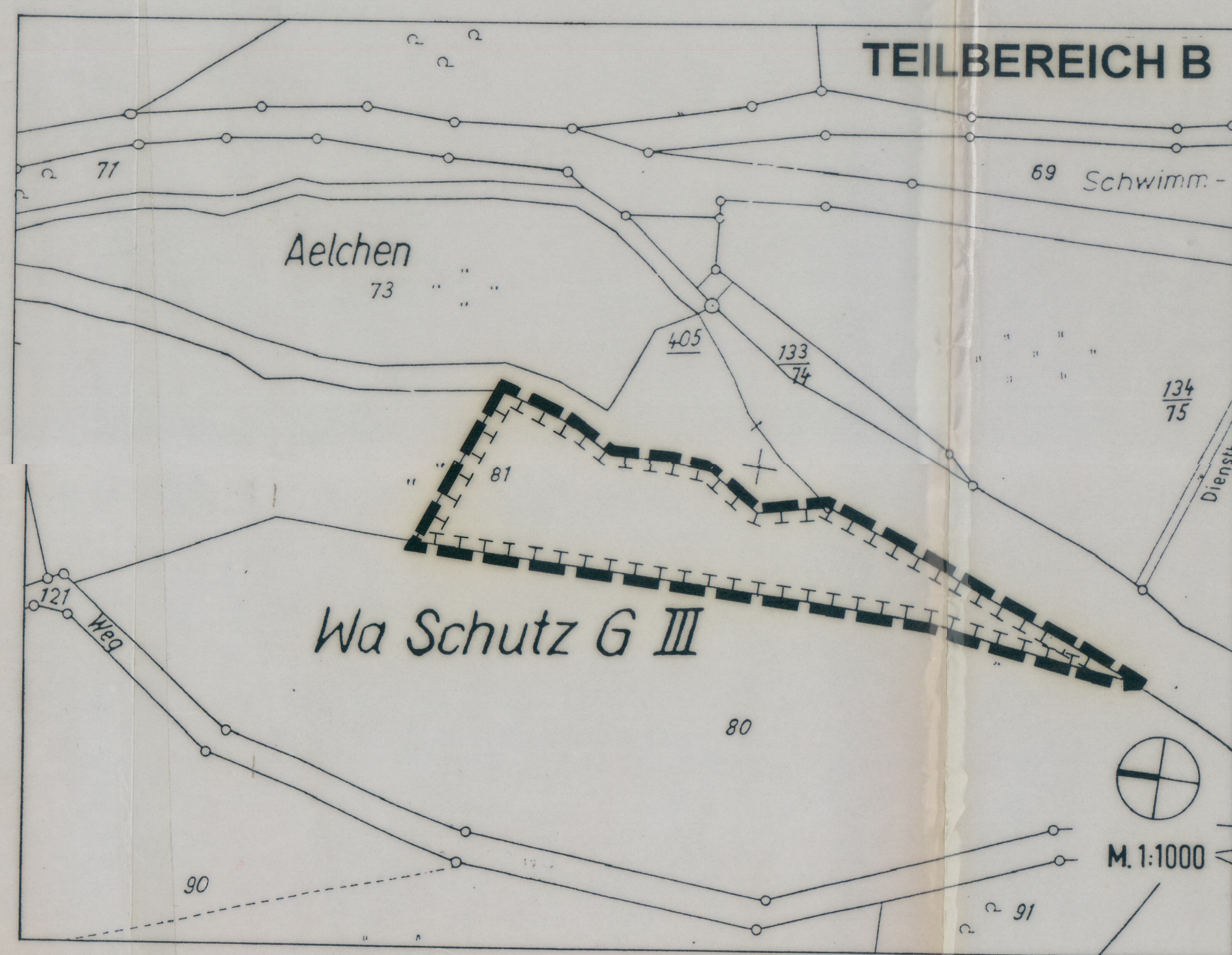
