

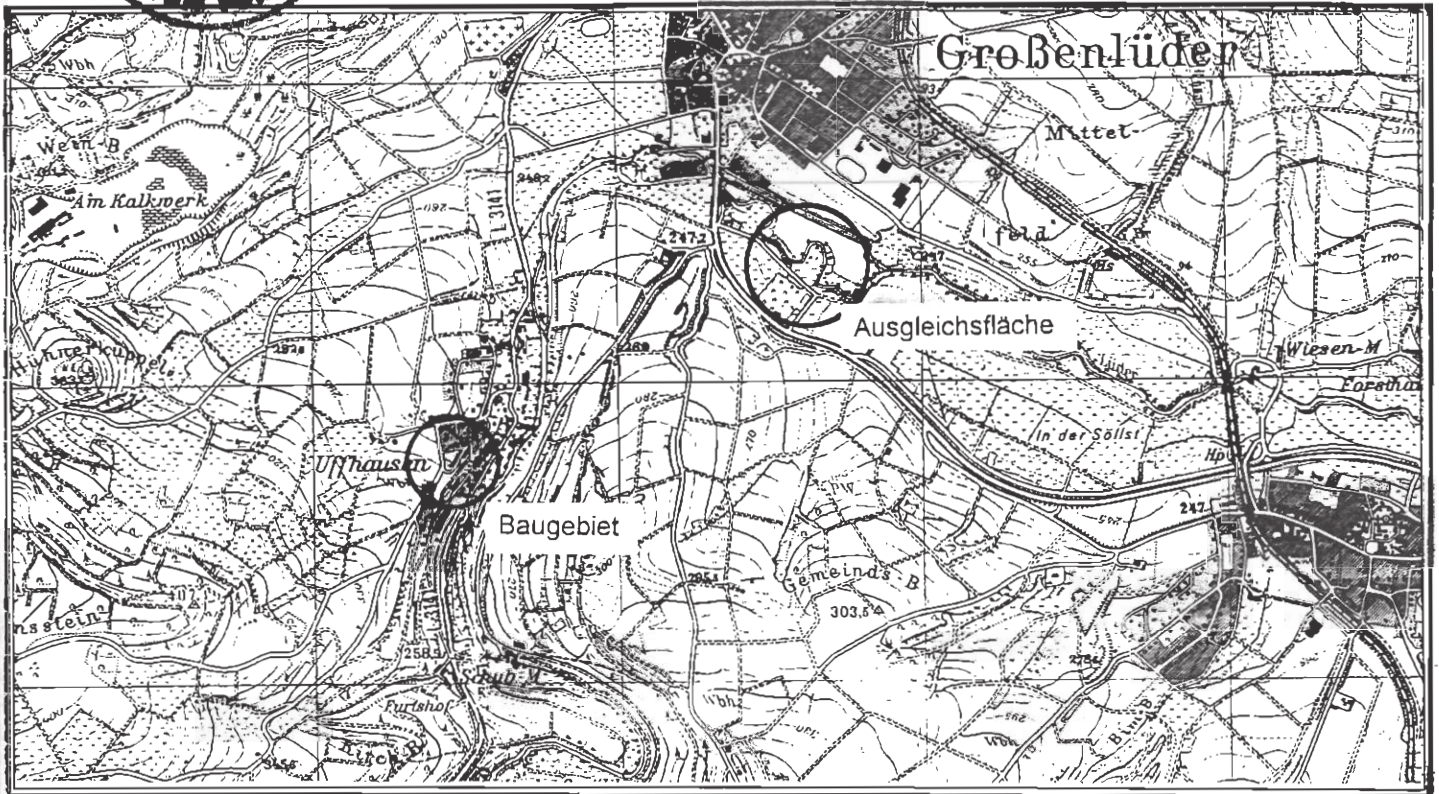
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 21. Juni 96 Kraft.

