

Übersichtsplan

ohne Maßstab

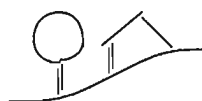
# GEMEINDE GROSSENLÜDER

## Ortsteil Müs

### BEBAUUNGSPLAN NR. 11

### "Gewerbegebiet B 254 / K 111 - Erweiterung"

26. Mai 2014



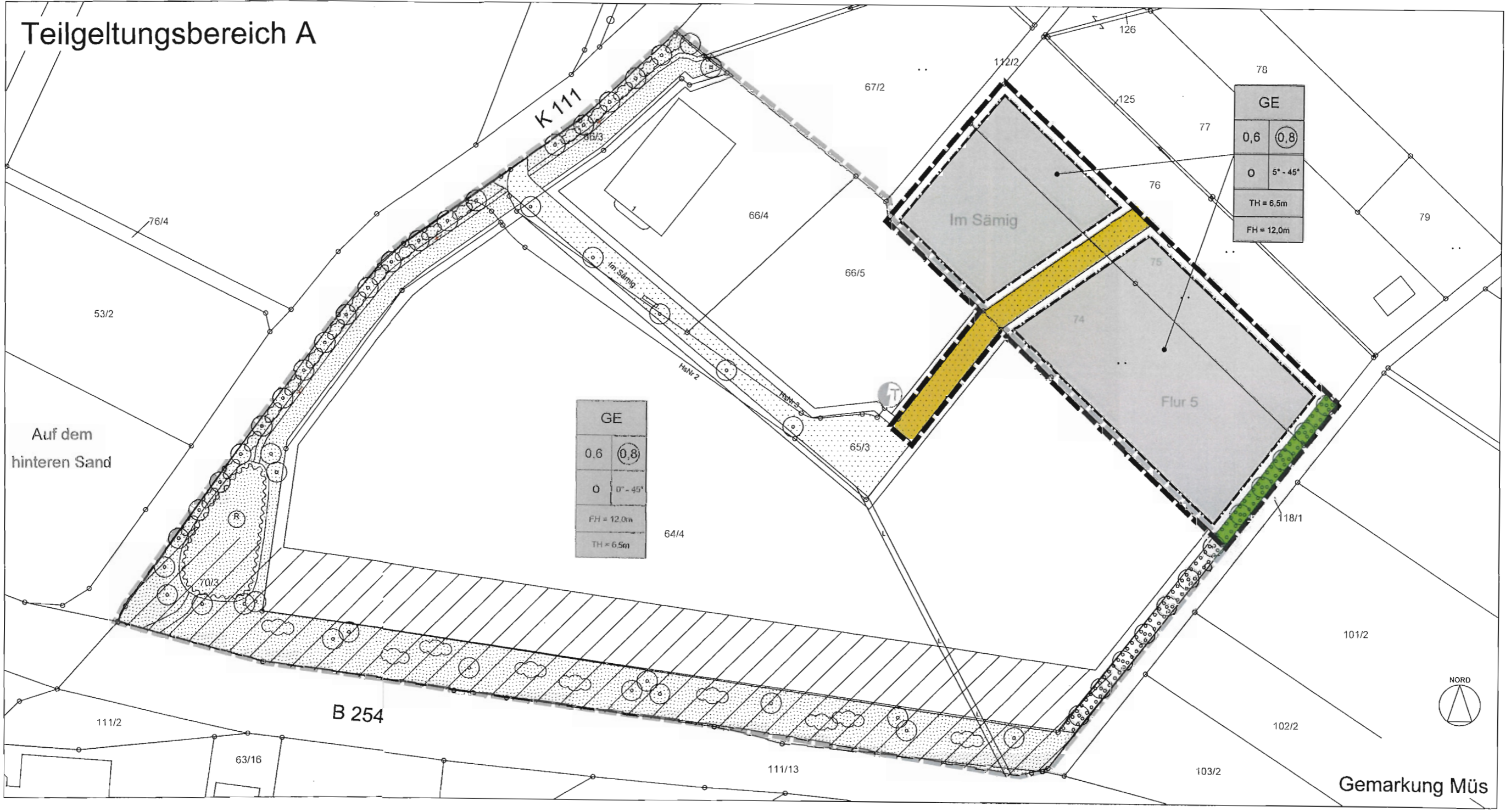
Hergert + Wienröder

Landschafts- + Städtebauarchitekten

Thellring 32 36124 Eichenzell  
Tel.: 06656/500-28 Fax: 06656/500-29  
E-mail: buero@herget-wienroeder.de  
www.herget-wienroeder.de