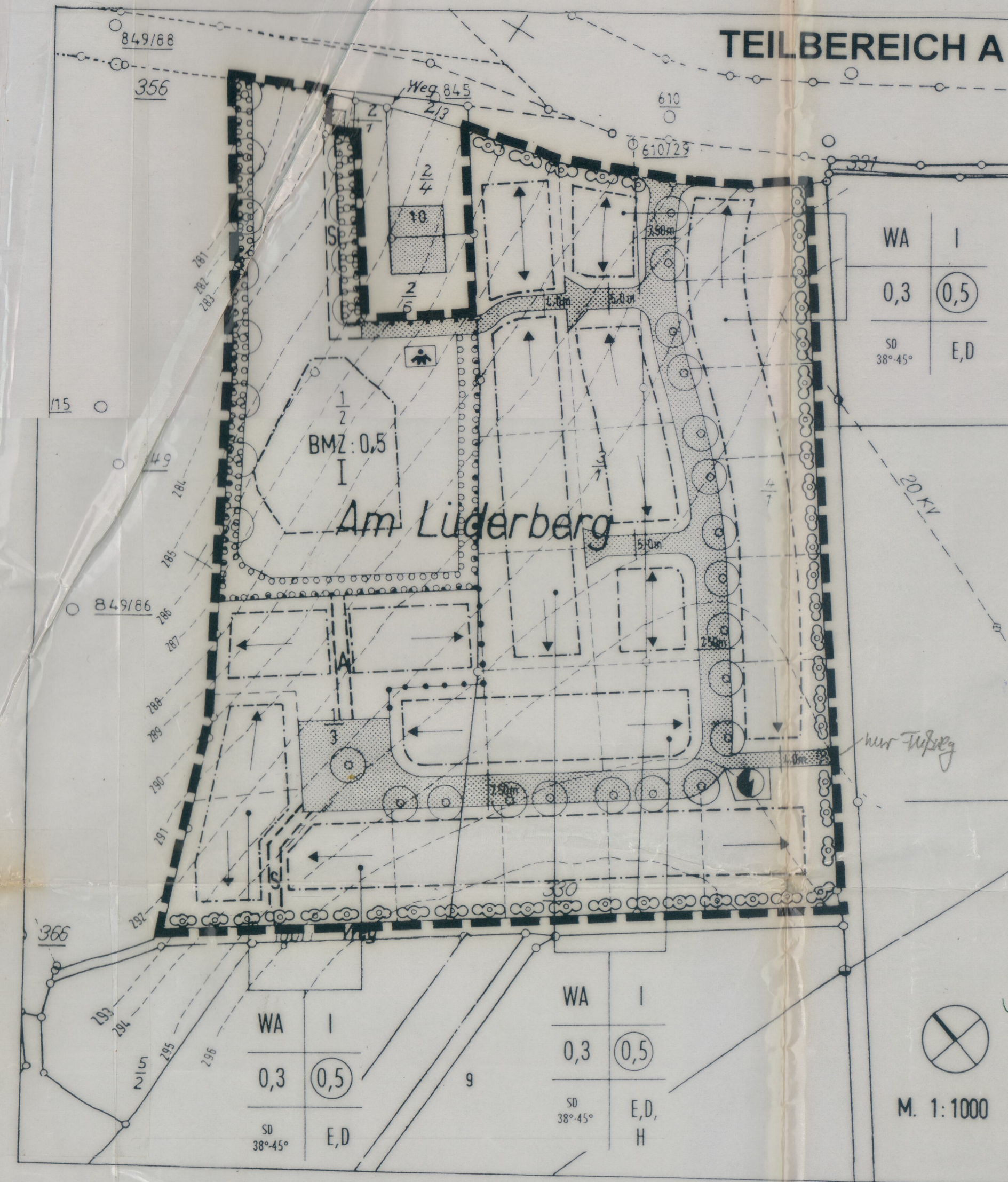




