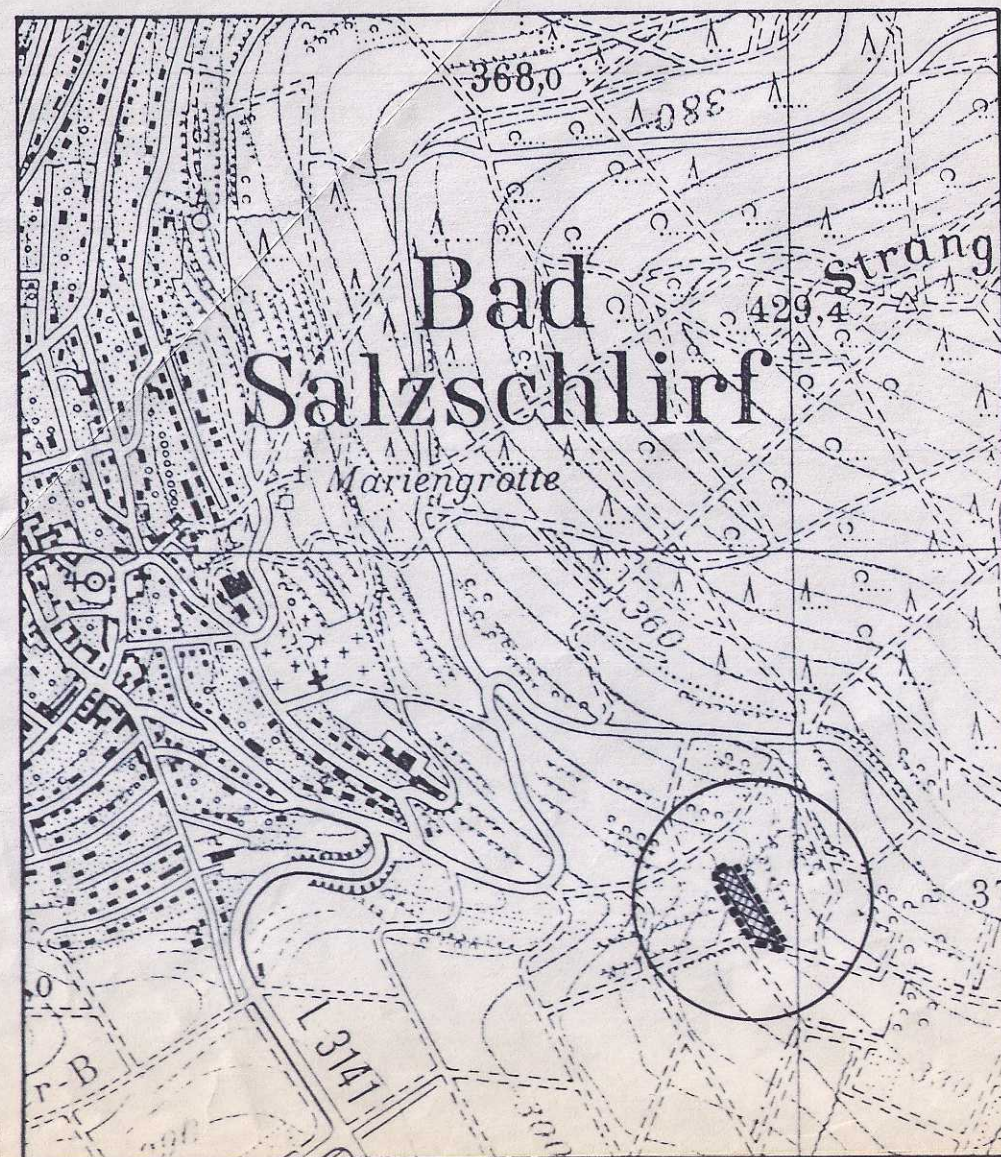
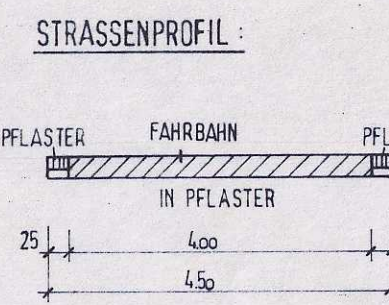
