

Übersichtsplan

ohne Masstab

GEMEINDE GROSSENLÜDER

Ortsteil Müs

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

"Gewerbegebiet B 254 / K 111"

November 2002

Herget und Wienröder

Landschafts- und Städtebauarchitekten

Theilring 32 36124 Eichenzell Telefon 06656 / 50028 -fax 50029



GE	
0,6	(0,8)
O	0° - 45°
FH = 12,0m	
TH = 6,5m	

GE	
0,6	(0,8)
O	0° - 45°
FH = 12,0m	
TH = 6,5m	

GEMEINDE GROSSENLÜDER

Bebauungsplan Nr. 9 im OT Müs "Gewerbegebiet B 254 / K 111"

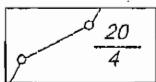
VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird 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.

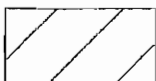
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Flurstücksgrenze und
Flurstücksnummer



Gebäude - Bestand



Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 Bundesfernstrassengesetz.

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 Trinkwasserverordnung zu beachten.

Das Baugebiet liegt im amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet Bad Salzschlirf, Zone D. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 09.04.1991 ist zu beachten.

TEIL A

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



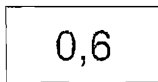
1. **Grenze des Geltungsbereiches A**
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

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

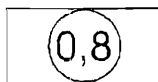


- 2.1 **Gewerbegebiet**
(§ 8 BauNVO)

Der Einzelhandel sowie der Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, ist ausgeschlossen.

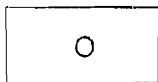


- 2.2 **Grundflächenzahl als Höchstgrenze**
(§ 19 BauNVO)



- 2.3 **Geschossflächenzahl als Höchstgrenze**
(§ 20 BauNVO)

3. **Bauweise**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)



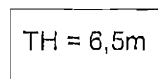
Offene Bauweise
(§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)

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

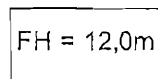


Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)

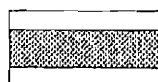
5. **Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)



max. 6,50 m Traufhöhe, d.h. mittlere Höhe der Schnittlinie von Aussenwand mit Dachhaut über dem vorhandenen Gelände.



max. 12,0 m Firsthöhe, d.h. mittlere Höhe der Firstlinie über dem vorhandenen Gelände.



6. **Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

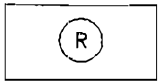
7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser**
(§ 9 Abs. 1, Nrn. 12 + 14 BauGB)

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche

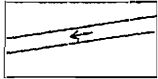
Beseitigung von Abwasser

(§ 9 Abs. 1, Nrn. 12 + 14 BauGB)

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.



Regenrückhaltebecken



Entwässerungsgraben, verlegt



Trafostation



Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG Fulda (genauer Verlauf wird im Zuge der Erschließung / Grundstücksaufteilung festgelegt)

8. 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 Geländebedingungen zugelassen werden.

9. 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:

9.1 Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)

9.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

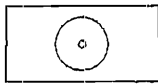
Bäume als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang der Arten:

- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

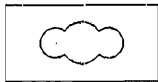
TEIL
BAU

Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten:

Haselnuß (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schw. Holunder (Sambucus nigra)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gew. Schneeball (Viburnum opulus)



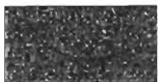
9.1.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen nach 9.1.1 ohne Standortbindung



9.1.3 Anpflanzung von Sträuchern nach 9.1.1



9.1.4 Öffentliche Grünfläche



9.1.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern:

80% Sträucher
20% Heister

Die Gehölze sind nach 9.1.1 in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,0m und einem Abstand der Gehölze in den Reihen von 1,5m zu pflanzen.

9.1.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mindestanforderung:

- Bepflanzung von 5% der Grundstücksflächen nach 9.1.1
- Bepflanzung einer Grundstückslängsseite mit einer zweireihigen Hecke, die alle 12 lfdm. einen hochstämmigen Laubbaum nach 9.1.1 enthält
- je 500qm versiegelter Fläche Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaums nach 9.1.1

An den Grundstücksgrenzen in Richtung der Bundesstraße ist ein min. 5m breiter Geländestreifen mit einer dreireihigen Feldgehölzhecke gem. 9.1.3 abzapflanzen.

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 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen (Geltungsbereich B)

Die erforderlichen Maßnahmen werden in der Lüderau auf den gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die der Lüder zugeschlagenen Flächen werden aus der Nutzung genommen und ihrer natürlichen Sukzession überlassen.

9.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135 a BauGB)

Die unter 9.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 6% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 94% zugeordnet.

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist nur das Pult-, Sattel- oder Scheddach zulässig.

5° - 45°

Es sind Dachneigungen von 5° bis 45° zulässig. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer können bei untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen werden.

1.2 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind ziegelrote oder dunkelgraue bzw. anthrazitfarbene Materialien zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

1.3 Fassaden

Wandverkleidungen und Aussenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig. Baulich ungegliederte Aussenwandflächen sind über einer Länge von 8 m durch Rank- oder Kletterpflanzen zu unterbrechen.

1.4 Werbeanlagen

Mit laufender Schrift versehene und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.

1.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 02.06.1995.

1.6 Einfriedungen

Es sind nur Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig. An den Grenzen zu den festgesetzten Feldheckenpflanzungen sind die Einfriedungen der Gewerbegrundstücke auf der Innenseite zu führen. Die Unterkante des Zauns muß min. 15 cm über dem Erdboden liegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung hat am 21.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 12.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 16.11.01 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 26.11.01 bis zum 28.12.01 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes hatten.

Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan hat über die Dauer eines Monats vom 26.11.01 bis zum 28.12.01 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16.11.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat am 14.11.2002 den Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet B 254 / K 111" im Ortsteil Mös sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Großenlöder, den 29.11.02

Gemeindevorstand der
Gemeinde Großenlöder



- Will -

Bürgermeister

Der Beschluss wurde am 29.11.02 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Großenlöder, den 29.11.02

Gemeindevorstand der
Gemeinde Großenlöder