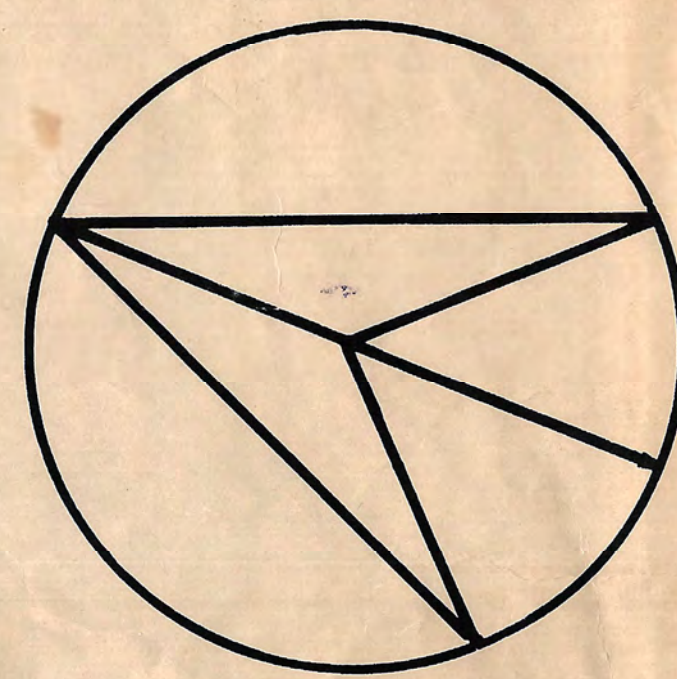


BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "DIE KILIANSÄCKER" 99

DER GEMEINDE GROSSENLUEDER KREIS FULDA

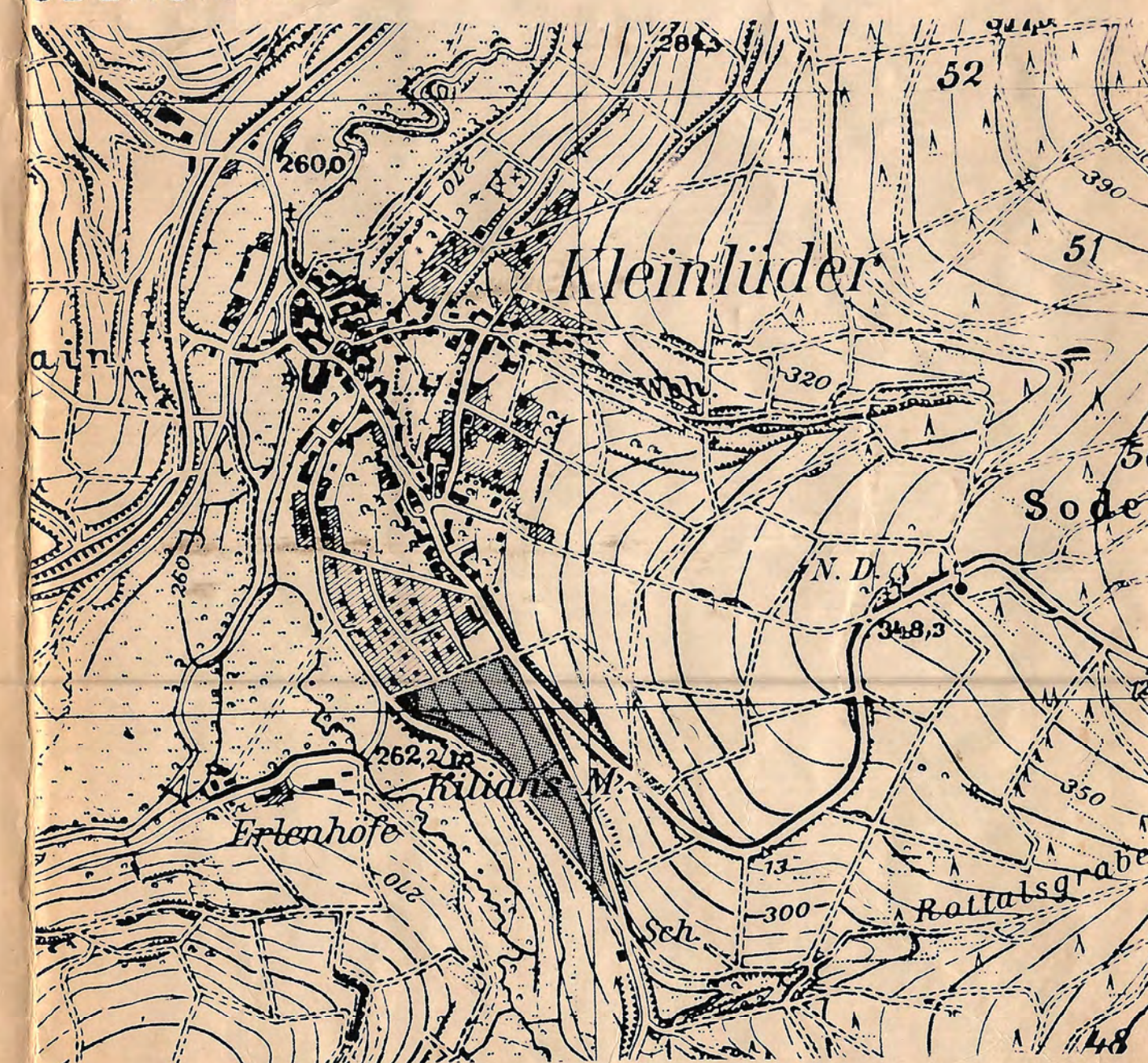
IM ORTSTEIL KLEINLUEDER

M 1:1.000



ÜBERSICHT

M 1:10.000



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
WA	allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	
römische Ziffer I	Maximal ein Vollgeschoß
Dezimalzahl 0,4	Grundflächenzahl
Dezimalzahl im Kreis 0,5	Geschoßflächenzahl
Bauweise, Baulinie, Baugrenze	
E	nur Einzelhäuser zulässig
B	Baugrenze
Verkehrsfächen	
SD	Begrenzungslinie der Verkehrsfläche
	Sattel- oder Walmdach

	Straßenverkehrsfläche und Gehwege
	Grünflächen
	Grünfläche, Spielplatz
	Bindung für das Anpflanzen von Bäumen
	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Angabe der Firstrichtung
	vorhandene Grenze
	geplante Grenze (nicht rechtsverbindlich)
	Erschließungsabschnitte

Bebauungsplan Nr. 3 "Die Kiliansäcker" im Ortsteil Kleinlueder der Gemeinde Großenlueder im Kreis Fulda

Grundlagen sind:

- Das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 06. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763)
- Die Planzeichenvordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I. S. 21)
- Die Hessische Bauordnung in der Fassung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. I. 1978, S. 2)
- Die Hessische Garagenverordnung vom 18. Mai 1977 (GVBl. I. S. 219)

Textfestsetzungen

A. Allgemeines
Der Anwendungsbereich der Textfestsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Die Ausnutzung der Grundstücksfläche ist sowohl durch Baugrenzen gekennzeichnet als auch durch Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen maßgebend.

B. Das Bauland und seine bauliche Nutzung
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bei Baugrenzen ist gemäß § 23 BauNVO in geringfügigem Maß möglich.

C. Gestaltung

- Die Höhenlagen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:
Wenn im Rahmen der HBO vom 16.12.1977 (GVBl. I. 1978 S.2) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitigen Gebäudehöhen an keiner Stelle 6,00m überschreiten und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist.
Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Gesims.
