

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 4
"In den Gärten", Ortsteil Eichenau

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 15.09.2021 (BGBl. I Nr. 63 vom 14.09.2021 S. 4147)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1. § 5a Dörfliche Wohngebiete

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude im südlichen Teil des Planbereichs
 - Wirtschaftsstellen für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb und die dazugehörigen Wohnungen im nördlichen Planbereich
 - Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung im nördlichen Planbereich.
- (2) Ausnahmen werden nicht zugelassen.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie folgt festgelegt:

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO):

Festgesetzt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Planenteil. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Plananteils.

Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Festgesetzt ist die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Plananteils.

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

Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhen (TH) Die Maße sind wie folgt festgelegt:
TH max. = 5,50 m (an der Nord-Ost-Seite)
TH max. = 6,75 m (an der Süd-West-Seite)
Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche (Straße „In den Gärten“) und der Schnittfläche mit der Dachhaut (Traufhöhe).

Zulässig sind für das Hauptgebäude versetzte Pultdächer (vPD) und Satteldächer (SD) 7- 27° und für Nebengebäude (z.B. Garagen oder kleinere Anbauten) Flachdächer oder flach geneigte Dächer (FD) 0 - 27° oder die Dachform des Hauptgebäudes. Bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung vorzunehmen.

1.2. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind graue bis dunkelgraue bzw. anthrazitfarbene Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckter und einheitlicher Farbgebung zu verwenden. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken. Bezüglich der Dachgaubengestaltung gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Großenlöder:

1. Schleppgauben und Trapezgauben:

Die Länge einer Dachgaube darf höchstens 2/3 der Länge des Daches betragen. Die max. Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand über der Dachhaut darf 1/3 der Gesamthöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten. Die max. Höhe der Gaubenaußenwand darf jedoch 1,50 m nicht übersteigen. Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten, bei Walmdächern von der Grat-/Kehlinie, muss mind. 1,50 m betragen. Der Punkt, an dem die Dachfläche der Gaube in das Hauptdach einbindet, muss mind. 0,50 m unter der Firstlinie liegen.

2. Zwerggiebel

Die Dachneigung muss der der Hauptdaches entsprechen, oder steiler, jedoch max. 60 Grad, geneigt sein. Die Firsthöhe muss mind. 0,50 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muss ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Die Höhe der Gaubenaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten. Die max. Höhe der Gaubenaußenwand darf 1,50 m nicht übersteigen.

3. Spitzgauben

Die Länge der Grundseite der Spitzgauben darf höchstens 1/2 der Länge des Daches betragen. Die Höhe der Spitzgaube darf max. 2/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, betragen. Die Firsthöhe muss mind. 0,50 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Der seitliche Abstand von der Gebäudeaußenkante, bei Walmdächern von der Grat-/ Kehlinie, muss mind. 1,50 m betragen.

Der Einbau von Dachgauben ist zulässig. Durch den Bau von Dachgauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der BauNVO bzw. des Bebauungsplanes nicht überschritten werden.

Dachbegrünung: begrünte Bedachungen sind gem. § 35 (4) Nr. 2 HBO zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.

1.3. Fassaden:

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Stellplätze, Garagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Bezüglich Stellplätzen bzw. Garagen gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenlöder.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)

3.1. Bepflanzung

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig ist die flächenhafte Anlage von Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterbereichen außerhalb der erforderlichen Verkehrsflächen bzw. der zulässigen Flächenbefestigungen gemäß GRZ. Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

4. Anforderungen an Einfriedungen (§ 91 Abs.1 Nr.3 HBO)

- Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:
 - Bepflanzungen, Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit davor oder dahinterliegender Gehölzabpflanzung. Zaunhöhe max. 1,0 m.
 - Sockel oder Natursteinmauern bis 0,5 m über der befestigten Verkehrsfläche.

Im Bereich von Sichtfeldern sind Stützmauern, Zäune, Einfriedigungen und Bewuchs nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Als Einfriedungen zur freien Landschaft sind Heckenanpflanzungen vorzunehmen (Pflanzliste siehe Punkt H 2).

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

5.1. Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen wird. Sie ist energiesparend, blendfrei, strahluchtmäßig sowie artenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in nur voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Farbspektrum bis max. 2500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Freistehende Röhren und rundum strahlende mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien ist die Beleuchtung auf eine Nutzungszeit zu begrenzen (z.B. Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).

Ferner sind natürliche Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Grünbestand im südlichen Bereich des Gebäudes, der Rückzugs- und Nahrungsraum ist und somit dauerhaft erhalten bleibt.

5.2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Am nördlichen Plangebietsrand wird das Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen festgesetzt: Es erfolgt eine Neuanpflanzung von Hecken /Gebüsch / Feldgehölzen (heimisch, standortgerecht) mit gebietseigenen Gehölzen, mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit, in einer Länge von 30 m.

5.3. Teilgeltungsbereich 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Das Grundstück Gemarkung Großenlöder-Müs "Auf der Eichelbach", Flur 3, Flst Nr. 186/102 wird von einer bestehenden Ackerfläche in extensives bzw. artenreiches Grünland umgewandelt. Es erfolgt keine Düngung und keine Ausbringung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln. Dem Ausgleich dient eine Fläche von ca. 330 m².

6. Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen ist im Gebiet unzulässig.

III. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Das Vorhaben unterliegt gem. § 18 Abs.1 und Abs.2 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht.

B. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

C. Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

