

WA2

WA1

Weg 105

MD

MI

WA2

WA2

WA13

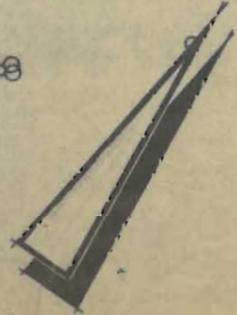
WA1

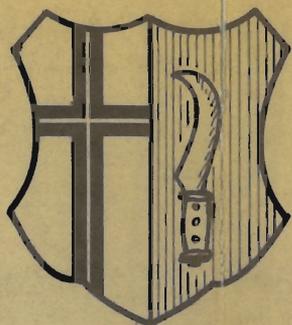
WA1

Landen

Landeswiesen

20KV





GEMEINDE

GROSSENLÜDER

KREIS FULDA

ORTSTEIL MÜS

BEBAUUNGSPLAN NR. 6.

Flurlage: "Am Melm" Flur 5

Maßstab: 1 : 1000

Bearbeitet: Architekturbüro  
Werner Keidel  
Freischaffender Architekt

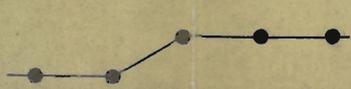
6401 Grossenlöder - Müs, Georg-Otterbein-Str. 5

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt zeichnerischer Darstellung.

Rechtsgrundlagen:

- 1.) Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 PBBl. 1 S. 341
- 2.) Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 PBBl. 1 S. 21
- 3.) Baunutzungsverordnung vom 26. 11. 1968 BBl. 1 S. 1237  
berichtet 20. 12. 1968 (BBl. 1969 1 S. 11)
- 4.) Zweite Hess. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom  
20. 6. 1961 GVBl. S. 86
- 5.) Verordnung über Garagen und Einstellplätze (RGaO) vom  
17. 2. 1939 geändert durch Gesetz vom 7. 12. 1956 und  
18. 3. 1970 (GVBl. 1 S. 245)
- 6.) Hess. Gemeindeordnung § 5 in der Fassung vom 1. 7. 1960  
GVBl. S. 103

A) FESTSETZUNGEN:

- 1.)  Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des Bebauungsplanes
- 2.)  Abgrenzungen zwischen Gebieten un-  
terschiedlicher Nutzung,  
soweit sie nicht mit öffentlichen  
Verkehrsflächen zusammenfallen.
- 3.)  Abgrenzung der Bauabschnitte.  
Der jeweils nächste Bauabschnitt  
wird erst dann in Angriff genom-  
men, wenn der vorausgegangene Bau-  
abschnitt mit ~~mind. 60%~~ **mind. 75%** bebaut  
ist.

1, 2

~~mind. 60%~~  
mind. 75%

4. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 a BBauG:

**WA**

Allgemeines Wohngebiet

5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 1 a, b, c BBauG:

Gebiet	WA <sup>1</sup>	WA <sup>2</sup>
Bauweise	nur Einzelhäuser	
Geschözzahl (Z) Höchstmaß	I	II
Grundflächenzahl (GRZ) "	0,2	0,3
Geschößflächenzahl (GFZ)	0,3	0,6
Mindestgröße der Baugrundstücke (in qm)	600	600

Im Gebiet WA<sup>1</sup> ist der Ausbau des Untergeschosses zu Aufenthaltsräumen im Rahmen des § 57 HBO zulässig, soweit es die Geländeverhältnisse gestatten. Die Außenwandhöhe darf an der Bergseite nicht mehr als 4,25 m betragen.

~~an der Talseite ist sie bis 0,50 m zulässig. Für das Bestimmen der Außenwandhöhe gilt § 25 (6) HBO.~~

\*Soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.

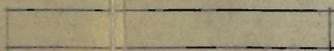
6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 1 b BBauG:



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche  
ausgeschlossen auch Nebengebäude im Sinne § 14 BNVO



überbaubare Grundstücksfläche

7. Maß der baulichen Anlagen § 9 (1) 1 b BBauG:



geol. Gefahrenzone

Mit der Darstellung der Gebäude wird nur die Firstrichtung festgesetzt. Die Stellung und Abmessung der eingetragenen Gebäude ist nicht verbindlich. Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der HBO.