- Garagen sind - auch bei festgesetztem Bauwuch - an der Nachbargrenze zulässig. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z.B. Geländeverhältnisse) zugelassen werden. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche richtet sich nach den Bestimmungen der GarVO. Er muß jedoch mindestens 5,00m betragen. Kellergaragen werden gestattet, wenn der Einschnitt in das Gelände nicht mehr als 1,00m beträgt. Für jede Wohnung ist ein Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen. Beim Einreichen von Bauanträgen für die Wohngebäude ist gleichzeitig auch die Lage der künftigen Garagen und Stellplätze nachzuweisen.
- Soweit im Bebauungsplan keine Dachneigung angegeben ist, wird diese bei eingeschossigen Gebäuden auf 25 bis 38 Grad festgesetzt. Im Bebauungsplan sind Dachformen durch S, W sowie Firstrichtung festgelegt. Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zugelassen. Kniestöcke (Drempel) dürfen 0,75m nicht überschreiten, gemessen an der Außenflucht der Wand zwischen Oberkante Geschoßdecke und Schnittpunkt Dachhaut.
- Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.
- Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Ihre Gestaltung kann ansonsten individuell angelegt werden, wobei die Höhe von 1,00m nicht überschritten werden soll. Notwendige Stützmauern bis 1,00m Höhe sind an Straßen und Erschließungswegen zulässig. Stützmauern, die sich als notwendig erweisen, sind vom Grundstückseigentümer zu errichten.
- Im Vorgartenbereich sind Nutzgärten unzulässig. Vorgärten sind als "Rasenfläche" mit mindestens 20% Flächenanteil an holzartigen Gewächsen und Stauden herzustellen und zu unterhalten. An Straßenkreuzungen und Einmündungen darf die Bewuchshöhe auf eine Länge von 30,00m - gemessen vom Schnittpunkt der Straßenachse - 0,8m nicht überschreiten. Die Baugrundstücke sind zwecks Einbindung in das Landschaftsbild - insbesondere gegen das Außengebiet - ausreichend mit Baum- oder Strauchgruppen zu bepflanzen. Auf je 100 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum oder zwei Strauchgruppen anzupflanzen. Auf jedem Baugrundstück ist jedoch mindestens ein hochwachsender Laubbaum anzupflanzen.
- Von der Verkehrsflächenbegrenzung aus sind Böschungen als Abgrabung oder Aufschüttung auf dem Grundstück zu dulden, soweit dies zur Anpassung an die Verkehrsfläche erforderlich ist. Aus dieser Veränderung lassen sich keine Ansprüche herleiten.

