

# GEMEINDE GROSSENLÜDER

## BEBAUUNGSPLAN NR.3 IM OT LÜTTERZ DORFGEBIET "AM LANGEN STREICH"

### VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S.137), geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 20.12.1993 (GVBl. I S.655), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.02.1998 (GVBl. S.34)
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)** i.d.F. Vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
5. **Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. Vom 16.04.1996 (GVB. I S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVB. I S.429, ber. 1998 I S.31)
6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S.2110) vom 18.08.1997
7. **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S.114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2000 (GVBl. I S.588)



Kind und Rausch  
Görnestrasse 2  
30041 Fulda

Tel. 06 61/ 9 28 04-0  
Fax 06 61/ 9 28 04-25

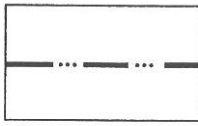
Stadt- und Dorfentwicklung  
Straßen- und Verkehrsplanung  
erschließungsplanung  
Landschaftsplanung  
Bauplanung und Beratung  
Regionentwicklung und Marketing

Gemeinde Grossenlöder  
OT Lütterz  
Bebauungsplan Nr. 3  
"Am Langen Streich"  
~~Maßstab 1:1000~~

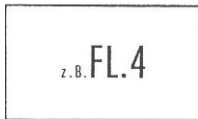
Genehmigungsexemplar  
September 2001

KIND RAUSCH  
UND

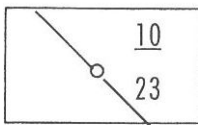
## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



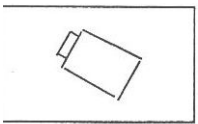
Flurgrenze  
vorhanden



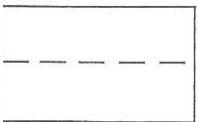
Flurnummer z.B. 4



Flurstücksgrenze und  
Flurstücksnummer z.B.



Gebäude - Bestand



geplante Grundstücksgrenzen

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Großlütder vom 2. Juni 1995.

## **EMPFEHLUNGEN**

Anfallendes unbelastetes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auch die Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sollen geprüft werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Eine Beratung der Bauherren durch die Gemeinde Großenlüder oder ein beauftragtes Planungsbüro hinsichtlich der äußeren Gestaltung der geplanten Baukörper im Sinne der Dorferneuerung **vor** Bauantragstellung ist zu empfehlen!

Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude wird auf folgende Gestaltungsmerkmale hingewiesen:

### **Dachgestaltung**

Dachüberstände sollten an Giebel bis höchstens max. 0,3 m und an der Traufseite bis max. 0,75 m betragen.

Dachrinnen und sonstige Verblechungen sind in ihrer Blendwirkung zu minimieren. Ungestrichenes Aluminium und ähnlich wirkende Kunststoffe sind nicht zu empfehlen. Vorzuziehen sind Zinkblech- bzw. Kupferdachrinnen.

Vordächer sollten in Dachneigung und Neigungsrichtung aus der Hauskonstruktion entwickelt sein.

### **Fassadengestaltung und -gliederung**

Die Fassadengliederung und Gestaltung der Neubauten ist dabei den historischen Vorbildern in Lütterz anzupassen.

Sockel sind von den übrigen Geschossen durch Versatz, mindestens eine Putzkante abzusetzen.

Fenster und Türen sollten in stehenden Rechteckformaten ausgebildet werden.

Jalousien und Rolläden sind in der Fassade nicht sichtbar anzubringen. Fensterläden sind vorzuziehen und nach historischen Vorbildern zu gestalten.

Die Fassadenanbringung von Parabolantennen ist zu vermeiden.

### **Baukörper**

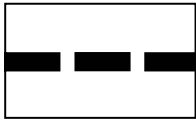
Maßstab und Proportion der Baukörper sind der ortsüblichen Bebauung anzupassen. Dabei werden für die einzelnen Baukörper (wie Wohnhaus, Nebengebäude, Garage) rechteckige Grundrisse mindestens im Verhältnis 1:1,5 (oder größer, z.B. 1:2) empfohlen.