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

Großenlöder, den 04. Juli 99



Will
.....
Will, Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

„Am Biengärtchen“

OT Uffhausen, Gem. Großenlöder



Großenlöder

PLANUNGSBÜRO H. HENNING

bearb.: Gruel-Dom
Datum: April '93

gez.: Langer/Brandt
Datum: April '93

geändert: Hofmann

geändert:

geändert:

gez.: Dänner
Datum: Januar '96

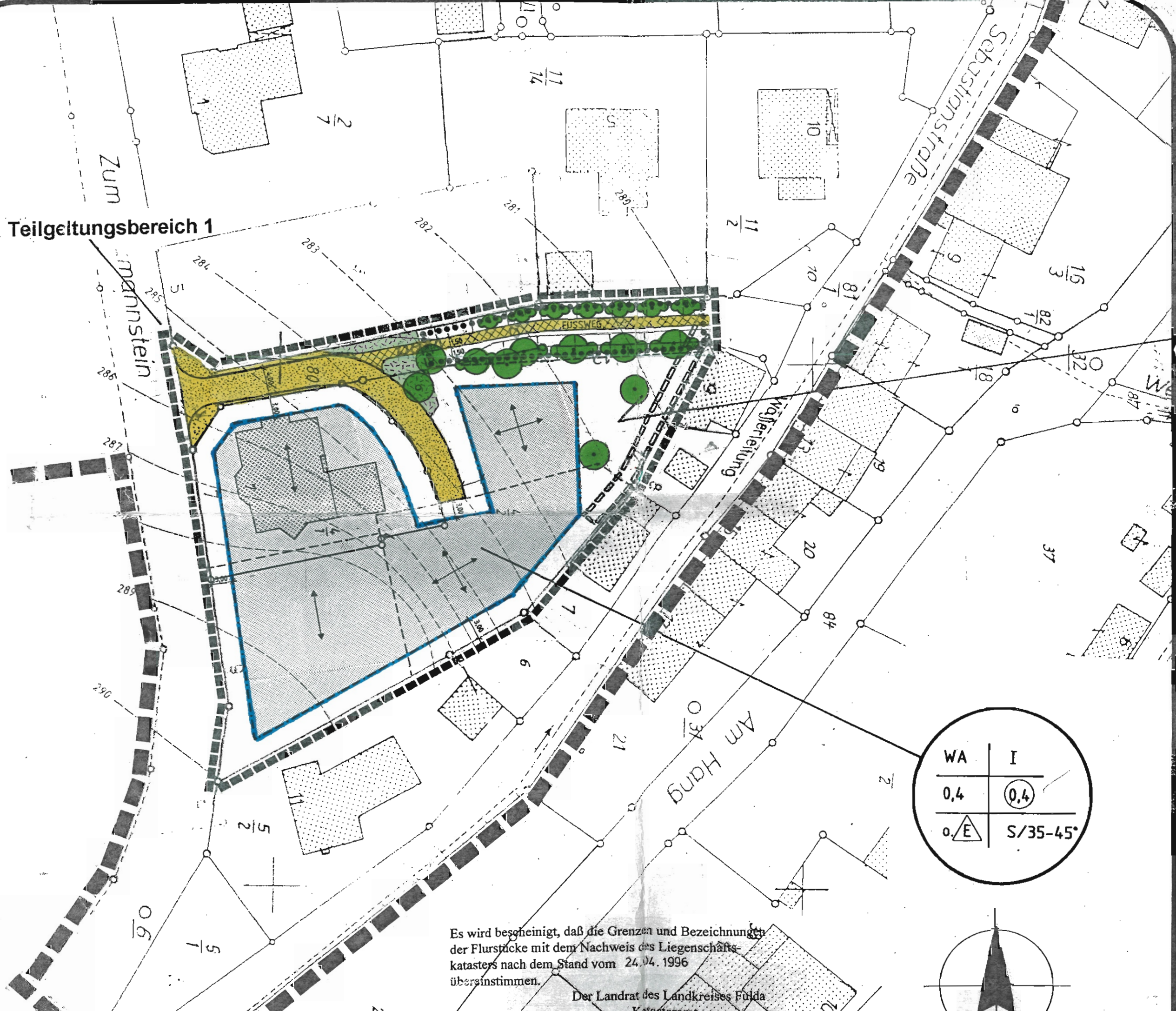
gez.:
Datum:

gez.:
Datum:



38043 FULDA
KÜNZELLER STRASSE 11
TEL: (0661) 92814-0
FAX (0661) 92814 50

Teilgeltungsbereich 1



WA	I
0,4	0,4
o. E	S/35-45°

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 24.04.1996 übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -

Flurbereinigung
AM STEINIG

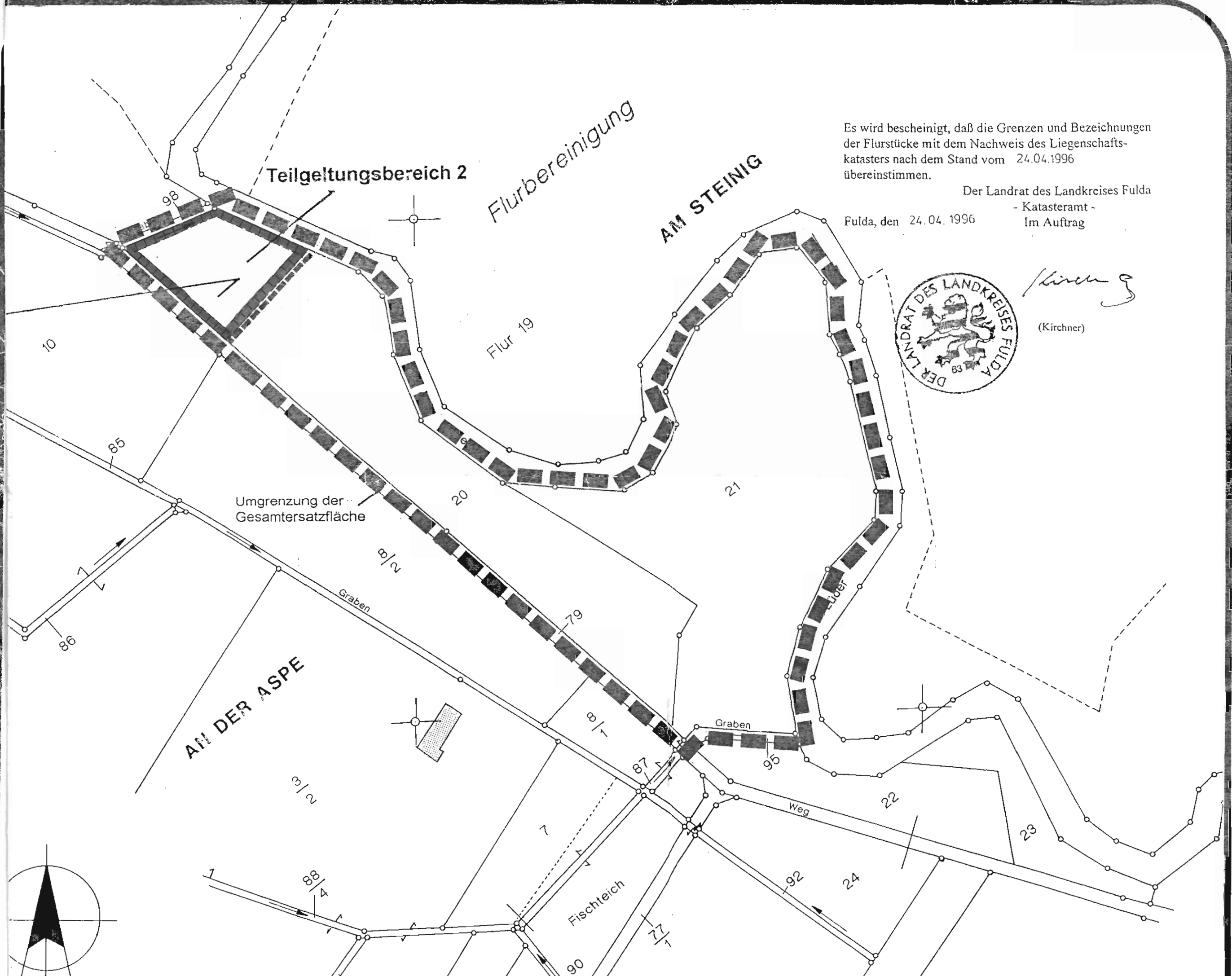
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 24.04.1996 übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag

Fulda, den 24.04.1996



Kirchner
(Kirchner)



Teilgeltungsbereich 2

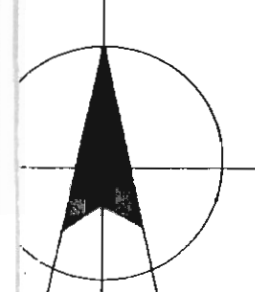
Umgrenzung der Gesamtersatzfläche

AN DER ASPE

Fischteich

Graben

Weg



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 mit Änderung vom 14.07.1992. Zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993.
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
5. Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993.
6. Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt ergänzt durch die nach § 8 eingefügten §§ 8 a bis 8 c BNatSchG vom 22. April 1983.

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)

 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)

I Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 3,50 m an der Bergseite und an der Talseite nicht mehr als 6,25 m betragen. Die Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut.

Bei Hanglage ist der Ausbau des Untergeschosses bei eingeschossiger Bauweise zu Aufenthaltsräumen im Rahmen des § 62 HBO zulässig.


Die Voraussetzung für ein ausbaufähiges Untergeschoß liegt erst dann vor, wenn darüber ein auf einer Ebene liegendes Vollgeschoß über das gesamte Gebäude ausgebaut ist.

Dachgeschosse könne als zusätzliche Vollgeschosse, im Rahmen der zulässigen Dachneigung, ausgebaut werden, sofern die festgesetzten GRZ und GFZ dadurch nicht überschritten werden.

Die Kniestockhöhe darf 0,25 m nicht überschreiten, gemessen von der Unterkante des Rohbodens bis zum Ausschnitt Unterkante Sparren.

4. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o. offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

 nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

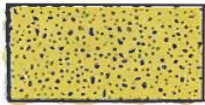
5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur in eingeschossiger Bauweise mit max. 3,00 m Traufhöhe zulässig.

Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen. Rückwärtige Wohngebäude sind nicht zugelassen.

Garagen müssen mit der Vorderkante mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Garagen zweier benachbarter Grundstücke können als Gemeinschaftsgebäude mit einheitlicher Gestaltung zusammengefaßt werden.

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



Straßenverkehrsfläche

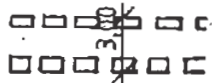


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



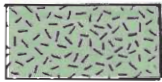
Fußwegeverbindung

7. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



unterirdisches Leitungsrecht für die Abwasserentsorgung (Kanal)

8. 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)



Sukzessionsfläche

Bei der Pflege von Flächen durch die Gemeinde, ist auf die Anwendung von Pestiziden und Herbiziden sowie anderer giftiger Pflanzenschutzmittel zu verzichten.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichs-/Ersatzflächen

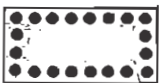
Die Gemeinde Großenlüder ist Eigentümerin der Flurstücke 20 und 21, Flur 19, Gemarkung Großenlüder, die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt 12778 m². Diese Fläche soll im Rahmen anstehender Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Naturschutzzwecken zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird ein Teilbereich dieser Fläche zum Teilgeltungsbereich 2 erklärt und als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Zur Zeit wird die entsprechende Fläche als Ackerland genutzt, zukünftig soll diese Fläche der Sukzession überlassen werden.

Die Zuordnung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a BNatschG wird so vorgesehen, daß 260 m² der insgesamt 1035 m² großen Ausgleichsfläche den öffentlichen Maßnahmen (Straßenausbau, etc.) und 775 m² den privaten Baumaßnahmen zugeordnet wird.

9. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Erhaltung der "Hohle" mit Bepflanzung



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 Stammumfang) der Arten:

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*

Feldahorn - *Acer campestre*

Stieleiche - *Quercus robur*

Traubeneiche - *Quercus petraea*

Vogelkirsche - *Prunus avium*

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelung in den Bebauungsplan.