Aufstellungs- und Genehmigungsvermerk

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlueder am **22. Feb. 1979** beschlossen.
- Der Beschluß wurde am **21. Sep. 1979** öffentlich bekanntgemacht.
- Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am **21. Sep. 1979** ortsüblich bekanntgemacht und am **27. Sep. 1979** durchgeführt.
- Mit Schreiben vom **20. Feb. 1981** wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung in Kenntnis gesetzt.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde am **20. Feb. 1981** ortsüblich bekanntgemacht und vom **2. März 1981** bis **1. April 1981** durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlueder hat in Ihrer Sitzung am **25. Juni 1981** den Entwurf gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Großenlueder, den **23. Jan. 1982**

Bürgermeister

7. Bescheinigung des Katasteramtes Fulda

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom **16. Juli 1981** übereinstimmen.

Fulda, den **16. Juli 1981**
Der Landrat des Kreises Fulda
-Katasteramt-

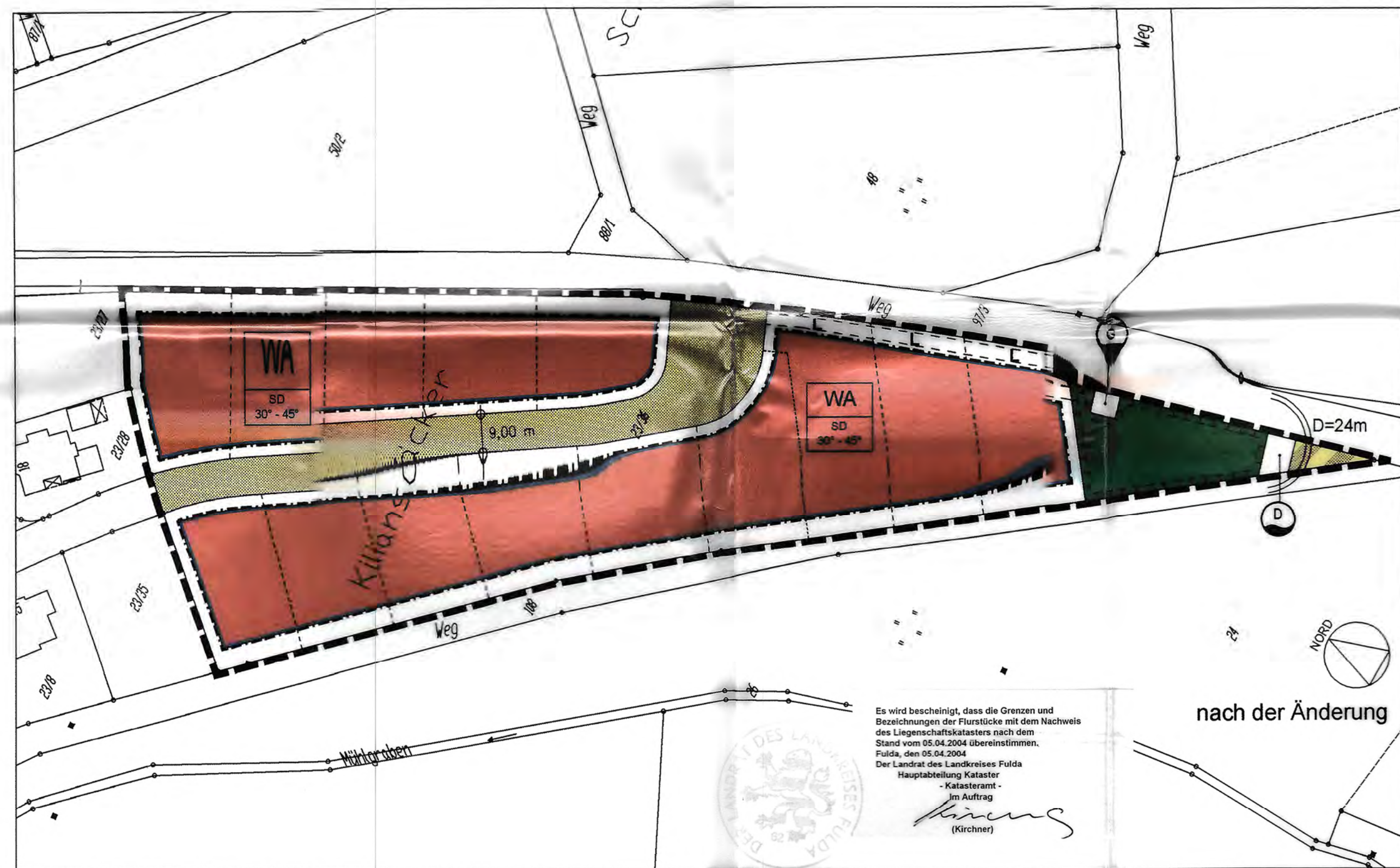
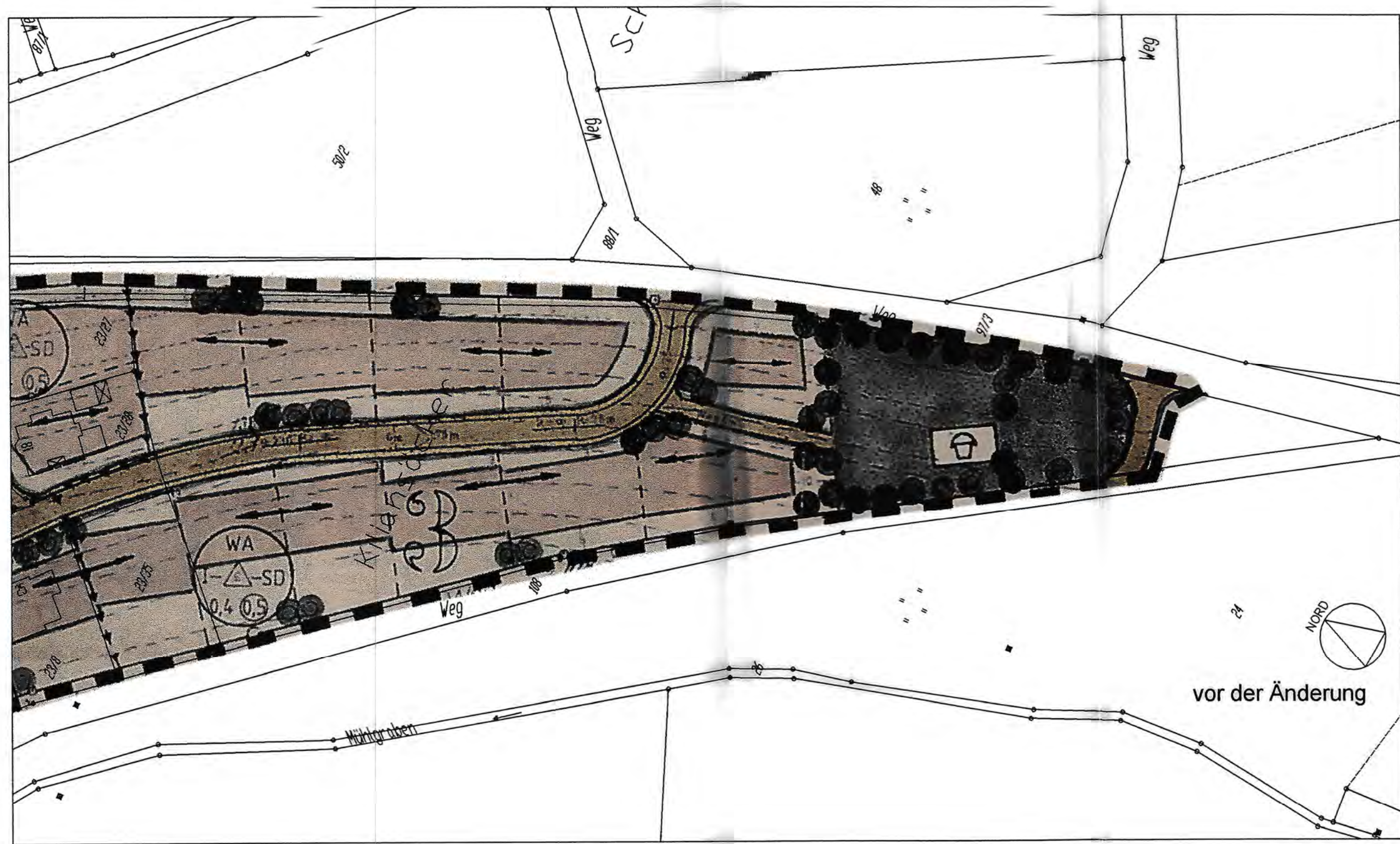
Im Auftrag
 GENEHMIGT

mit Verfügung vom **26. März 1982**
- III/3c-III/3d-61d 04-01 (c7) -
Kassel, den **26. März 1982**
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag
 GENEHMIGT

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am **9. April 1982** ortsüblich bekanntgemacht, und liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am **9. April 1982** rechtskräftig geworden.