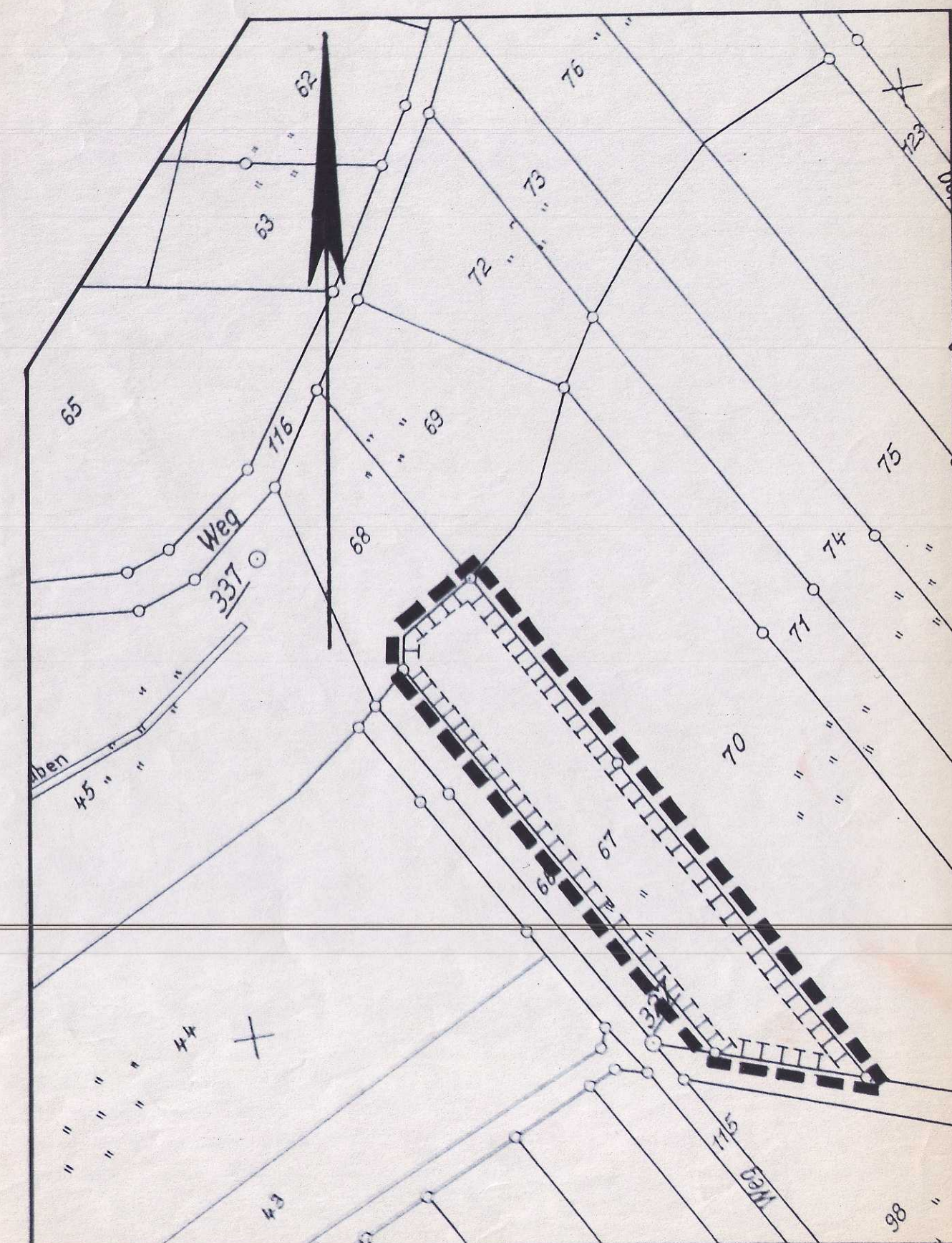


ERGÄNZUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN:

ERSATZFLÄCHE NACH DEM HESS. NATURSCHUTZ-GESETZ IN DER GEMARKUNG BAD SALZSCHLIRF, FLUR 16 FLURSTÜCK 67



ÜBERSICHTSPLAN M.1:10000



ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN. STAND VOM 14.10.1993.

FULDA, DEN 14.10.1993
DER LANDRAT DES LANDKREISES FULDA
- KATASTERAMT -
IM AUFTRAG

(KIRCHNER)

Planzeichenerklärung/Textliche Festsetzungen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung (Paragraph 4 BauNVO):

WA Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,5 Geschößflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

- 0 offene Bauweise
- ED nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (Paragraph 23 Abs. 3 BauNVO)
- Firsttrichtung
- überbaubare Grundstücksfläche (Paragraph 23 Abs. 1 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (die Anordnung von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig)

Verkehrsflächen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

- Anliegerstraße mit Mischverkehr (Fahrverkehr/Fußgänger) als Zone mit maximaler Geschwindigkeit 30 km/h. Breite laut EAE 85-PKW-Begegnungsverkehr
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Privatbereich (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Zur Einbindung des Planungsgebietes sowie als Ausgleich der Flächenversiegelung ist auf jedem Grundstück 25 % der tatsächlich bebauten bzw. versiegelten Fläche als Strauchpflanzung anzulegen.

Straucharten:
Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Rosen, Hasel, Brombeere, Schwarzer Holunder, Kreuzdorn, Gew. Schneeball, Rote Heckenkirsche, Himbeere, Stachelbeere, Johannisbeere

Zusätzlich sind auf jedem Grundstück 2 Obstbäume zu pflanzen.

Zäune und fensterlose Mauern, sowie Autostellplätze und Garagen sind durch Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu mindestens 30 % der Fläche zu begrünen.

Ampflanzen von großkronigen, firstüberschreitenden Laubbäumen im straßennahen Bereich (Abstand mind. 12 m) Stammumfang bei Pflanzung 10-12 cm, 2 x verpfl.)

Baumart:
Kastanie

Vorh. Pappel wird entfernt. Als Ersatz ist in unmittelbarer Nähe ein großkroniger Laubbaum (Eiche, Linde) zu pflanzen (Stammumfang bei Pflanzung 10-12 cm 2 x verpfl.)

Bindung für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

Erhaltung von vorh. Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Paragraph 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Für die Ersatzfläche in der Gemarkung Bad Salzschlirf, Flur 16, Flurstück 67 wird festgesetzt:
Zukünftige Nutzung als extensive Streuobstwiese. Die gesamte Fläche ist mit Obstbaum-Hochstämmen im Abstand von ca. 8 m zu bepflanzen.

Immissionsschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Schlafräume der geplanten Wohnhäuser sind an der dem Bahndamm abgewandten Seite anzuordnen. In den dem Bahndamm bzw. dem vorhandenen Gewerbegebiet zugeordneten Räumen sind Schallschutzfenster einzubauen.

Hinweise:
Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen vorhandene Geruchs- und Gefahrenimmissionen aus dem bestehenden Gewerbegebiet liegen im Verantwortungsbereich der künftigen Bauherren.
Ein Anspruch auf Lärmschutz zum DB-Gelände gegenüber der Bundesbahn besteht nicht.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gem. Paragraph 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und Paragraph 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990.

