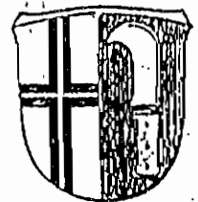


BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"ZUM ATZMANNSTEIN"

OT UFFHAUSEN,

GEM. GROSSENLÜDER



Großenlüder

PLANUNGSBÜRO H. HENNING



36043 FULDA
KÜNZELLER STRASSE 11

TEL: (0661) 92814-0

FAX (0661) 92814 50

bearb.: Hofmann
Datum: August 95

gez.: Dänner
Datum: August 95

geändert:

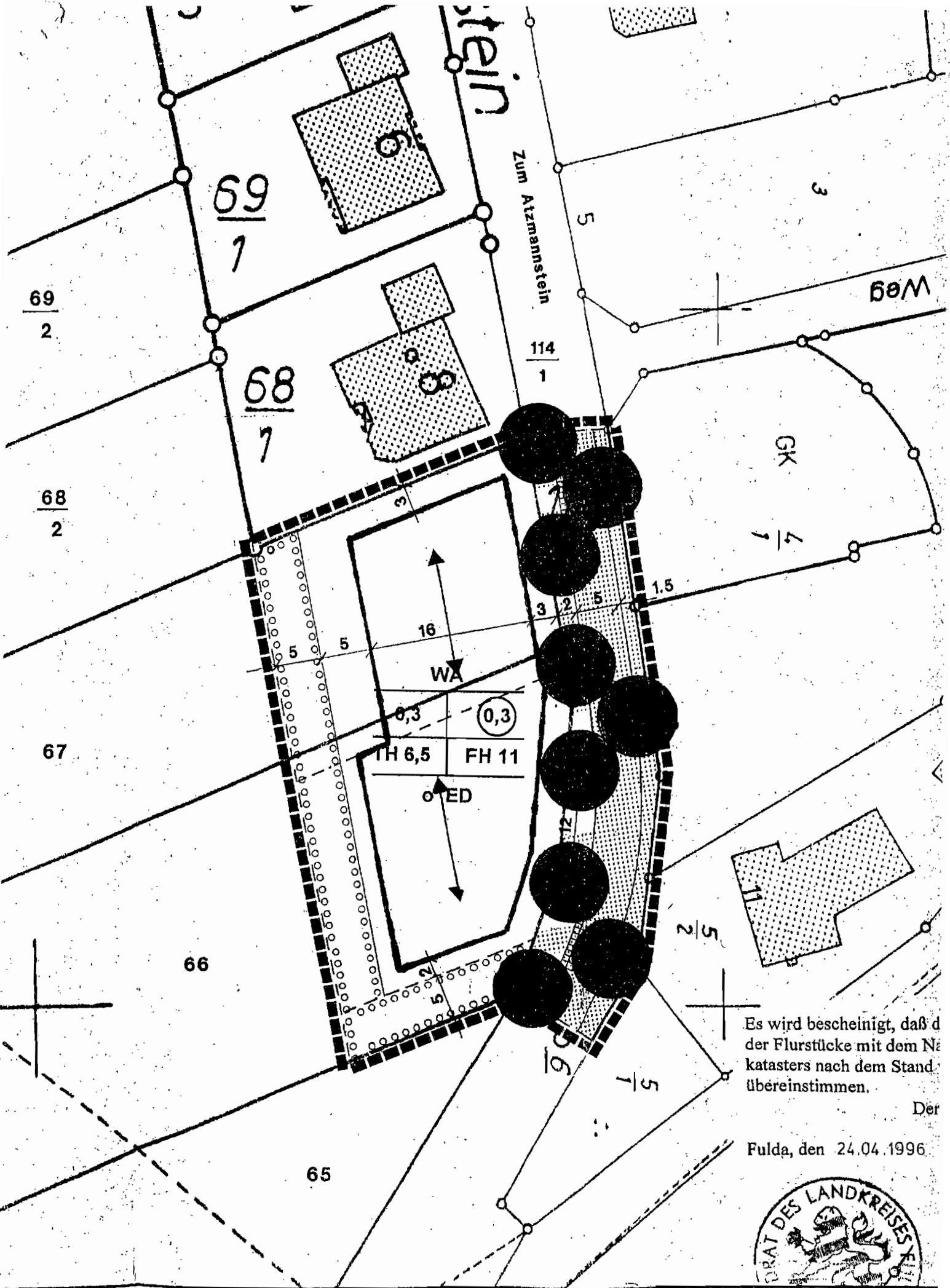
geändert:

geändert:

gez.: Hofmann
Datum: Juni 96

gez.:
Datum:

gez.:
Datum:



Es wird bescheinigt, daß d
 der Flurstücke mit dem Na
 katasters nach dem Stand
 übereinstimmen.