Großenlueder **9. April 1982**
Der Gemeindevorstand

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "DIE KILIANSÄCKER"
DER GEMEINDE GROSSENLUEDER, KREIS FULDA, IM OT KLEINLUEDER
AUFSTELLER: INGENIEURBÜRO BAUASSESSOR HORST HENNING
KÜNZLER STRASSE 11, 6400 Fulda



GEMEINDE GROSSENLÜDER

Ortsteil Kleinlüder

Bebauungsplan Nr.3 "Die Kiliansäcker"

1. Änderung

VORBEMERKUNG

Diese Bebauungsplanänderung 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, FESTSETZUNG §13 HBO

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

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 Trinkwasser-Verordnung zu beachten.

Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über min. 2 voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein. Aufenthaltsräume, deren 2. Rettungsweg über Fenster erfolgt, deren Brüstung mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nicht errichtet werden.

Festsetzungen vor der Änderung:

- Grenze des ursprünglichen Geltungsbereichs (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
- Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- Grünfläche, Spielplatz (§ 9 Abs. 1, Satz 15 BauGB)

Durch die folgenden Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.3 "Die Kiliansäcker" ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereichs der Änderung (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Stellung baulicher Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Die Festsetzungen zu den Firstrichtungen werden aufgehoben
- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 4+11 BauGB)
Erschließungsstrasse
- Wirtschaftsweg
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 + 14 BauGB)
Fläche zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrecht
- Gasanlage
- Trinkwasser - Druckerhöhungsanlage
- Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzmaßnahmen)
Die Fläche südöstlich des Wohngebietes ist in einem Pflanzverband 8 x 8 m mit Obstgehölzen nach folgender Liste zu bepflanzen: vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 87, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
- Dachform und Dachneigung**
Als Dachform ist nur das Satteldach mit einer Neigung von 30-45° zulässig.
- Dachgestaltung**
Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten, nicht glänzenden Farben zu verwenden.
Die Errichtung von Dachgauben ist zulässig.
Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten, maximal jedoch 1,5 m betragen. Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten, bei Walmdächern von der Grat- / Kehllinie, muß mindestens 1,5 m betragen. Die Einbindung eines Gaubendaches in das Hauptdach muß mindestens 0,5 m unter der Firstlinie liegen. Bei Schlegelgauben und Trapezgauben darf die Summe der Gaubenzweiten 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 Ansichtsfläche erhalten. Für die Höhen gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Schlegel- bzw. Trapezgauben.
Durch den Bau von Gauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der BauNutzungsverordnung nicht überschritten werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 24.09.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Die Kiliansäcker" im Ortsteil Kleinlüder beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 24.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger in der Zeit vom 03.11.2003 bis zum 04.12.2003 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes hatten.
3. Der Entwurf mit Begründung zu dem Bebauungsplan hat über die Dauer eines Monats vom 03.11.2003 bis zum 04.12.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 18.02.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Die Kiliansäcker" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Großenlüder, den 06. APR. 04

Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlüder

 - Hilkenbrand -
 Bürgermeisterin

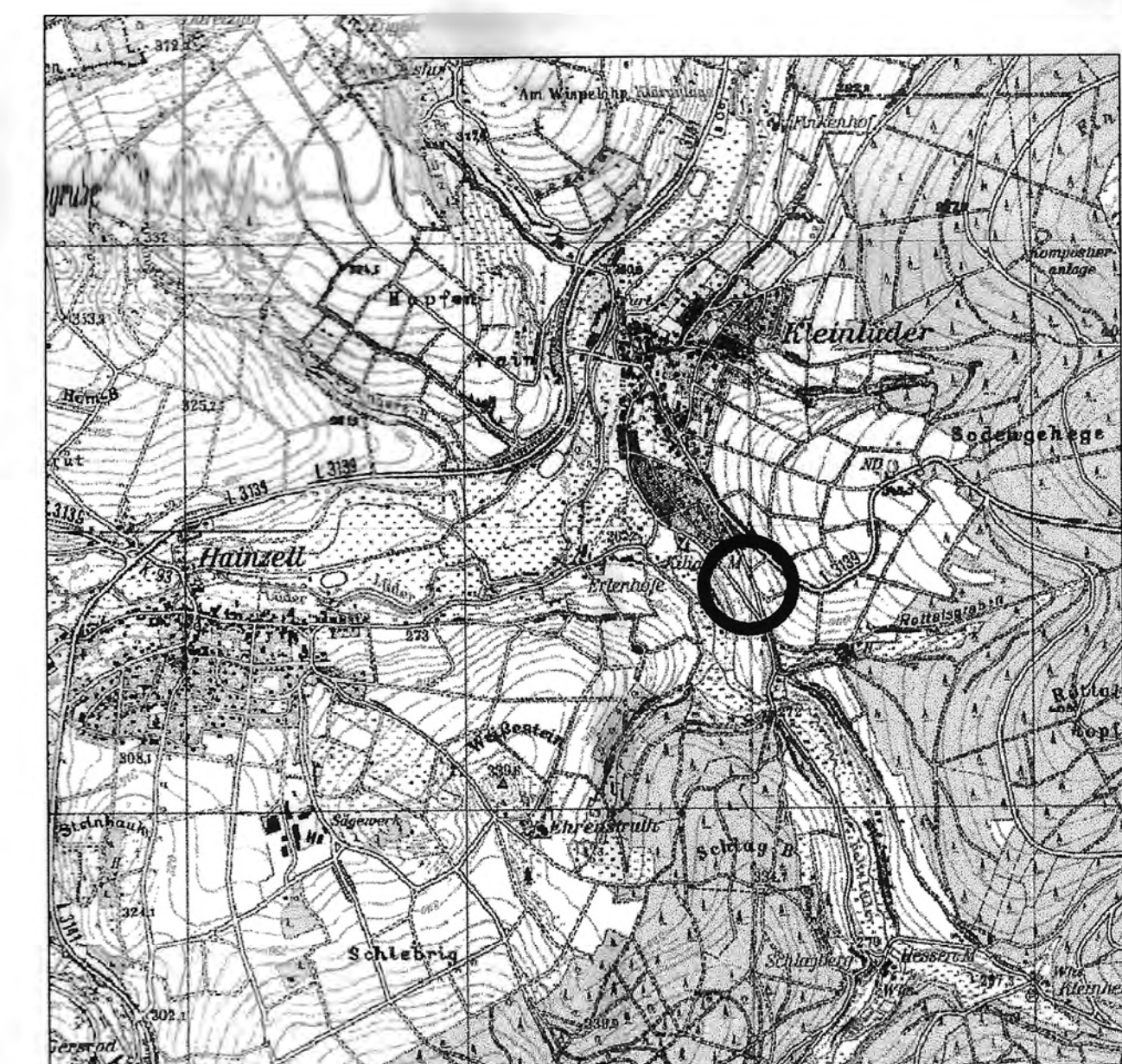
Großenlüder, den 26. MAI 04

5. Der Beschluss wurde am 26. MAI 04 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Änderung des Bebauungsplans. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im OT Kleinlüder "Die Kiliansäcker" in Kraft getreten.

Großenlüder, den 06. APR 04

Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlüder

 - Hilkenbrand -
 Bürgermeisterin



Übersichtsanlage

ohne Maßstab

GEMEINDE GROSSENLÜDER
 Ortsteil Kleinlüder

Bebauungsplan Nr. 3 "Die Kiliansäcker"
 1. Änderung

M. 1 : 1.000

Herget + Wienroeder

Theiling 32 36124 Eichenzell
 Telefon 06658 / 50028 - fax 50029
 buero@herget-wienroeder.de

**GEMEINDE GROSSENLÜDER
ORTSTEIL KLEINLÜDER**

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 3**

„DIE KILIANSÄCKER“

Auftraggeber: Gemeinde Grossenlüder
St. - Georg - Str. 2
36137 Grossenlüder

Verfasser: Hergert und Wienröder
Theilring 32
36124 Eichenzell

Januar 2004

INHALT

	Seite
1. VORBEMERKUNG / PLANUNGSANLASS	1
2. SITUATIONSBESCHREIBUNG	1
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	1
3.1 Erschließung	1
3.2 Ver- und Entsorgung	2
3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	2
4. LANDSCHAFTSPLAN	2
4.1 Vorbemerkung	2
4.2 Eingriffs-Ausgleich	3