1. Materialien

Es wird empfohlen, einheimische, ortsübliche Materialien zu verwenden. Der Fassadenputz ist in getönten, dezenten Farben zu halten.

2. Dachform und Dachgestaltung

s	Satteldach
←→	vorgeschriebene Firstrichtung
35-45°	Die Dachneigung der Satteldächer ist mit 35-45° zulässig, gleiches gilt für Nebenanlagen und Garagen.

Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Neubaugebietes entsprechend in dunklen, kleinteiligen Dachpfannen erfolgen.

3. Gauben

Die Dachgauben 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 Schleppgauben 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 der Giebelgaube die Höhe zum Traufpunkt max. 1,50 m betragen darf.

Die Gauben sind aus dem Material der Dacheindeckung oder entsprechend angepaßt aus kleinteiligen natürlichen Materialien zu verkleiden.

4. Einfriedigung

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind straßenseitig unzulässig. Zäune und Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,10 m erlaubt. Sie dürfen jedoch die Sicht bei Ein- und Ausfahrten der Grundstücke sowie der Bereiche von Straßenkreuzungen nicht behindern.

Sockelmauern dürfen nicht höher als 0,50 m über Gehweg- bzw. Straßenoberkante sein. Der Verlauf ist ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen.

Ausnahmen bei der Gestaltungshöhe können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen gewährt werden.

5. Freiflächengestaltung

Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind Pflaster- oder Plattenbeläge, Rasengittersteine oder wassergebundene Wegedecke zu verwenden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen.

Für je 100 qm versiegelte Fläche, ist auf dem einzelnen Grundstück ein großkroniger Baum der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen.

Bäume:

Bergahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Buche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Esche Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Salweide	- <i>Salix caprea</i>
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	- <i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>

Sträucher:

Brombeere	- <i>Rubus fruticosus</i>
Gewöhnlicher Schneeball	- <i>Viburnum opulus</i>
Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Himbeere	- <i>Rubus idaeus</i>
Kreuzdorn	- <i>Rhamnus cathartica</i>
Rosen	- <i>Rosa canina, -vosagiaca, -tomentosa</i>
Rote Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Stachelbeere	- <i>Ribes uva-crispa</i>
Waldrebe	- <i>Clematis vitalba</i>
Weißdom	- <i>Crataegus monogyna</i>

6. Vorgartengestaltung

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Müllstandplätze usw.) dürfen insgesamt 30 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Die Pflanzenauswahl muß sich zu 70 % aus Laubgehölzen zusammensetzen.

7. Grenzbepflanzung

Die Grundstücksgrenzen sind generell zu begrünen. Die Pflanzung sollte aus Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation bestehen und bei angrenzenden Grundstücken mind. 3,00 m breit sein, zur Straße reicht eine 1,00 m breite Pflanzung. Bei benachbarten Grundstücken kann die Pflanzbreite auf beide Grundstücke verteilt werden.

8. Mülltonnenstandorte

Die Müllbehälter sind möglichst in Schränken oder Gebäuden aus Beton, Mauerwerk oder Holz unterzubringen. Sie sind mit Rank-, Schling-, Kletterpflanzen oder mit einer immergrünen Hecke (z.B. Liguster) dauerhaft zu begrünen (weitere Pflanzen siehe unter 9.).

9. Fassadenbegrünung

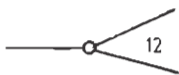
Fensterlose Mauern und Zäune sind durch Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu 30 % der Fläche zu begrünen.

10. Pflanzengrößen für Pflanzmaßnahmen

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-16 cm Stammumfang,

Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm Höhe.

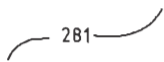
C) Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen



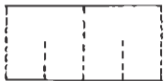
Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine, Flurstücksnummern



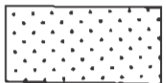
geplante Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)



Höhenlinien



vorhandene Böschung



vorhandene Bebauung



Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan (im Teilgeltungsbereich 1)

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes).

Hinweis

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung benutzt werden.

Zur Versickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück bedarf es der Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde (§§ 2 und 7 WHG).