Der

Fulda, den 24.04.1996



GESETZESGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993
5. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977
6. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. März 1993
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt ergänzt durch die nach § 8 eingefügten §§ 8 a bis 8 c BNatSchG vom 22. April 1993

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,3 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)

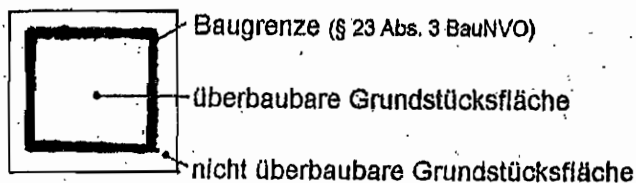
TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

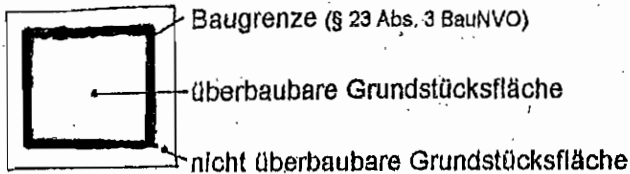


↔ Hauptfischrichtung

Nutzungsschablone:

○ offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

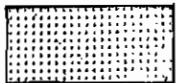


Nutzungsschablone:

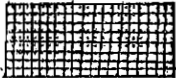
Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Traufhöhe (max.)	Firshöhe (max.)

Bauweise

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen in Pflasterung

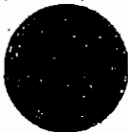
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:



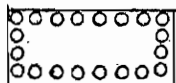
unbefestigter Grünstreifen incl. Graben und Grundstückszufahrten

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

Anpflanzung:



Laubbäume (s. Pflanzliste 1) ohne Einzelstandortbestimmung - nur etwaige Standortbindung

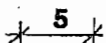


Heckenpflanzung (Gehölzstreifen) zur äußeren Eingrünung (mind. 5-zellig) - (s. Pflanzlisten 2 u. 3)

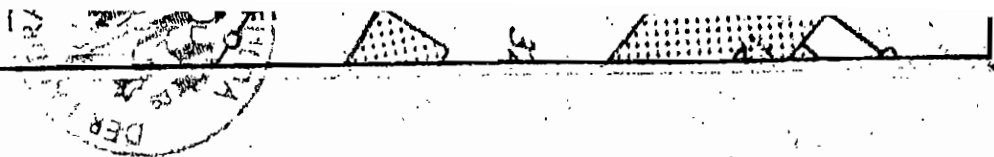
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bepflanzungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

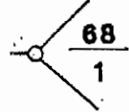
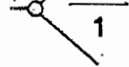


Maßzahlen (in Meter)



B) GESTA
(bauordnung
die Aufnahme
[GVBl. IS. 10]

WICHTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

-  Flurstücksnummern, Flurstücksgrenzen und Grenzsteine
-  Höhenlinien mit Höhenangaben (in m ü. NN)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe darf falseitig 6,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Im Rahmen der HBO können Dach- und Kellergeschosse ausgebaut werden, sofern die angegebene GFZ, GRZ und die Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe (FH) ab mittlerem Geländeanschnitt darf 11,00 m nicht überschreiten.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1 Trassenplanung

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Kabel und der sonstigen Leitungen vorzusehen. Die zuständigen Stellen sind so früh wie möglich von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet zu unterrichten.

2 Wasserversorgung und Entwässerung

Erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

Sofern das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen nicht auf andere Weise (Zisterne, Versickerung) auf den Grundstücken zurückgehalten wird, ist es in den vorhandenen Gräben (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) erlaubnisfrei einzuleiten

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

1 Bodenbefestigung

Zugangswege sind möglichst in die Garagenzufahrten zu integrieren. Die Zufahrten zu den Garagen sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke etc.). Separate Zugangswege sind maximal 1,20 m breit mit Pflastersteinen, Gehwegplatten oder Rasenpflaster zu befestigen.

- 1. Dachne
Im Bau
Garage
Die Da
ziegel
- 2. Gaube
Die Da
Dachlä
der Da
Giebel
der Gie
Die Ga
natürl
- 3. Dremp
Die Di
stens
Fußpf
- 4. Fenst
Fenster
chend
- 5. Baun
Es so
der F
- 6. Einfri
Einfri
Die
Pflan
- Zäun
den
- 7. Mü
Mü
sinc

3.1 Bodenbefestigung

Zugangswege sind möglichst in die Garagenzufahrten zu integrieren. Die Zufahrten zu den Garagen sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge; wassergebundene Decke etc.). Separate Zugangswege sind maximal 1,20 m breit mit Pflastersteinen, Gehwegplatten oder Rasenpflaster zu befestigen.

3.2 Grundstücksfreiflächen

80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grünfläche (Hecken, Wiese, Rasen, Staudenbeet ...) oder Gartenfläche zu gestalten. Bei Rasenflächen sind möglichst anstelle gebräuchlicher Ziergrasarten, kräuter- und blumenreiche Saatmischungen zu verwenden.

3.3 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Öffentliche Maßnahmen:

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplanten Eingriffe infolge der Erweiterung bzw. Ausbau der Verkehrsflächen, wodurch letztlich rund 215 m² zusätzlich versiegelt werden, wird vorgesehen am Südrand des Planungsgebietes einen mindestens 5 m breiten Gehölzriegel (100 m²) anzulegen.