ANHANG: Textliche Festsetzungen vor der Änderung

1. VORBEMERKUNG / PLANUNGSANLASS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlüder hat mit Beschluss vom 21.10.2002 das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Die Kiliansäcker“ im OT Kleinlüder eingeleitet. Zum einen sollten die Festsetzungen flacher, gaubenloser Dächer aus den 70er/80er Jahren geändert werden, zum anderen war der festgesetzte Kinderspielplatz am Ende der Bebauung überflüssig geworden, da inzwischen zwei Spielplätze in der Ortslage vorhanden sind. Hier kann weiteres Bauland (ca. 4 Grundstücke) zur Verfügung gestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Die Kiliansäcker“ wird durch die Änderung geringfügig erweitert, indem das Flurstück 23/36 ganz einbezogen wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung für die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

2. SITUATIONSBESCHREIBUNG

Die überplante Fläche liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage von Kleinlüder und umfasst das Flurstück 23/36, Flur 8, Gemarkung Kleinlüder. Sie wird begrenzt durch die Straße nach Klein-Heiligkreuz (Flst. 97/3), den Wirtschaftsweg (Flst. 108) und die Grundstücke sowie die Erschließungsstraße des bereits bebauten Wohngebietes.

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die vorhandene Straße "Auf der Liede" in Verlängerung bis zu einem Wendepunkt. Ca. zwei weitere Grundstücke werden von der Straße nach Klein-Heiligkreuz erschlossen.

Die Straße "Auf der Liede" wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes ausgebaut. Sie erhält eine Fahrbahnbreite von 9,0 m.

Zur besseren Anbindung des Wirtschaftsweges an die Straße nach Klein-Heiligkreuz (Kurvenradien) wird eine kleine Fläche als Wirtschaftsweg festgesetzt.

Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt nicht auf Bebauungsebene, sondern wird im Zuge der noch ausstehenden Straßenplanung konkretisiert.

3.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der hinzukommenden ca. 4 Baugrundstücke mit Wasser kann durch Erweiterung des öffentlichen Wassernetzes erfolgen. Die Kapazität des örtlichen Wassernetzes ist ausreichend bemessen, um den Mehrverbrauch durch die geplante Bebauung abzudecken, so dass eine mengenmäßig ausreichende Versorgung der durch die Baugebietsvergrößerung mit Trink- und Brauchwasser auch unter Berücksichtigung des Feuerlöschbedarfes als gesichert betrachtet werden darf. Ein detaillierter Nachweis hierüber erfolgt mit der Erschließungsplanung.

In Verbindung mit einem Leitungsrecht entlang der Straße nach Klein-Heiligkreuz wird im SO des Baugebiets der Standort einer Trinkwasser-Druck-erhöhungsanlage festgesetzt.

Die übrigen Versorgungsleitungen (Strom-, Telefonleitungen) sind in der Straße „Auf der Liede“ vorhanden und es kann hieran angeschlossen werden. Im Bereich der südöstlichen Grundstücke wird die Versorgung über ein Leitungsrecht entlang der Straße nach Klein-Heiligkreuz sichergestellt.

Über ein Leitungsrecht und die Erschließungsstraße wird das Baugebiet zusätzlich durch eine Flüssiggasanlage versorgt.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer kann durch Ausbau des örtlichen Abwassersystems erfolgen. Das gesamte Baugebiet wurde bei der Aufstellung des Generalentwässerungsplanes für Großenlüder berücksichtigt, d.h. die Bewältigung der zu erwartenden Schmutzwasserfracht ist sichergestellt.

Über ein Leitungsrecht entlang der Straße nach Klein-Heiligkreuz werden die südöstlich gelegenen Grundstücke angeschlossen.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Zur Anpassung der baulichen Gestaltung an heutige Siedlungsstandards werden eine steilere Dachneigung und die Errichtung von Dachgauben zugelassen.

Die Ausführung von Dachgauben unterliegt den in der Gemeinde Großenlüder üblichen Einschränkungen - vgl. Teil B .

4. LANDSCHAFTSPLAN

4.1 Vorbemerkung

Gemäß §§ 8 a BNatSchG findet die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren Anwendung, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft infolge der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind. D.h. werden durch die o.g. Satzungen mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbundene Vorhaben ermöglicht, so muss nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz befunden werden.

Dies ist bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung insbesondere für die bisher als Grünfläche / Spielplatz festgesetzte Fläche der Fall, die nunmehr zum Teil als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Der zu erwartende Eingriff einer Umwandlung einer innerörtlichen Spielplatzfläche in ca. 2 Grundstücke „Allgemeines Wohngebiet“ ist geringfügig. Der Ausgleich wird im Zuge der Bebauungsplanänderung durch eine entsprechende Ersatz-Maßnahme festgesetzt.

4.2 Eingriffs-Ausgleich

Es wird eine Spielplatzfläche von ca. 1800 qm in Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4 (neu zu erwartende Überbauung + priv. Erschließung ca. 720m²) umgewandelt. Dabei werden bisher festgesetzte ca. 700 qm Spielplatzfläche und ca. 140 qm Wirtschaftsweg in „Streuobstwiese“ geändert.