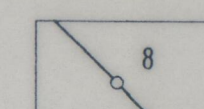
GEMEINDE BAD SALZSCHLIRF

Bebauungsplan "Am Luderberg"

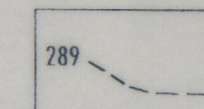
Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO)
- der auf § 9, Abs. 4, Baugesetzbuch beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I Seite 102) in Verbindung mit § 87 HBO
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- des Hess. Naturschutzgesetzes (HENatG)

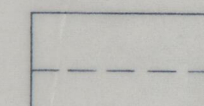
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 8



Höhenlinien - Bestand



geplante Grundstücksgrenzen

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Salzschlirf.

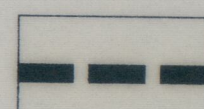
EMPFEHLUNGEN

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

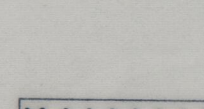
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung zu beachten.

TEIL A

Planungsrechtliche Festsetzungen



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

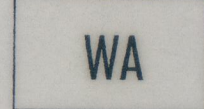


- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)



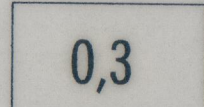
- Fläche für Gemeinbedarf** (§ 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB)

Zweckbindung: Kindergarten

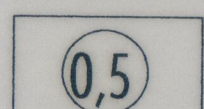


- Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

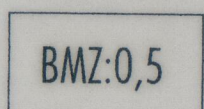
Gem. § 1, Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe Tankstellen sowie Einrichtungen für Kleintierhaltung ausgeschlossen



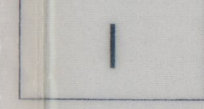
- Grundflächenzahl als Höchstgrenze** (§ 19 BauNVO)



- Geschosflächenzahl als Höchstgrenze** (§ 20 BauNVO)

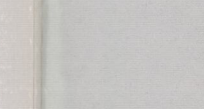


- Baumassenzahl als Höchstgrenze** (§ 21 Abs. 1, BauNVO)

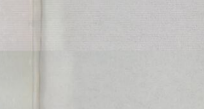


- max. Zahl der Vollgeschosse** (§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)

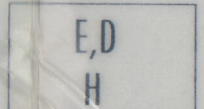
Wenn im Rahmen der HBO Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden.



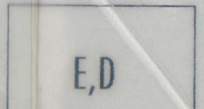
- Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)



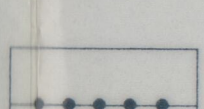
- Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches** wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22, Abs. 2 BauNVO)



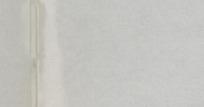
- Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen als Reihenhäuser zulässig** (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)



- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)

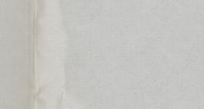


- Abgrenzung der Bereiche im "Allgemeinen Wohngebiet"** mit unterschiedlicher Bauweise, sofern sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt.

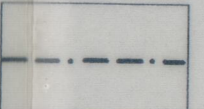


- Größe der Grundstücke** (§ 9, Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

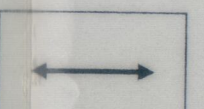
In den als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Bereichen dürfen bei Einzelhausbebauung 500 m² für das einzelne Grundstück, bei Doppelhausbebauung 300 m² nicht unterschritten werden. Als Höchstgrenze für das einzelne Grundstück werden 800 m² festgesetzt.



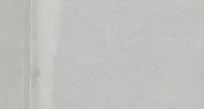
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)



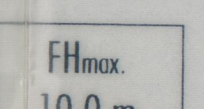
- Baugrenze** (§ 23, Abs. 3 BauNVO)



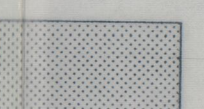
- Ausrichtung der Baukörper längs der Hauptfahrsrichtung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)



- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)



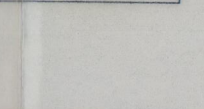
- Für die als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Bereiche wird eine max. Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.** Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt die Achse der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße.



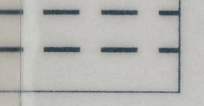
- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)



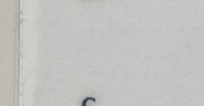
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB) Trafostation



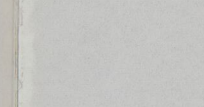
- Geh- und Leitungsrechte** (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)



- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Salzschlirf für die Anlage eines Abwasserkanals**



- Geschosflächenzahl als Höchstgrenze** (§ 20 BauNVO)



- Baumassenzahl als Höchstgrenze** (§ 21 Abs. 1, BauNVO)

- Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)

10.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen standortgerechten Gehölzen, Blütensträuchern und Obstbäumen anzulegen.