Dachform und -gestaltung

SD Satteldach, Dachneigung 30-35°

Dachfarbe : rot oder braun

Drempel : nicht zulässig

Dachgauben :
sind zulässig bei eingeschossiger Bauweise und einer max. Drempelhöhe von 1,00 m von Rohfußboden. einer max. Länge 2/3 der Dachlänge, Spitzgauben 1/2 der Dachlänge. Max. Höhe der senkrechten Gaubewand 1/3 der Dachhöhe bzw. 1,50 m, bei Spitzgauben max. 2/3 der Dachhöhe Hauptdach.
Einbindungshöhe in das Hauptdach mindestens 0,50 m unter First. Bei Zwerggiebel muß die Ansichtsfläche ein stehendes Rechteck bilden.
Bei allen Gaubenausführungen muß der seitliche Abstand zu den Gebäudeaußenkanten mind. 1,50 m betragen.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind zur Straßenseite hin als lebende Hecken oder mit Staketenzäunen anzulegen.

Artenauswahl der Hecken

Liguster, Hainbuche, Feldahorn

Garagen, Carport

Werden Garagen oder Carport an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zweier benachbarter Grundstücke angeordnet, sind sie als Doppelgarage bzw. -carport mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.
Dachform, Firsttrichtung und Dachfarbe sind bei Garagen dem Hauptgebäude anzupassen.
Bei Carport ist grundsätzlich ein flachgeneigtes Pultdach zulässig.

Nebengebäude

Nebengebäude sind in eingeschossiger Bauweise und bis zu 3,00 m Traufhöhe zulässig. Sie sind in Dachform und Dachfarbe dem Hauptgebäude anzupassen.

Teil C Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen ohne Festsetzung

0-0-0 Vorh. Versorgungskabel ÜWAG (Eintragung Leitungsrecht erforderlich)

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalbehörde nach Paragraph 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine
Flurstücksnummern

Vorhandene Gebäude

Geplante Grundstücksgrenzen

Empfehlung:

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt bzw. auf den Grundstücken in geeigneter Weise versickert werden.

Auflagen der Bundesbahn:

1. Oberflächenwasser von den Grundstücken dürfen nicht dem DB-Gelände zugeführt werden.
2. Der vom DB-Gelände grenzübergreifende Aufwuchs darf nur mit Zustimmung der Bahnmeisterei zurückgeschnitten werden.