### **Freiflächengestaltung**

Die Formate von Pflastersteinen sind rechteckig oder quadratisch zu wählen, sofern keine Natursteine verwendet werden.

# TEIL A

## PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



1. **Grenze des Geltungsbereiches**  
(§9 (7) BauGB)



2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§9 (1) 1. BauGB / BauNVO)

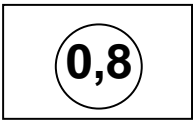
- 2.1. Dorfgebiet  
(§5 BauNVO)

Gem §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach §5 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen.

Gem. §1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet Dorf Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



- 2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
GRZ: z.B. 0,4  
(§19 BauNVO)



- 2.3 Geschosflächenzahl als Höchstmaß  
GFZ: z.B. 0,8  
(§20 BauNVO)



- 2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse: 2  
(§16 (2) 3.u 4. BauNVO)



3. **Bauweise**  
(§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise (§22 BauNVO)

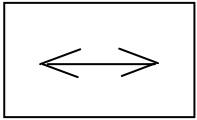


- 3.2 Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig  
(§22 (2) Nr.2 BauNVO)

**4. Überbaubare und nicht überbaubare  
Grundstücksflächen**  
(§9, Abs. 1, Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)

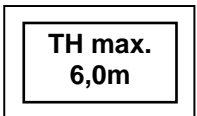


- 4.1. Baugrenze  
(§23, Abs. 3 BauNVO)



- 4.2. Ausrichtung der Baukörper:  
Hauptfischrichtung längsseits  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

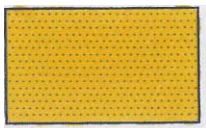
**5. Höhe der baulichen Anlagen**  
(§16, Abs. 2 Nr.4 BauNVO)



- 5.1. Maximal zulässige talseitige Traufhöhe  
max. TH = 6,0m

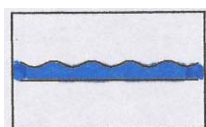
Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom  
Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis  
zu Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6  
(4) Satz 2 HBO '93)

- 5.2. Max. zulässige Höhe des Dremfels ist 0,50m.  
Der Dremfel wird gemessen von der Oberkante  
Geschosdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante  
Fassade mit der Oberkante Dachhaut.



- 6. Verkehrsflächen**  
(§9 (1) 11. BauGB)

Straßenverkehrsfläche



- 7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**  
(§9 Abs. 1 Nr.14 und 16 und § 9 Abs.4 BauGB)  
Entwässerungsgraben

## 8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a + b BauGB)

### 8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, zum Beispiel nach folgender Liste, vorzunehmen.

#### Pflanzliste:

##### *Sträucher und Heister:*

Haselnuß (Corylus avellana)  
Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Wildrosen (z.B. Rosa canina)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Salweide (Salix caprea)  
Holunder (Sambucus nigra)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Schneeball (Viburnum spec.)  
Bauernjasmin (Phil. coronarius)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europ.)  
Flieder (Syringa vulgaris)

##### *Hochstämmige Einzelbäume:*

Stieleiche (Quercus robur)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Spitzahorn (Acer platanoides)

##### *Hochstämmige Obstbäume:*

Apfel,  
Birne,  
Pflaume,  
Zwetsche

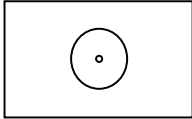
##### Ranker für Schattenwände:

Waldrebe (Clematis vitalba)  
Efeu (Hedera helix)  
Jelängerjelier (Lonicera caprifolium)  
Knöterich (Polygonum aubertii)

##### Ranker für Sonnenwände:

Weinrebe (Parthenocissus  
tricuspidata "Veitchii")  
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

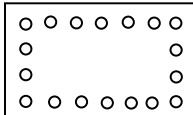
## 8.2 Besondere Pflanzfestsetzungen



### 8.2.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

Zu verwenden sind Arten der Liste unter 8.1 mit Mindest-StU 16-18 cm

Die festgesetzten Pflanzstandorte auf dem südlichsten Grundstück bei den Baumpflanzungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder. Die Standortfestsetzungen sind daher bei der Gestaltung der Freiflächen zu beachten.



