

**A. GESETZESGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. März 1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt ergänzt durch die nach § 8 eingefügten §§ 8 a bis 8 c BNatSchG vom 22. April 1993

**B. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,6 Geschosflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)

**2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nutzungsschablone:	
Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Traufhöhe	Firsthöhe

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Verkehrsflächen
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

**4. Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen und Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- Erhaltung:**
- Laubbäume
  - Sträucher
- Anpflanzung:**
- Laubbäume auf privaten Flächen mit etwaiger Staudortbindung (Hochstämme mind. 2 x v. 12-14 cm Stammumfang)
  - Sträucher (1 Strauch je qm Gehölzriegel)

**5. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Maßzahlen (in m)

**6. Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter**

- Flurgrenze
- Flurstücknummern, Flurstücksgrenzen und Grenzsteine
- vorhandene Mauern
- geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
- Gebäudebestand
- Abgrabung

**C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Bebäudehöhen**  
Die Außenwandtraufhöhe der baulichen Anlagen wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes, an der Talseite des Gebäudes, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m, ebenfalls gemessen an der Talseite des Gebäudes. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen so ist vom mittleren Wert auszugehen.

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die konkrete Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn, Grünstreifen und Gehweg bleibt der Straßenentwurfplanung vorbehalten.

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die Deutsche Telekom AG und das zuständige Überlandwerk sind von Straßenumbauarbeiten im Baugebiet mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.

**3.1 Telefon und Strom**  
Geplante Baumstandorte sind auf das bereits vorhandene Kabelnetz abzustimmen, soweit es erforderlich ist sind Kabeltrassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

**3.2 Wasserversorgung und Entwässerung**  
Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind im Planungsgebiet bereits vorhanden.

**4. Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

**5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**  
Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im Baugebiet zulässig.

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

**6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**6.1.1 Bodenbefestigung**  
Eine Versiegelung befestigter Freiflächen mit wasserundurchlässigen Materialien ist nicht zulässig. Der Fuganteil muß mind. 10 % der Fläche betragen.

**6.1.2 Freiflächen**  
Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Zufahrten, Stellplatzflächen oder als Flächen ähnlichen Nutzung erforderlich sind.  
Mindestens 55 % der Grundstückfläche sind als Gehölz-, Grün- oder Gartenfläche anzulegen.

**6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen zur Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**6.2.1 Fassadenbegrünung**  
Gebäude deren Fassaden ungedieberte Wandflächen von mehr als 5 qm aufweisen, sind durch Ranker oder Selbstklimmer, mit mind. einer Pflanze pro angefangene 6 m zu begrünen.

**6.2.2 Grundstücksbepflanzung**  
Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, ist mind. ein klein- bis mittelkröniger Baum bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Planzeichnung sind aus gestalterischen Gesichtspunkten bereits Baumstandorte auf den privaten Grundstücken vorgesehen, diese werden auf die Festsetzung angerechnet.  
Zusätzlich ist je 15 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Strauch zu pflanzen. Diese können in die randliche Eingrünung eingebracht werden.

**6.2.3 Pflanzenlisten**  
Die nachfolgenden Pflanzenlisten können durch weitere standortgerechte heimische Arten ergänzt werden. Weiterhin können Obstgehölze (Arten siehe Begründung) und eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z. B. Flieder - Syringa vulgaris) in die Pflanzungen eingebracht werden.

**Baumarten (großkrönig):**

- Rotbuche - Fagus sylvatica
- Traubeneiche - Quercus petraea
- Stieleiche - Quercus robur
- Esche - Fraxinus excelsior
- Bergahorn - Acer pseudoplatanus

**Baumarten (kleinkrönig):**

- Feldahorn - Acer campestre
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Kugelahorn - Acer platanoides
- Vogelkirsche - Prunus avium

**Obstgehölze:**

- Apfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase
- Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau
- Kirschen: Böttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger
- Pflaumen: Mirabellen, Zwetschen, Speierling

**Straucharten:**

- Schlehe - Prunus spinosa
- Hartrieel - Cornus sanguinea
- Weißdorn - Crataegus monogyna
- Rosen - Rosa spec.
- Hasel - Corylus avellana
- Brombeere - Rubus fruticosus
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
- gew. Schneeball - Viburnum opulus
- Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Himbeere - Rubus idaeus

**Fassadenpflanzen:**

- Knöterich - Polygonum sub.
- Kletterrosen - Rosa Hybriden
- Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
- Gemeine Waldrebe - Clematis vitalba
- Akebia - Akebia quinata
- Blauregen - Wisteria sinensis

**6.2.4 Bestandsicherung von Gehölzen - Erhaltungsgebot**

Der im Planbild als zu erhalten gekennzeichnete Baum- und Strauchbestand ist zu sichern und ordnungsgemäß zu pflegen. Zu beachten ist die DIN 18 920 (Vegetation - Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Bei Beseitigung von Gehölzen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

**D. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

**1. Dachform und Dacheindeckung**

Erlaubt sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45°, dies gilt auch für Garagen und sonstige Nebenanlagen.

Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt werden und ist mit kleinteiligen, ziegelroten oder dunkelroten Dachplatten oder Dachziegeln vorzunehmen. Auf deutlich untergeordneten Dachflächen (z. B. Gauben) ist die Dacheindeckung in anderen Materialien (z. B. Zinkblech) zulässig.

**2. Gauben**

Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m vom Giebel haben und dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die senkrechte Ansichtshöhe darf bei Trapez und Schlegelgauben 1/3 der Dachhöhe zwischen Traufe und First, max. jedoch 1,50 m betragen.

Giebel- und Spitzgauben dürfen max. 2/3 der Dachhöhe zwischen Traufe und First betragen, wobei bei der Giebelgaube die Höhe zum Traufpunkt max. 1,50 m betragen darf.

**3. Fassadengestaltung**

Die Außenwände der Gebäude sind mit getöntem Putz anzulegen. Bei der Gestaltung der Fassaden sind Eternitplatten oder sonstige diverse Kunststoffverkleidungen nicht zulässig.

**4. Einfriedungen - Mauern**

Die straßenseitigen Einfriedigungen der Baugrundstücke dürfen nicht als geschlossenen Wand ausgeführt werden. Die zulässige Höhe beträgt 100 cm. Sockelmauern dürfen straßenseitig nur bis 25 cm über Straßenebene errichtet werden. Der Verlauf der Einfriedigungen ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind so vorzunehmen, daß Kleinere ohne Behinderung über die Grundstücksgrenzen wandern können. So müssen z. B. feingliedrige Maschendraht ca. 10 cm über dem Boden enden. Sockelmauern dürfen nicht errichtet werden.

Die Einfriedigungen dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinfriedigungen nicht behindern.

**E. HINWEISE SOWIE NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**1. Denkmalschutz - Bodenfunde**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfälschungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

**2. Dachflächenwasser**

Den Bauherren wird empfohlen das Dachflächenwasser zur Garten- u. Grünflächenbewässerung bzw. als häusliches Grauwasser zu benutzen. Der Bau von Regenwasserzisternen wird finanziell unterstützt. Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4) Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwasserneuze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWVO § 17).
- Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

**3. Zufahrtswege**

Zufahrtswege sind für eine Fahrbelastung von 20 t Achselast befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Löss- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

**4. Grenzabstände/Schutzzonen**

Im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen sind tiefwurzelnde Bäume der Anpflanzung auszuscheiden, bzw. in einem ausreichendem Abstand (Rücksprache mit den Trassenbetreibern) zu den Trassen zu pflanzen. Bei Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

**5. Oberbodensicherung**

Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18 915 (3) zu sichern und zu behandeln.

**6. Freiflächengestaltungsplan**

Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen für das betreffende Baugrundstück ist bei der Baueingabe nachzuweisen und durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Inhalten zu konkretisieren:

- Lage und Qualität der Vegetationsflächen / Gehölze
- Lage, Umfang und Art der befestigten Flächen
- Einfriedigung
- Fassaden-, Dachbegrünung.

Dieser Plan ist durch eine qualifizierte Fachkraft zu erstellen.

**7. Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot**

Die verbindlichen Baum- und Strauchpflanzungen sind in der Baueingabeplanung nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstücksgegnenümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit durchzuführen und gegenüber der Gemeinde Großlöder eine nachzuweisen.

Die Neuanpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

**F. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großlöder am 09.04.1996 beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.01.1996 öffentlich bekanntgemacht. 07. Sep. 95

Großlöder, den 08. Jan. 96

(Siegel) Wilh. Bürgermeister

**2. Bürgerbeteiligung**

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 19.04.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 08.05.1996.