Die Neuversiegelung von ca. 300 qm durch den Wendeplatz und durch den neuen Anschluss des Wirtschaftsweges abzüglich ca. 150 qm „alter“ Fußweg beträgt ca. 150 qm, so dass die Erschließungs-Neuversiegelung durch „Entsiegelung“ gegenüber den rechtskräftigen Festsetzungen (alter Wirtschaftsweg in Streuobstwiese) in der Bilanz nahezu aufgehoben wird.

Die Fläche des unterirdischen Flüssiggasbehälters wird zum größten Teil ange-sät. Zusätzlich wird die kleine Ackerfläche im SO, die bisher außerhalb des Geltungsbereichs lag, in „Fläche für eine Druckerhöhungsanlage“ und „Wirtschaftsweg“ umgewandelt.

Die zu erwartende Neuversiegelung durch Bebauung von ca. 720 qm + geringfügiger Bilanzdifferenzen innerhalb der o.g. Kleinflächen wird durch die Festsetzung der Streuobstwiese von ca. 840 m², die einen Teil der bisherigen Grünfläche zusätzlich aufwertet, ausgeglichen.

Aufgestellt Januar 2004

Hergert und Wienröder

zur Erläuterung:**Textliche Festsetzungen vor der Änderung**A. Allgemeines

Der Anwendungsbereich der Textfestsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.

Die Ausnutzung der Grundstücksfläche ist sowohl durch Baugrenzen gekennzeichnet als auch durch Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen maßgebend.

B. Das Bauland und seine bauliche Nutzung

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen bei Baugrenzen ist gemäß § 23 BauNVO in geringfügigem Maß möglich.

C. Gestaltung

1. Die Höhenlagen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:
Wenn im Rahmen der HBO vom 16.12.1977 (GVBl. I. 1978 5.2) Keller- und / oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitigen Gebäudehöhen an keiner Stelle 6,0 m überschreiten und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist.
Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Gesims.
2. Garagen sind - auch bei festgesetztem Bauwuch - an der Nachbargrenze zulässig. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen, (z.B. Geländeverhältnisse) zugelassen werden. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche richtet sich nach den Bestimmungen der GaVO. Er muss jedoch mindestens 5,0 m betragen. Kellergaragen werden gestattet, wenn der Einschnitt in das Gelände nicht mehr als 1,0 m beträgt. Für jede Wohnung ist ein Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen. Beim Einreichen von Bauanträgen für die Wohngebäude ist gleichzeitig auch die Lage der künftigen Garagen und Stellplätze nachzuweisen.
3. Soweit im Bebauungsplan eine Dachneigung angegeben ist, wird diese bei eingeschossigen Gebäuden auf 25 bis 38 Grad festgesetzt. Im Bebauungsplan sind Dachformen durch S, W sowie Firstrichtung festgelegt. Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zugelassen. Kniestöcke (Drempel) dürfen 0,75 m nicht überschreiten, gemessen an der Außenflucht der Wand zwischen Oberkante Geschossdecke und Schnittpunkt Dachhaut.
4. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.
5. Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Ihre Gestaltung kann ansonsten individuell angelegt werden, wobei die Höhe von 1,0 m nicht überschritten werden soll. Notwendige Stützmauern bis 1,0 m Höhe sind an Straßen und Erschließungswegen zulässig. Stützmauern, die sich als notwendig erweisen, sind vom Grundstückseigentümer zu errichten.
6. Im Vorgartenbereich sind Nutzgärten unzulässig. Vorgärten sind als Rasenfläche mit mindestens 20 % Flächenanteil an holzartigen Gewächsen und Stauden herzustellen und zu unterhalten. An Straßenkreuzungen und Einmündungen darf die Bewuchshöhe auf eine Länge von 30,0 m - gemessen vom Schnittpunkt der Straßenachse - 0,8 m nicht überschreiten. Die Baugrundstücke sind zwecks Einbindung in das Landschaftsbild - insbesondere gegen das Außengebiet - ausreichend mit Baum- oder Strauchgruppen zu bepflanzen. Auf je 100 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum oder zwei Strauchgruppen anzupflanzen. Auf jedem Baugrundstück ist jedoch mindestens ein hochwachsender Laubbaum anzupflanzen.
7. Von der Verkehrsflächengrenze aus sind Böschungen als Abgrabung oder Aufschüttung auf dem Grundstück zu dulden, soweit dies zur Anpassung an die Verkehrsfläche erforderlich ist. Aus dieser Veränderung lassen sich keine Ansprüche herleiten.