### 8.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der umgrenzten Flächen ist entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 3 Metern eine zweireihige, freiwachsende Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind entsprechende Gehölze zu ersetzen. Zu verwenden sind dabei vorwiegend heimische und standortgerechte Pflanzen (siehe Pflanzenliste unter 8.1).

Eingestreut sind ca. alle 8,0 Meter als Überhälter Heister zu pflanzen (Pflanzliste 8.1)

## 9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§5 (2) 10. + (4), §9 (1) 20. + 25. + (6) BauGB)

### 9.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück (ausgenommen das südlichste Grundstück) ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> (gerechnet ohne die Ausgleichsflächen) mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume (altbewährte und heimische Sorten) zu pflanzen.

Insgesamt sind mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche (abzüglich der zu bepflanzenden Flächen laut Ziff. 8.2.2) mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m<sup>2</sup> und pro Hochstamm 5 m<sup>2</sup> anzusetzen.

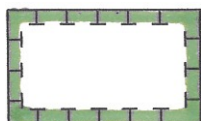
Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen ausschließlich



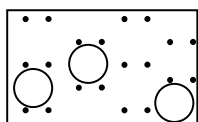
wasserdurchlässige Materialien wie Ökoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken o.ä. verwendet werden.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.



- 9.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 29. BauGB / §8 BNatSchG)



- 9.2.1 Anlage eines Streuobstgürtels auf Dauergrünland

Entlang des westlichen Randes des Neubaugebietes ist eine Streuobstreihe mit vorwiegend Apfel, eingestreut Birne, Zwetsche und Pflaume zu entwickeln. Es sind ausschließlich Hochstämme und zwar altbewährte Sorten gemäß Sortenliste vom ARLL Fulda zu verwenden. Die Bäume sind versetzt in zwei Reihen mit einem Abstand von 8,0m in der Reihe zu pflanzen. Der Abstand der Reihen soll dabei ca. 6,0 m betragen, um den geforderten Abstand von 4,0 m zur landwirtschaftlichen Nutzfläche einhalten zu können. Die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften und frühestens nach dem 15.06. zu mähen. Die Wiese darf nicht in die sonstigen Pflegemaßnahmen des Privatgrundstückes einbezogen werden.

- 9.3. Da die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu 100% auf den Privatgrundstücken durchgeführt werden, wird lediglich darauf hingewiesen, daß die Maßnahmen entsprechend den Flächenanteilen zu 10% der Erschließung und zu 90% den privaten Baumaßnahmen zugeordnet werden.

## TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§87 (1) 1. HBO)

<b>SD</b> <b>40° - 45°</b>
-------------------------------

#### 1. Dächer

##### 1..1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach zulässig.

Die zulässige Dachneigung wird im Dorfgebiet mit 40° - 45° festgesetzt.

##### 1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf ein Drittel der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten, max. jedoch 1,50 m betragen.

Der Abstand zum First muß mind. 0,5 m betragen.

Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten muß mind. 1,50 m betragen.

Bei Schleppegauben und Trapezgauben darf die Länge einer Dachgaube höchstens zwei Drittel des Daches betragen. Bei Spitzgauben darf die Länge der Grundseite höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen.

Für Zwerchgiebel gilt, daß die Dachneigung der des Hauptdaches entsprechen muß, oder steiler, max. jedoch 60° geneigt sein muß.

Die Firsthöhe muß mind. 0,5 m unter der des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtsfläche erhalten. Für die Höhe gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Gauben.

##### 1.3. Zur Dacheindeckung sind ausschließlich rote Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden. Tonziegel werden empfohlen.

Der Einbau von Solarkollektoren in die Dachfläche ist zulässig.

#### 2. Fassadengestaltung

##### 2.1. Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform und Dachneigung den Hauptgebäuden anzupassen.

2. **Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) 4. + 5. HBO)**

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken, Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m oder massive Bruchsteinwände bzw. mit Bruchsteinen verkleidete Wände, ebenfalls max. 1,3m hoch, zu verwenden.

3. **Garagen und Stellplätze**

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Großenlütder vom 2. Juni 1995