Großlöder, den 09. Mai 96

(Siegel) Wilh. Bürgermeister

**3. Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 23.04.1996.

**4. Auslegungsbeschluss**

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 29.04.1996 bis einschl. 29.05.1996 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 09.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Großlöder, den 30. Mai 96

(Siegel) Wilh. Bürgermeister

**5. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großlöder am 17.07.1996 beschlossen worden.

Großlöder, den 11. Sep. 96

(Siegel) Wilh. Bürgermeister

**6. Anzeigevermerk der Genehmigungsbehörde**

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 06. Nov. 1996, Az.: 34- GROSSENLÖDER-11

Regierungspräsidium Kassel  
Im Auftrage:

**7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

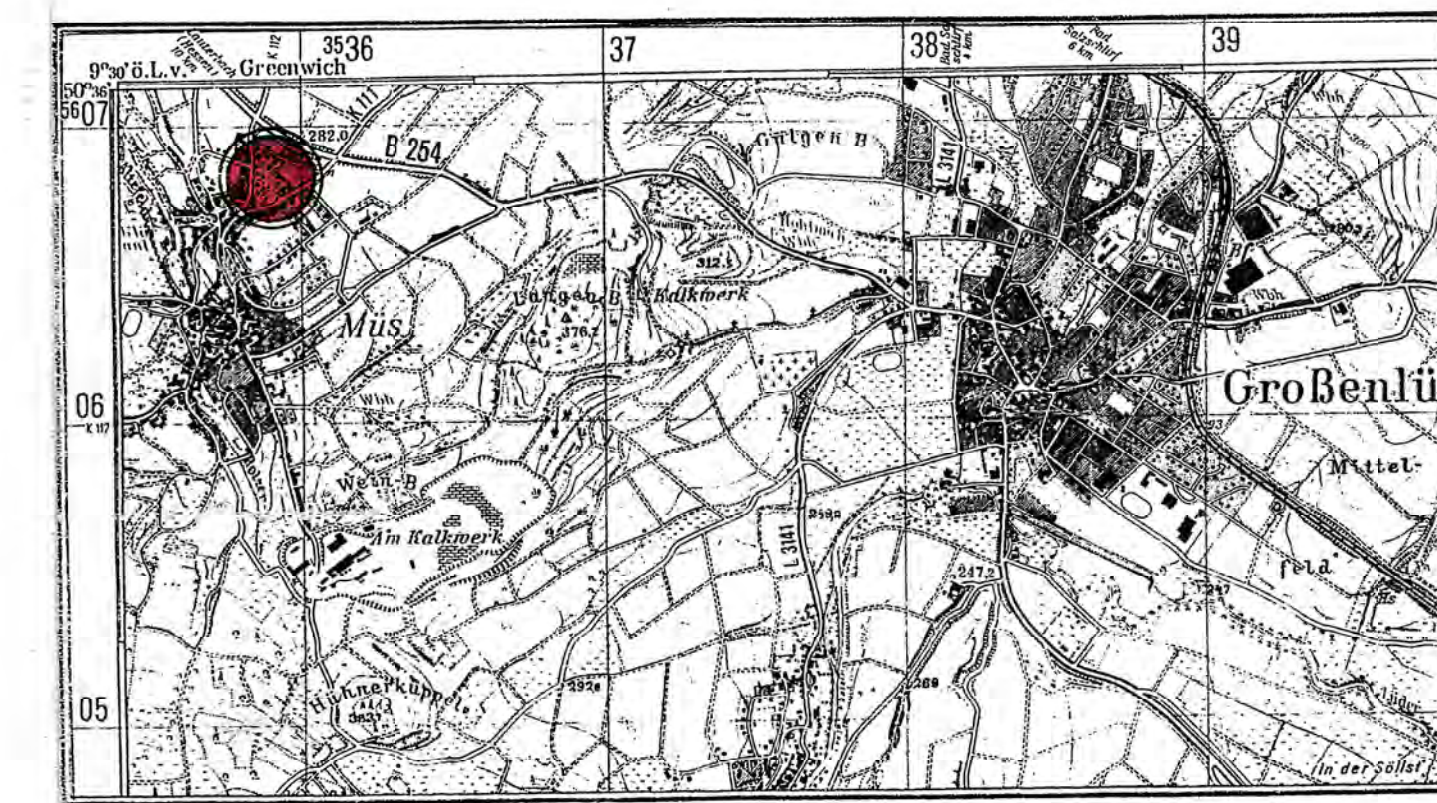
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 13. SEP. 96 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am 14. SEP. 96 in Kraft getreten.

Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Großlöder (Baubeteiligung) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Großlöder, den 14. NOV. 96

(Siegel) Wilh. Bürgermeister



**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4**  
„Am Sand - Im Meim“  
OT. Müs, Gem. Großlöder

**PLANUNGSBÜRO H. HENNING**

36043 FULDA  
KÜNZELER STRASSE 11  
TEL: (0661) 92814-0  
FAX: (0661) 92814-50

berarb.: R. Hofmann	gez.: M. Danner	geändert: R. Hofmann	geändert: R. Hofmann
Datum: April 96	Datum: April 96	Datum: April 96	Datum: April 96
gez.: A. Kumpel	gez.: A. Kumpel	Datum: Sep. 96	Datum: Sep. 96