Bauliche Nutzung des Planungsgebietes:

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen infolge der baulichen Nutzung dienen die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen hinsichtlich der Anlage der Grundstücksfreiflächen sowie die Anlage eines Gehölzriegels (250 m²) am Westrand des Planungsgebietes.

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 a BauGB)

4.1 Straßenbepflanzung

Zur inneren Durchgrünung des Planungsgebietes sind innerhalb der öffentlichen Straßenräume standortgerechte, Laubbäume zu pflanzen (s. Pflanzliste 1).

4.2 Grundstücksfreiflächen

Je 200 m² überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum (s. Pflanzliste 2) oder ein Obstbaum als Hochstamm (s. Pflanzliste 3) zu pflanzen und zu unterhalten.

Je 30 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Strauch zu pflanzen und zu pflegen.

4.3 Eingrünung des Planungsgebietes

Parallel zu der südlichen und westlichen Außengrenze des Geltungsbereiches, sind in mindestens 5 Reihen standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, wobei die Sträucher in einem Abstand von 1m zu setzen sind (s. Pflanzliste 2). Zusätzlich ist mindestens ein heimischer Laubb Baum (Pflanzliste 2) oder ein Obstbaum (Pflanzliste 3) je 10 lfd.m. Gehölzstreifen anzupflanzen.

4.4 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzlisten (Vorschlagslisten) können durch weitere standortgerechte heimische Arten ergänzt werden. Weiterhin können vereinzelt eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z. B. Flieder - *Syringa vulgaris*) in die Pflanzungen eingebracht werden.

Pflanzliste 1 (Pflanzqualität: Hochstämme 3 x v., m. B., 16 - 18 cm Stammumfang):

Bergahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	- <i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	- <i>Sorbus aria</i>

Pflanzliste 2 (Pflanzqualität: Bäume als Hochstämme mind. 10 - 12 cm Stammumfang oder als Heister mind. 250 - 300 cm hoch, sowie Sträucher mind. 100 cm Höhe)

Bäume:

Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	- <i>Sorbus aria</i>
Bergahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	- <i>Tilia cordata</i>
Spitzahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>

Sträucher:

Himbeere	- <i>Rubus idaeus</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	- <i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Rote Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>
Härtriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Traubenholunder	- <i>Sambucus racemosa</i>

Pflanzliste 3:

Apfel:	Boskop	Birnen:	Grüne Jagdbirne
	Goldparmäne		Gute Graue
	Gravensteiner		Gute Luise
	Rheinischer Bohnapfel		Neue Poiteau
	Schafsnase		
Kirschen:	Büttners Rote Knorpelkirsche	sowie:	Pflaumen
	Hedelfinger		Mirabellen
			Zwetschen
			Speierling

5. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5,00 m betragen.

6. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen und Schafe ist im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

B) GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 [GVBl. IS.102] und § 87 Abs. 4 HBO vom 28. Dezember 1993)

1. Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung

Im Baugebiet sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.

Garagen und sonstige Nebenanlagen sind ebenfalls mit Sattel- oder Krüppelwalmdach anzulegen.

Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt in ziegelroten kleinteiligen Dachziegeln oder Dachpfannen erfolgen. Dachbegrünung ist möglich.

2. 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 Schleppegauben 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 bei 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.

3. Drempe

Die Drempehöhe des Dachgeschosses darf bei der festgesetzten eingeschossigen Bauweise höchstens 0,75 m betragen. Gemessen wird die Drempehöhe von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Fußpfette.

4. Fenster

Fenster sollen als Hochrechteckformate ausgebildet werden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Im Giebelbereich sind auch Halbbrunfenster möglich.

5. Baumaterialien und Fassadengestaltung

Es sollen möglichst orts- und regionaltypische Baumaterialien Verwendung finden. Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

6. Einfriedigung

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig.

Die Grundstücksbegrenzungen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen gemäß der Pflanzlisten herzustellen.

Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig, wobei Holzlattenzäune vorrangig Verwendung finden sollten. Der Abstand der Zäune vom Erdboden soll mindestens 15 cm betragen.

7. Müllbehälterstandorte

Müllbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Ansonsten sind sie mit Hecken oder durch berankte Pergolen zu begrünen.

7. Müllbehälterstandorte

Müllbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Ansonsten sind sie mit Hecken oder durch berankte Pergolen zu begrünen.



C) HINWEISE SOWIE NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz - Bodenfunde

Auf dem südlich des Geltungsbereiches angrenzenden Grundstück (Flst. 65) wurden Bodendenkmäler in Form von Steinpackungen gefunden, aus diesem Grund ist die Bebauung der Teilflurstücke 66 und 67 nur unter der Auflage möglich, daß der Erdaushub baubegleitend archäologisch betreut wird. Bei Auftreten von archäologischen Befunden und Funden ist ausreichend Zeit für die notwendige Dokumentation und Bergung zu lassen. Der Beginn der Baumaßnahmen ist daher der „Untere Denkmalschutzbehörde“ so früh wie möglich bekannt zu geben.

2. Dachflächenwasser

Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4) Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWVO § 17).
- Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