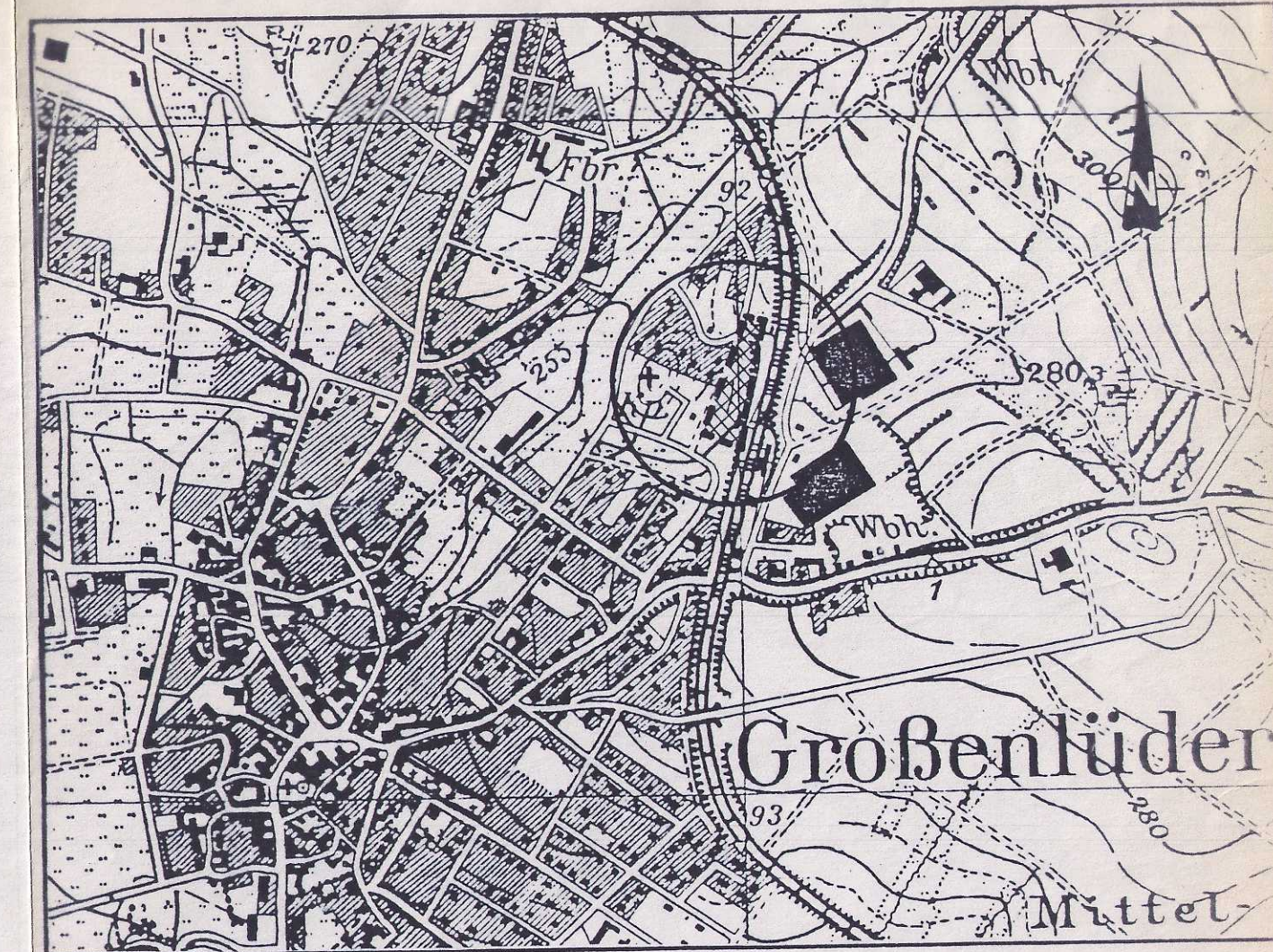
Teil D Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. Paragraph 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 27.05.1993 beschlossen und am 06.08.1993 öffentlich bekanntgemacht.
2. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 06.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht und am 18.08.1993 gem. Paragraph 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Die 1. öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde gem. Paragraph 3 Abs. 2 BauGB am 21.07.1993 von der Gemeindevertretung beschlossen, am 06.08.1993 öffentlich bekanntgemacht und vom 16.08.1993 bis 17.09.1993 durchgeführt.
4. Mit Schreiben vom 16.08.1993 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. Paragraph 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.
5. Die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde gem. Paragraph 3 Abs. 2 BauGB am 24.02.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen, am 11.03.1994 öffentlich bekanntgemacht und vom 21.03.1994 bis 22.04.1994 durchgeführt.
6. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.06.1994 den Entwurf gem. Paragraph 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Größenluder, den 14. Juli 94



7. Bescheinigung Katasteramt (siehe Kartenteil)



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

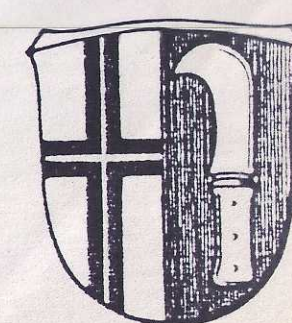
1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Am Habersberg"

Gemeinde Größenluder, Kreis Fulda
Maßstab 1:500

Bearbeitet im August 1993, überarbeitet 15.03.1994
u. 11.07.1994

Architekturbüro Günther Swoboda
36133 Größenluder

Tel. 06648/7051 Fax 06648/8299



Größenluder