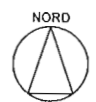
# Teilgeltungsbereich A



Auf dem hinteren Sand

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

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



Gemarkung Müs

# GEMEINDE GROSSENLÜDER OT MÜS BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "Gewerbegebiet B 254 / K 111 - Erweiterung"

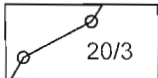
## RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von:

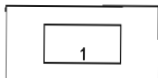
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

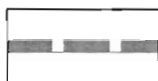
## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Gebäude - Bestand



Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet B 254 / K 111"

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 Plangebiet befindet sich im festgesetzten Schutzgebiet für die Heilquellen Bad Salzschliff, Zone D. Die Schutzgebietsverordnung vom 09.04.1991 ist zu beachten.

Der Baulastträger der angrenzenden Straßen des überörtlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Durch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 "Gewerbegebiet B 254 / K 111 - Erweiterung" werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 "Gewerbegebiet B 254 / K 111" ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

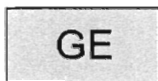
## TEIL A

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



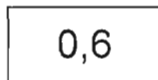
- 1. Grenze des Geltungsbereichs**  
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

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

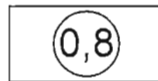


- 2.1 Gewerbegebiet**  
(§ 8 BauNVO)

Einzelhandel sowie Großhandel, welcher sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, sind ausgeschlossen.

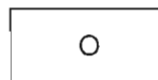


- 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze**  
(§ 19 BauNVO)



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

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



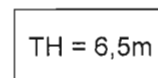
- 3.1 Offene Bauweise**  
(§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)

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

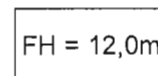


- 4.1 Baugrenze**  
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)

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



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



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

## 6. Verkehrsflächen

(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)



6.1 Öffentliche Verkehrsfläche  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

6.2 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

## 7. Pflanzbindungen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)

### 7.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

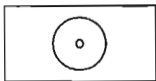
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

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

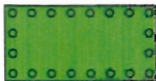
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher, mind. 0,6 - 1,0m 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*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)



7.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen  
nach 7.1 ohne Standortbindung



