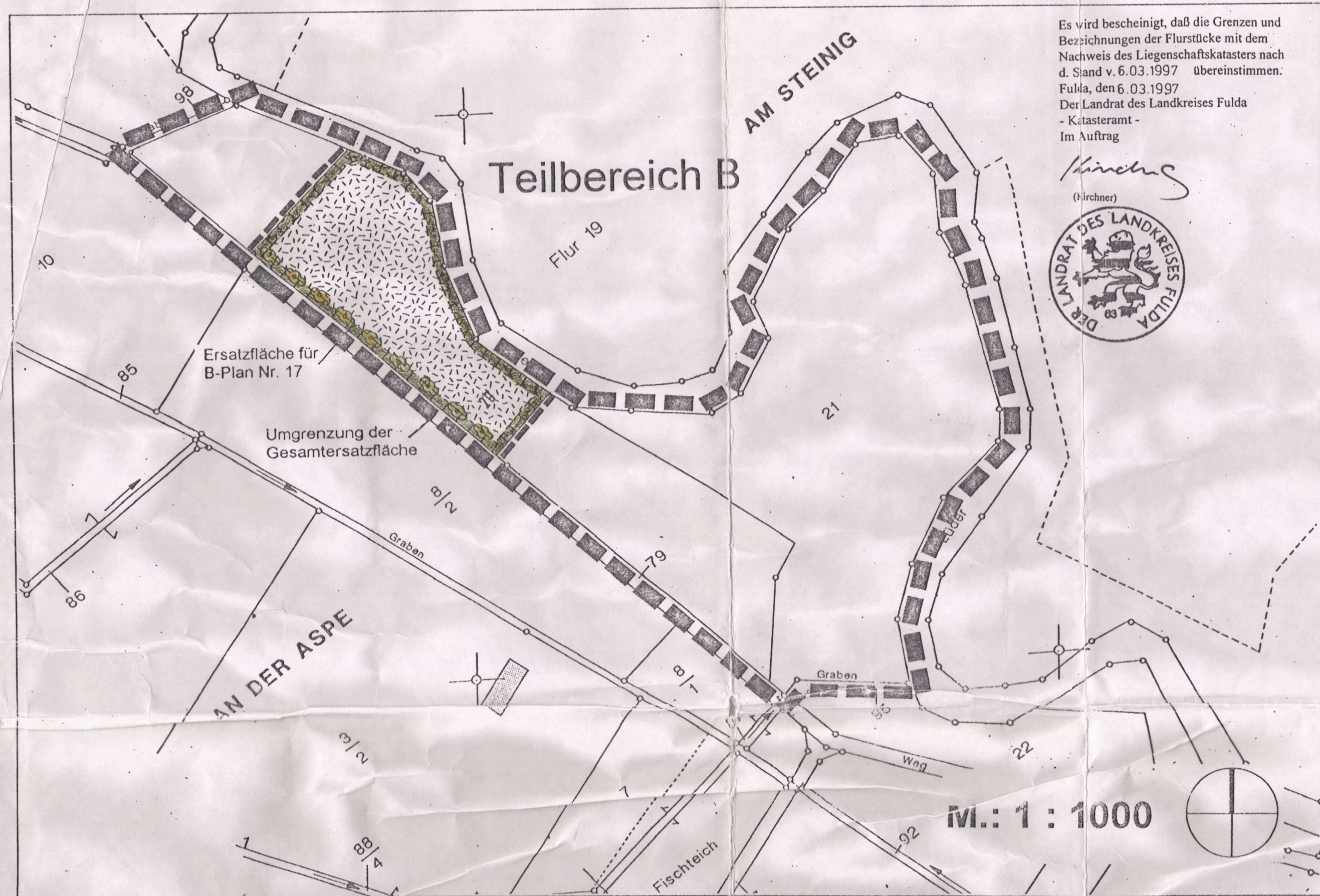
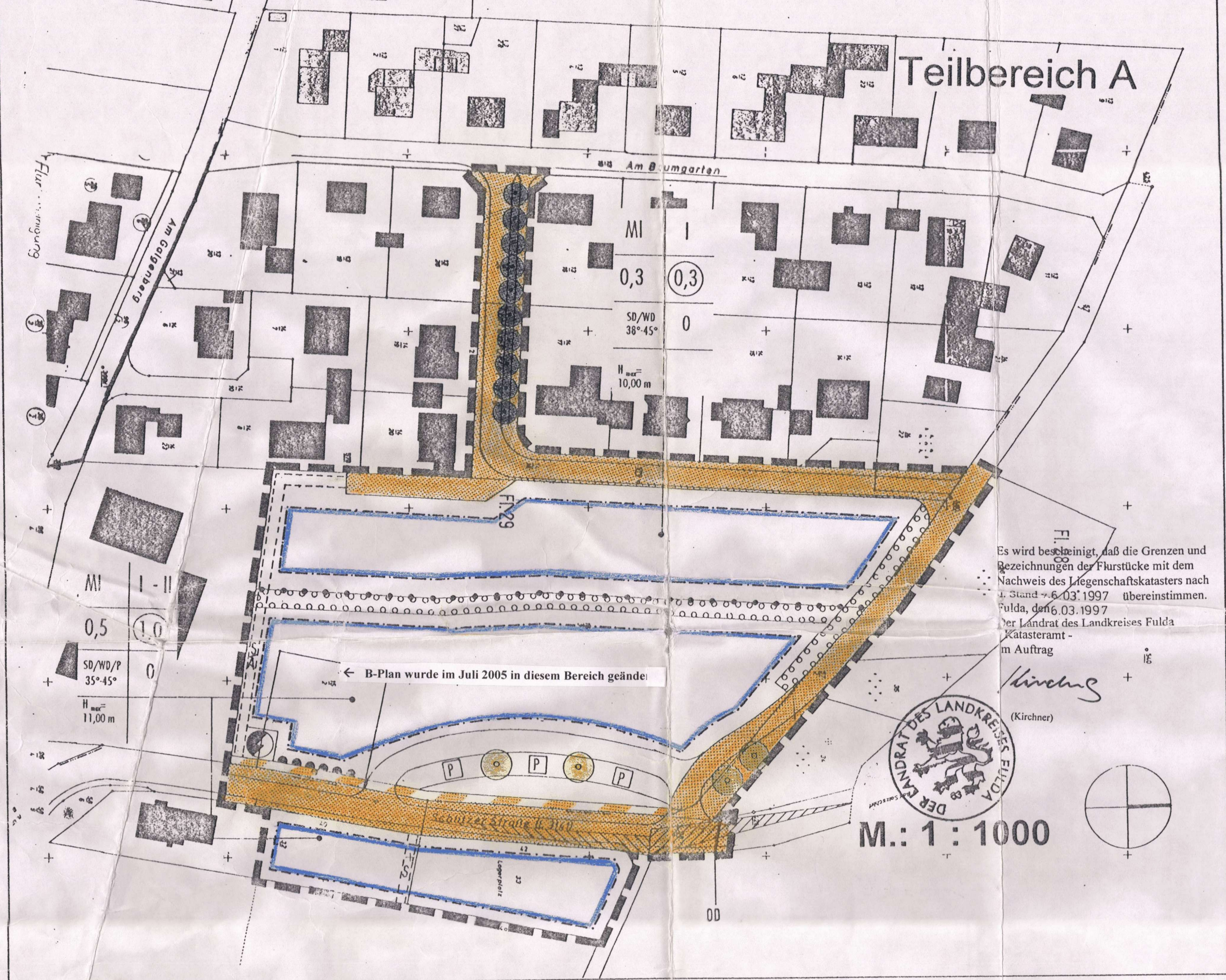