Als Sträucher und Heister:

Haseleibl (Corylus avellana)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Feldhorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildrose (z.B. Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Fraxinus alnus)

Als hochstämmige Einzelbäume:

Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Winterlinde (Tilia cordata)

Hochstämmige Obstbäume:

vorherrschend dazu:
Apfel,
Birnen,
Pflaumen,
Zwetschen

Ranker für Schattenwände:

Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Jelängerjeliher (Lonicera caprifolium)
Kletterer (Polygnum auertii)

Ranker für Sonnenwände:

Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Wildes Wein (Parthenocissus quinquefolia)

- Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung sind flächenhafte Gehölzpflanzungen anzulegen (80 % Sträucher, 2 x v. o. 80-100 cm, 20 % Heister, 2 x v. 200-250 cm), die Gehölzarten sind aus der unter 10.1 aufgeführten Liste zu wählen.**

- Anpflanzung einer dreieckigen freiwachsenden Hecke, die Gehölzarten sind aus der unter 10.1 aufgeführten Liste zu wählen.**

- Anpflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen (Acer platanoides "Emerald Queen", StU. mind. 16-18 cm)**

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB in Verbindung § 8 BNatSchG)

- Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücken**

Bei der Anlage der Freiflächen sind über die unter Ziff. 10.2 zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen hinaus folgende Auflagen einzuhalten:

- 10 % der Gesamt-Grundstücksfläche sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist pro Strauch 1,50 - 2,00 qm zurechnen, pro Heister 3,00 qm. Ersatzweise kann auch die Begrünung von Fassaden mit angerechnet werden. Dabei ist zu rechnen: Länge des zu begrünenden Fassadenbereichs x 2,00 qm.

- mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum ist zu pflanzen.

- mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder ein zweiter Obstbaum ist zu pflanzen.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungplan zum Bauantrag nachzuweisen.

- Ausgleichsmaßnahmen in gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (Teilbereich B)**

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist die Wiesenfläche aus jeglicher Nutzung zu nehmen und ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen.

- Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 8a BNatSchG)

Die unter 10.2 und 10.4 festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf der Fläche für Gemeinbedarf werden den Eingriffen, die sich aus dem Bau des Kindergartens und dessen Erschließung ergeben, zugeordnet.

Die unter 10.4 festgesetzten Baumpflanzungen außerhalb der Fläche für Gemeinbedarf und die unter 11.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gem. § 8a (1) 4. BNatSchG entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Wohngebieterschließung zu 35 % und dem der privaten Baumaßnahmen mit 70 % zugeordnet.

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 87, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

- Dachform und Dachneigung**
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach zulässig.
Die zulässige Dachneigung wird wie folgt festgesetzt: 38° - 45°

- Dachgestaltung**

- Als Dacheindeckung sind rote Ziegeln zu verwenden.**

- Für die Gestaltung von Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde zu beachten.**

- Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dachabschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.**

- Maximal zulässige Drempeelhöhe**
Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 1 m. Die Drempeelhöhe wird gemessen von der Oberkante Geschosdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Fassade.

- Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** (§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

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

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am **26. MAI 1998** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Luderberg" beschlossen. Der Beschluss wurde am **16. JUN 1998** ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzschlirf, den **26. JUN 1998**



Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf

- Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am **02. JUL 1998** ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom **16. JUN 1998** bis **13. JUL 1998** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Bad Salzschlirf, den **26. JUN 1998**



Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf

- Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan "Am Luderberg" hat über die Dauer eines Monats vom **06. MAI 1998** bis **05. JUN 1998** einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **26. JUN 1998** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzschlirf, den **26. JUN 1998**



Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf

- Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am **16. JUN 1998** den Bebauungsplan "Am Luderberg" als Satzung beschlossen.