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

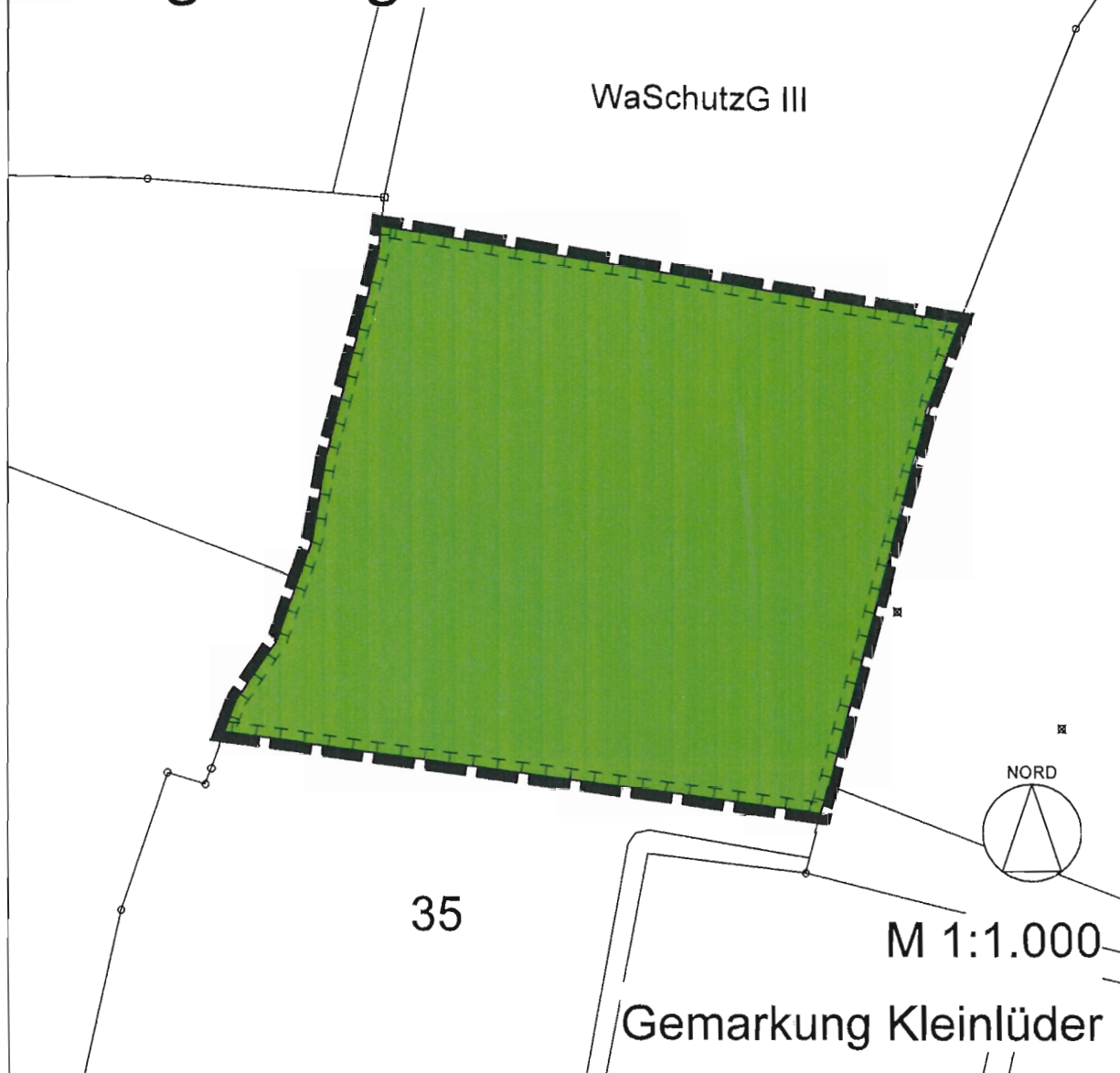
80% Sträucher

20% Heister

Die Gehölze sind nach 7.1 in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,0m und einem Abstand der Gehölze in den Reihen von 1,5m zu pflanzen.



# Teilgeltungsbereich B



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

Mindestanforderung:

- Bepflanzung von 5% der Grundstücksflächen nach 7.1
- Bepflanzung einer Grundstücks längsseite mit einer zweireihigen Hecke, die alle 12 lfdm. einen hochstämmigen Laubbaum nach 7.1 enthält
- je 500qm versiegelter Fläche Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaums nach 7.1

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.

## 8. 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 § 18 BNatSchG)



### 8.1 Externe Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe wird die im Teilgeltungsbereich B umgrenzte Fläche von 6.154 m<sup>2</sup> Größe im Außenbereich (Gemarkung Kleinlöder, Flur 3, Flurstück 35 teilweise) mit dem Entwicklungsziel "Laubmischwald" aufgeforstet. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

# 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 8m 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. 15cm über dem Erdboden liegen.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlüder hat am 06.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gewerbegebiet B 254 / K 111 - Erweiterung" beschlossen.
2. **Frühzeitige Beteiligung**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 27.02.2013 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.02.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum 25.03.2013 aufgefordert.
3. **Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB vom 10.02.2014 bis einschließlich 10.03.2014 öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 10.03.2014 eingeholt.
4. **Beschlussfassung**  
Die Gemeindevertretung hat am 15.05.2014 den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet B 254 / K 111 - Erweiterung" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Großenlüder, den 21.11.2014

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Großenlüder



- Dietrich -  
Bürgermeister

5. **In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss wurde am 21.11.14 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet B 254 / K 111 - Erweiterung" in Kraft.

Großenlüder, den 21.11.2014

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Großenlüder



- Dietrich -  
Bürgermeister