

ÜBERSICHTSKARTE

GEMEINDE GROSSENLÜDER

LANDKREIS FULDA

Bebauungsplan Nr. 5
"Hosenfelder Straße / Zum Sesselsgraben"
OT Uffhausen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

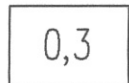
Gemäß §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)

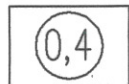


Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

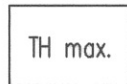
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)



Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 (4) 3 BauNVO)

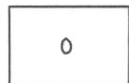


Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 20 (2) BauNVO)



max. zulässige Traufhöhe
des Hauptdaches (§ 9 (1) BauGB)
z.B. TH = 5,50 m

Bauweise, Baugrenze (§9 (1) Nr.2 BauGB)



offene Bauweise
(§ 22 (1) BauNVO)



Baugrenze



Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)



SD Satteldach
VPD versetztes Pultdach

Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(§9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
(§9 (1) 11 BauGB)
hier: Fußweg



Verkehrsfläche bes. Zweckbest.
(§9 (1) 11 BauGB)
hier: landwirtschaftlicher Weg



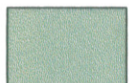
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
(§9 (1) 11 BauGB)
hier: Privatweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)



Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)



Öffentl. Grünfläche (§9 (1) 15 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) 16 BauGB)



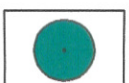
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
und zur Regelung des Wasserabflusses
hier: Gewässer III. Ordnung / Graben

Flächen für die Landwirtschaft (§9 (1) 18 BauGB)

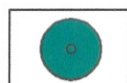


Flächen für die Landwirtschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25 BauGB)



Bäume/Gehölze erhalten



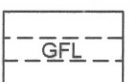
Bäume anpflanzen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen (§9 (1) 15 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und
Leitungsrechten zu belastende
Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

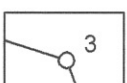


Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§9 (7) BauGB)

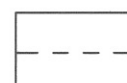
Hinweise



Flurnummer



Flurstücksgrenze und -nummer



geplante Grundstücksgrenzen

NUTZUNGSSCHABLON

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Hausform	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Traufhöhenbeschränkung	

Gemeinde Großenlüder

Bebauungsplan Nr. 5

"Hosenfelder Straße / Zum Sesselsgraben", OT Uffhausen

Vorbemerkungen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 20.12.1993 (GVBl. I. S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.02.1990 (GVBl. I S. 34)
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
5. **Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 429, ber. 1998 I S. 31)
6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S. 2110) vom 18.08.1997
7. **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2000 (GVBl. I S. 588)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in nur 150 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches ein archäologisches Bodendenkmal befindet (Urnengrab der Eisenzeit). Es ist damit zu rechnen, dass sich die Ausdehnung dieses Friedhofes auch bis in den Bereich des aufgestellten Bebauungsplanes erstreckt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Empfehlungen

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auch die Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sollten geprüft werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Da kein hydrogeologischer Nachweis zur Sickerfähigkeit des Bodes vorliegt, ist vom Bauherren im Einzelfall vorher zu prüfen, ob die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung geeignet sind.

TEIL A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1. BauGB / BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB ist durch eine Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird in der Nutzungsschablone angegeben.

1.3 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird in der Nutzungsschablone angegeben.

2. Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3. Überbaubare und nicht baubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist unzulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige, talseitige Traufhöhe wird in der Nutzungsschablone angegeben.

Definition: Traufhöhe

Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 (4) Satz 2 HBO '02).

5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird neben der Anlage von Fahrbahn, Gehweg und Parkstreifen auch die Pflanzung von Straßenbäumen festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg bzw. landwirtschaftlicher Weg

6. Telekommunikationsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

7.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, zum Beispiel nach folgender Liste, vorzunehmen. Im Bereich der öffentlichen Kompensationsflächen ist darauf zu achten, dass Anpflanzungen und Ansaaten mit Pflanzmaterial und Saatgut aus der Region erfolgen.

Pflanzliste:

Sträucher und Heister:

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildrosen (z. B.: *Rosa canina*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Salweide (*Salix caprea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Schiele (*Prunus spinosa*)

Hochstämmige Obstbäume:

Apfel, Birne, Pflaume, Zwetsche

Ranker für Schattenwände:

Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Efeu (*Hedera helix*)
Jelängerjeliher (*Lonicera caprifolium*)
Knöterich (*Polygonum aubertii*)

Ranker für Sonnenwände:

Weinrebe (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii")
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Heister bzw. hochstämmige Einzelbäume:

Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Acer pseudoplatanus*)
Bergahorn (*Acer platanoides*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Zitterappel (*Populus tremula*)

7.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

7.2.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

Zu verwenden sind Arten der Liste unter 7.1 mit Mindest-StU 16-18 cm.

Die festgesetzten Planzstandorte bei den Baumpflanzungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder. Die Standortfestsetzungen sind daher bei der Gestaltung der Verkehrsflächen zu beachten, ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit geplanten Zufahrten hiervon um max. 5 m abgewichen werden.

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 (2) 10. + (4), § 9 (1) 20. + 25. + (6) BauGB)

8.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 600 qm mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume (altbewährte und heimische Sorten) zu pflanzen.

Insgesamt sind im allgemeinen Wohngebiet mindestens 10 % der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 qm und pro Stamm 5 qm anzusetzen.

Um die Auswirkungen auf Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Ökoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

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.

8.2 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen

Als Ersatzmaßnahme wird eine Teilfläche in einer Größe von ca. 2500 qm zugewiesen (Flurstücke 15/3, 67, 68, Flur 18, Gemarkung Uffhausen). Die Flächen werden aus der Nutzung genommen, entlang des Grabens sind Initialpflanzungen mit Weiden- und Erlenstecklingen vorzunehmen. Die übrige Fläche ist zu 50% zu bepflanzen. Davon sind 20% mit Heistern und Hochstämmen, sowie 80% mit Sträuchern der Pflanzliste unter 7.1 zu bepflanzen.

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

Die unter 8.2 festgesetzten Maßnahmen werden gemäß § 135a BauGB, entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Erschließungsanlage mit 25 % und der privaten Baumaßnahmen mit 75% zugeordnet.

TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (1) 1. HBO)

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachformen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes das geneigte Satteldach und das versetzte Pultdach zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 35°-45°.

1.1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf ein Drittel der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten, max. jedoch 1,50 m betragen.

Der Abstand zum First muss mindestens 0,5 m betragen.

Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten muss mind. 1,5 m betragen.

Bei SchlepPGAuben und Trapezgauben darf die Länge einer Dachgaube höchstens zwei Drittel des Daches betragen. Bei Spitzgauben darf die Länge der Grundseite höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen.

Für Zwerchgiebel gilt, dass die Dachneigung der des Hauptdaches entsprechen muss, oder steiler max. jedoch 60° geneigt sein muss.

Die Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unter der des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muss ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtsfläche erhalten. Für die Höhe gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Gauben.

Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

1.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind ausschließlich rote Ziegeln oder Betondachsteine zu verwenden. Der Einbau von in die Dachfläche integrierten Solarkollektoren ist zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen. In Ausnahmefällen sind Carports in Abhängigkeit von Standort und Zuordnung der Gebäude auch als Flachdachkonstruktion möglich.

2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) 4. + 5. HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m zu verwenden.

3. Garagen und Stellplätze

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Großenluder vom 2. Juni 1995.