

# GEMEINDE GROSSENLÜDER

## OT Müs, B-Plan Nr. 4 "Am Sand / Im Melm"

### 5. ÄNDERUNG

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:
1. Baugesetzbuch (BauGB)
  2. Bauordnungsverordnung (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

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

Der Geltungsbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet für die Heilquellen Bad Salzschlirf, Zone D.

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.

Für Regenwassernutzungsanlagen besteht Anzeigepflicht beim Kreisgesundheitsamt. Die ordnungsgemäße Installation des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7, BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
  - 2.3 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22+23 BauNVO)
  - Nur offene Bauweise zulässig (§ 22, Abs. 1 BauNVO)
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
  - max. 4,5 m Traufhöhe
  - Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Aussenwand mit Dachausensfläche über dem mittleren Anschnitt des bergseitig vorhandenen Geländes
  - max. 10,0 m Firsthöhe
  - Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der bergseitigen Aussenwand
- Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - private Verkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser** (§ 9 Abs. 1, Nrn. 12 + 14 BauGB)
  - Leitungsrecht
  - Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig** (§ 9, Abs. 1, Nr. 26, BauGB)
  - Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 21 BNatSchG)
  - Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

- |  |  |
|--|--|
| <b>Bäume, Hochstamm, 14-16 cm Stammumfang:</b> | <b>Sträucher, min. 0,6 - 1,0 m hoch:</b>                         |
| Winterlinde (Tilia cordata)                    | Haselnuß (Corylus avellana)                                      |
| Bergahorn (Acer pseudoplatanus)                | Hundsrose (Rosa canina)  |
| Spitzahorn (Acer platanoides)                  | Schw. Holunder (Sambucus nigra)                                  |
| Esche (Fraxinus excelsior)                     | Hartriegel (Cornus sanguinea)                                    |
| Hainbuche (Carpinus betulus)                   | Schlehe (Prunus spinosa)   |
| Stieleiche (Quercus robur)                     | Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)                               |
| Traubeneiche (Quercus petraea)                 | Gem. Schneeball (Viburnum opulus)                                |
| Feldahorn (Acer campestre)                     |  |
| Eberesche (Sorbus aucuparia)                   | <b>Obstbäume:</b>  |
| Vogelkirsche (Prunus avium)                    | vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pfäuten, Zwetschen, Mirabellen |

- 8.1.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen - ohne Standortbindung Bergahorn und Spitzahorn 3x., St.-Umfang 16-18cm
- 8.1.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Mindestanforderung an die Neubaugrundstücke:
  - 1 Obstbaum und 1 Laubbaum (Arten und Pflanzqualitäten siehe 8.1.1)
  - 5 heimische Sträucher (Arten und Pflanzqualitäten siehe 8.1.1)
  - 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge

Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen. Carports sind mit Rankgewächsen einzugrünen.