8. Verkehrsflächen § (1) 3 BBauG:



öffentliche Verkehrsflächen



Fußweg (öffentlich)

9.) Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 5 BBauG:

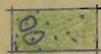


Trafo

10.) Grünflächen § 5 (2) und § 9 (1) 8 BBauG:



Kinderspielplatz



Grünanlage (ÖFFENTLICHES GRÜN)

11.) Leitungsrechte § 9 (1) 11 BBauG:



Vorhandene Ableitung von Oberflächenwasser in offenem Graben, spätere Verrohrung geplant.

12.) Flächen für Stellplätze oder Garagen § 9 (1) e BBauG u. RGaO :

Bei Bebauung der Grundstücke ist je Wohneinheit ein Einstellplatz für Kfz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für Garagen sind die Bestimmungen der Bau-NVO über Baulinien, Baugrenzen und nicht überbaubare Flächen nicht verbindlich. Garagen müssen jedoch mit ihrer Vorderkante mind. 5,0 m vor der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse abgesehen von besonderem unwirtschaftlichen Aufwand nur einen geringen Abstand gestatten (z. B. Steilhang) und Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

13.) Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig § 9 (1) 9 BBauG:

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabung oder Aufschüttung auf dem Grundstück zu dulden, soweit dies nur zur Anpassung des umgebenden Geländes an die Straßenhöhe notwendig ist.

B) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (2. Hess. DVO):

1.) Dachgestaltung:

Festsetzung für Gebiet WA<sup>1</sup>

Dachform: Sattel- oder Walmdach 15 - 33° Neigung

Dachfarbe: dunkler Farbton, z. B. engobiert

Dachgauben oder ähnliche Aufbauten unzulässig,

Drempel bis 50 cm zulässig.

Festsetzung für Gebiet WA<sup>2</sup>

Dachform: Satteldach 30 - 33° Neigung

Dachfarbe: dunkler Farbton z. B. engobiert

Dachgauben oder ähnliche Aufbauten unzulässig,

Drempel bis 30 cm zulässig.

1a) TRAUFHÖHEN

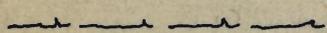
DIE TALSEITIGE GEBÄUDEHÖHE WIRD WIE FOLGT FESTGELEGT:

a) 1-GESCHOSSIGE BEBAUUNG TRAUFHÖHE TALSEITE max. 6.00m

b) 2-GESCHOSSIGE BEBAUUNG TRAUFHÖHE TALSEITE max. 5.80m

- 2.) Einfriedigungen:  
 Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden.  
 Zulässige Höhe 1,00 m einschließlich Sockelmauer.  
 Bei seitlicher und rückwärtiger Einfriedigung in grobem Maschendraht bis 1,5 m zulässig.  
 Sockelmauern dürfen seitlich und rückwärtig nur bis 30 cm, straßenseitig nur bis 50 cm über Wegeoberkante errichtet werden. Ausnahmen gelten nur für Stützmauern, soweit das Anlegen einer Böschung unwirtschaftlichen Aufwand erfordert.  
 Der Verlauf der Einfriedigung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen.
- 3.) Nebengebäude und Nebenanlagen:  
 Nebengebäude und Anlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise bis zu 3,0 m Außenwandhöhe zulässig. Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.
- 4.) Böschungen auf den Grundstücken  
 Die Neigung von Böschungen ist mind. im Höhen-Längenverhältnis 1 : 2 auszuführen. Von der Nachbargrenze muß der Böschungsfuß mind. 0,5 m entfernt sein. Auf veränderte Wasserführung ist besonders zu achten. Ausnahmen von dem Abstand zur Nachbargrenze können im Einvernehmen mit dem Nachbarn zugelassen werden.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

- 1.)  Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 2.)  Geplante Flurstücksgrenzen als nicht rechtsverbindlicher Vorschlag für günstige Parzellierung.
- 3.) Belange des Fernmeldeamtes: In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Fernmeldekabel vorzusehen. Das Fernmeldeamt soll vor Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 1 Jahr vor Baubeginn unterrichtet werden.
- 4.) Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. weiter erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Dies gilt insbesondere für genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Hess. Wassergesetz.

D) AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

1.) Bescheinigung des Katasteramtes:

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.



7. März 1975

Fulda, den .....

- Katasteramt -

Im Auftrag

*[Handwritten signature]*

(Röhrig)

2. Aufstellungsbeschlußvermerk:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am ... 31. Okt. 1973 .....



31. Okt. 1973

*[Handwritten signature]*

.....  
Bürgermeister

3. Offenlegungsvormerk:

Der Planentwurf hat in der Zeit vom ... 18. Nov. 1974 ... bis ... 18. Dez. 1974 ... öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am ... 8. Nov. 1974 ... vollendet.