Bad Salzschlirf, den **26. JUN 1998**



Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf

- Anzeigevermerk des Regierungspräsidenten

Das Anzeigevermerk nach § 1 Abs. 5 ist mit der Anlage 5 des Bebauungsplanes verbunden und soll gemäß Anlage 5 des Bebauungsplanes mitgeführt werden.
Verf. vom **27. JUN 1998**, Nr. 34-2AD SALZSCHLIRF-11
Regierungspräsidium Kassel

Bad Salzschlirf, den **26. JUN 1998**



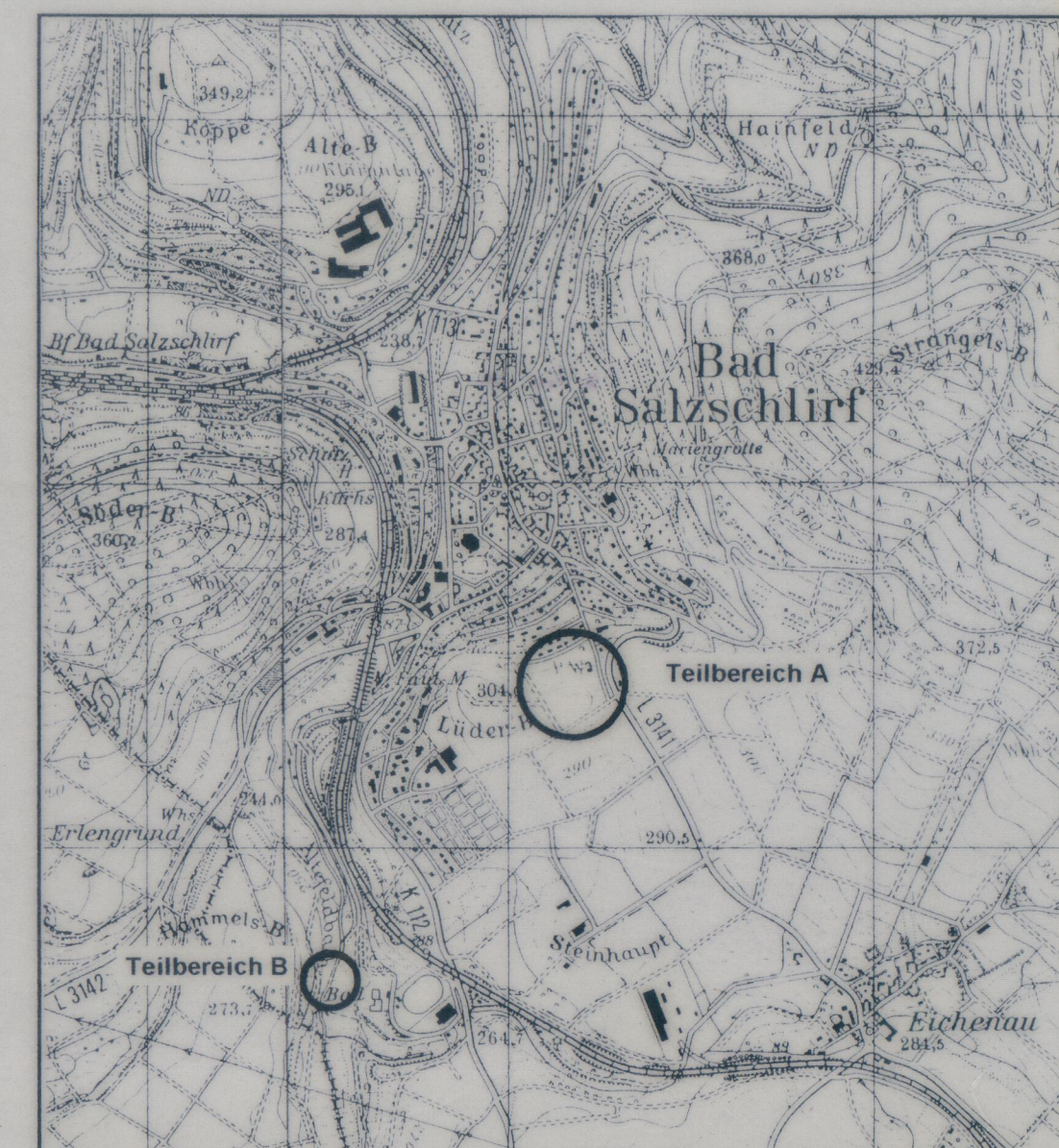
Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf

- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes "Am Luderberg" wurde gem. § 12 BauGB am **22. NOV 1998** ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Am Luderberg" rechtsverbindlich.

Bad Salzschlirf, den **24. NOV 1998**



Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:20.000

GEMEINDE BAD SALZSCHLIRF

LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

NR. 11 "AM LÜDERBERG"