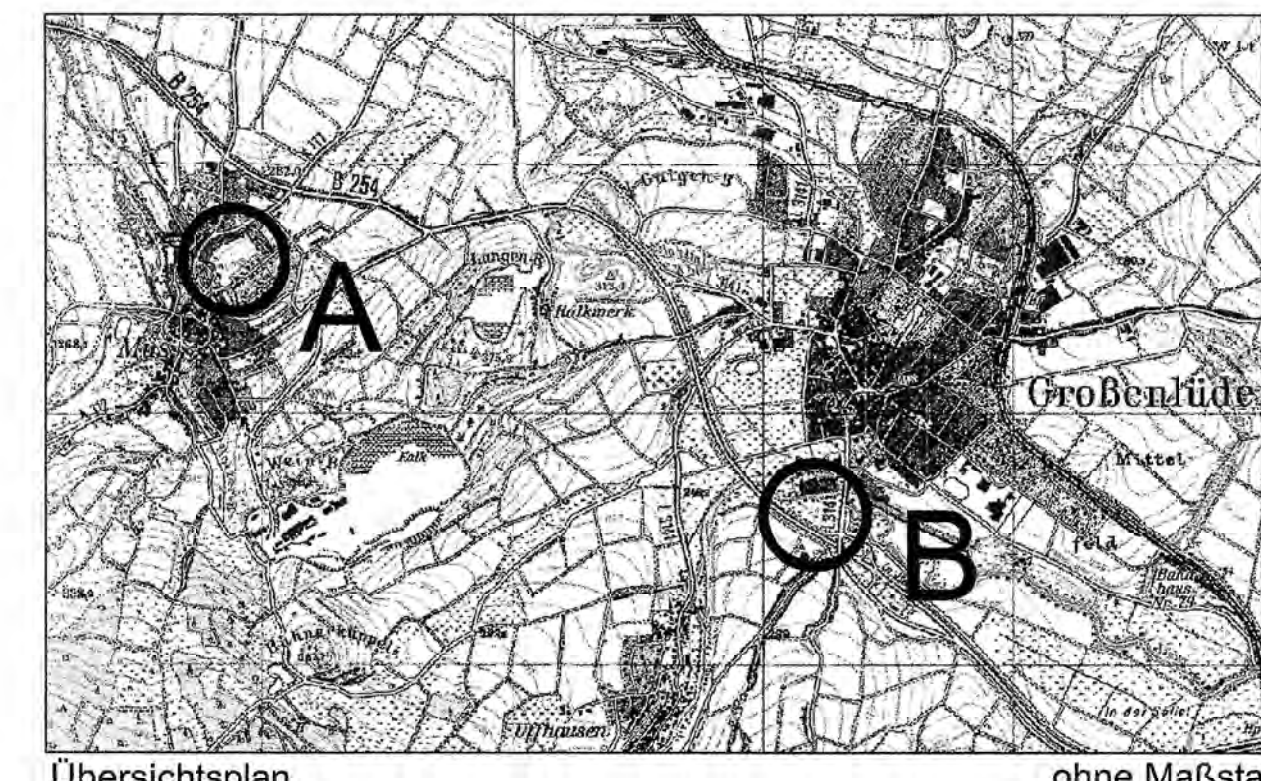
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluß der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.
- 8.2 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen (Geltungsbereich B)**  
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzmaßnahmen)  
Die Fläche ist mit Erlenheistern (Alnus glutinosa, Pflanzqualität Hei 2 x v., 100-200cm) in einem Raster von 2,5 x 2,5m zu bepflanzen.
- 8.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 135 a BauGB)  
Die unter 8.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135 a entsprechend den Flächenanteilen des Eingriffs auf öffentlichen Flächen mit 37% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 63% zugeordnet.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
  - Dachform und Dachneigung**  
Als Dachformen sind das geneigte Satteldach und das Walm- bzw. Krüppelwalmdach mit Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.  
Als alternative Dachform ist auch das versetzte Pultdach mit Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig. Versatzhöhe max. 1,4 m, gemessen in der Ebene der Versatzwand-Außenfläche von der Schnittlinie mit der unteren Dachoberfläche bis zur Schnittlinie mit der oberen Dachoberfläche. Zul. Dachüberstand an der Versatzwandaußenfläche max. 0,35 m.
  - Dachgestaltung**  
Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue, nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.  
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 Schleppegauben und Trapezgauben darf die Summe der Gaubenslängen 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 der Firsthöhe muß mindestens 0,5 m unter derjenigen des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Für die Höhen gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Schleppe- bzw. Trapezgauben.  
Durch den Bau von Gauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der Bauordnungsverordnung nicht überschritten werden.
  - Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**  
Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 02.06.1995. Die Zufahrtstiefe von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß min. 5,00 m betragen. Bei Parallelstellung der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß der Abstand min. 1,5 m betragen.  
Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. einfachen Pultdächern ausgebildet werden. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 21.07.2005 die Aufstellung der 5. B-Planänderung beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.08.2005 ordentlich bekanntgemacht.
  - Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 30.09.2005 ordentlich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger in der Zeit vom 10.10.2005 bis zum 11.11.2005 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes hatten.
  - Der Entwurf mit Begründung der B-Planänderung hat über die Dauer eines Monats vom 10.10.2005 bis zum 11.11.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 30.09.2005 ordentlich bekanntgemacht worden.
  - Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2005 die 5. Änderung des B-Plans Nr. 4 "Am Sand / Im Melm" im Ortsteil Müs sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.
- Großenlüder, den 1.0. FEB. 06
- Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder  
- Hillenbrand -  
Bürgermeisterin
- Großenlüder, den 1.0. FEB. 06
- Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder  
- Hillenbrand -  
Bürgermeisterin



**GEMEINDE GROSSENLÜDER**  
Ortsteil Müs

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Am Sand / Im Melm"**  
5. ÄNDERUNG

Theiling 32 36124 Eichenzell  
Telefon 06656 / 50028 - fax 50029  
Hergel + Wienöder buero@hergel-wienroeder.de