*[Handwritten signature]*

.....  
Bürgermeister

4. Satzungsbeschlußvermerk:

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BBauG von der Gemeindevertretung am ... 20. Dez. 1974 ... beschlossen worden.



*[Handwritten signature]*

.....  
Bürgermeister

5.) Genehmigungsvermerke:

# GENEHMIGT

unter Auflagen  
mit Verfügung vom 7. 11. 1975  
- III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (07) -

Kassel, den 7. Nov. 1975

## DER REGIERUNGSPRÄSIDENT



Im Auftrag

*[Handwritten signature]*

6.) Vermerk über die amtliche Bekanntmachung und Offenlegung nach der Genehmigung:

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 9. Jan. 1976 vollendet.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 12. Jan. 1976 bis 9. Feb. 1976 öffentlich ausgelegt.

Bei Genehmigung mit Auflagen: Die Zustimmung und Beschlußfassung über die Auflagen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 18. Dez. 1975



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

Gemeinde Großenlüder-Kreis Fulda

Änderung des Bebauungsplanes Nr. <sup>6</sup>.....

Flurlage *Am Melm*.....

Ortsteil *Müs*.....

Die Planänderung erfolgt in Textform  
Gegenstand: Die Zulassung von Dachgauben

### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986
2. Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 und 26.11.1968 in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) unter Berücksichtigung der 3. Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2665)
3. Hess. Bauordnung vom 31.08.1976 in der Fassung vom 16.12.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.06.1978.
4. Hess. Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1981
5. Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. <sup>6</sup>.....

Flurlage *Am Melm*.....

Ortsteil *Müs*.....

werden Dachgauben wie folgt zugelassen:

### 1. Schleppegauben und Trapezgauben

Die Länge einer Dachgaube darf höchstens  $\frac{2}{3}$  der Länge des Daches betragen. Die max. Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand über der Dachhaut darf  $\frac{1}{3}$  der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten. Die max. Höhe der Gaubenaußenwand darf jedoch 1,50 m nicht übersteigen. Der

seitliche Abstand von den Gebäudenaußenkanten, bei Walmdächern von der Grat/Kehllinie, muß mind. 1,50 m betragen. Der Punkt, an dem die Dachfläche der Gaube in das Hauptdach einbindet, muß mind. 0,50 m unter der Firstlinie liegen.

## 2. Zwerggiebel

Die Dachneigung muß der des Hauptdaches entsprechen, oder steiler, jedoch max. 60 Grad, geneigt sein. Die Firsthöhe muß mind. 0,50 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtsfläche erhalten. Die Höhe der Gaubenaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten. Die max. Höhe der Gaubenaußenwand darf 1,50 m nicht übersteigen.

## 3. Spitzgauben

Die Länge der Grundseite der Spitzgaube darf höchstens 1/2 der Länge des Daches betragen. Die Höhe der Spitzgaube darf max. 2/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, betragen. Die Firsthöhe muß mind. 0,50 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Der seitliche Abstand von der Gebäudeaußenkante, bei Walmdächern von der Grat-/Kehllinie, muß mind. 1,50 m betragen.

4. Der Einbau von Dachgauben ist nur bei Gebäuden mit eingeschossiger Bauweise zulässig. Durch den Bau von Dachgauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung bzw. des Bebauungsplanes nicht überschritten werden.
5. Der Einbau von Dachgauben ist bei Dachneigungen unter 30 Grad nicht zulässig.

## Begründung

Im Bereich des Bebauungsplanes sind nach seinen Festsetzungen über Gestaltung Gauben unzulässig. Diese pauschale Festsetzung ist heute nicht mehr zeitgemäß. Bei Neubauten auf den noch freien Baugrundstücken und bei Um- und Erweiterungsbauten wird in verstärktem Maße auch die Anordnung von Dachgauben gewünscht. Die Begründung, daß mit Dachaufbauten eine bessere Wohnnutzung des

Dachgeschosses erreicht wird, ist stichhaltig. Die Gemeinde möchte sich dem Wunsch der Bauherren nicht verschließen und will die Gestaltungsvorschrift dahingehend ändern, daß Dachgauben nach den vorgenannten Gestaltungsvorschriften zulässig sind.

Großenlüder, den **22. JUNI 1989** .....



*[Handwritten signature]*  
.....  
(Marka)  
Bürgermeister