GEMEINDE GROSSENLÜDER

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 IM ORTSTEIL GROSSENLÜDER

MISCHGEBIET "SCHLITZER STRASSE/TIEFENFURTER WEG"

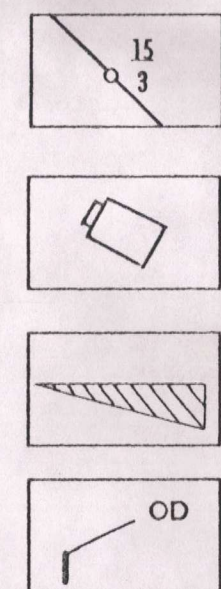
VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
3. der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO)
5. der auf § 9, Abs. 4, Baugesetzbuch beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I Seite 102) in Verbindung mit § 87 HGO
6. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
7. des Hess. Naturschutzgesetzes (HENatSchG)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Flurgrenze vorhanden
	Flurnummer



Flurstücksgrenze und Flurstücknummer z.B. 15

Gebäude Bestand

Freizuhaltendes Sichtdreieck im Einmündungsbereich

Ortsdurchfahrt Beginn / Ende

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HGO sicherzustellen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese nach § 20 DtschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenlöder vom 2. Juni 1995.

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.

Auch die Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sollen geprüft werden.

PLANZEICHEN UND BESTIMMUNGEN

	Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 1)
	Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
	max. Zahl der Vollgeschosse (§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
	Bauweise (§ 22, Abs. 4 BauNVO)
	Höhe der baulichen Anlage (§ 5, Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO) Max. Höhe der baulichen Anlage vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländeanschnitts bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage (bei Satteldächern First)
	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung, sofern sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfallen
	Sattel- und Walmdach (vgl. Textl. Festsetzungen Teil B, Ziff. 1.1 und 1.2)
	Dachneigung (vgl. Textl. Festsetzungen Teil B, Ziff. 1.1 und 1.2)
	Baugrenze
	Hauptfirststrich (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
	öffentliche Verkehrsfläche Erschließungsstraßen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
	öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung Radweg (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Gemeinschaftsparkplatz
	Leitungsrecht (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
	zugunsten der Abwasserentsorgung
	zugunsten der Stromversorgung
	Trafostation (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
	Anpflanzen von Einzelbäumen (vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 6 mit Mindest-StU 14 cm)
	Anpflanzen von Gehölzen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB) (vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 7.2.2)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Zu verwenden sind Arten der Liste unter Ziff. 6
	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 29 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG)
	Sukzessionsfläche (vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 7.2.1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 6 BauNVO)**
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB ist durch Nutzungsschablonen im Baugesetzbuch festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen, das bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in zwei Teilbereiche aufgeteilt wird. Die Abgrenzung der beiden Bereiche wird durch eine Nutzungsgrenze festgelegt.
2. **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
3. **Bebaubarkeit der Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
Die bebaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgelegt. Die Baukörper sind entsprechend der dargestellten Hauptfirststrich innerhalb dieser Flächen zu errichten.
4. **Gebäudehöhen (§ 18 (2) Nr. 4 BauNVO)**
Im westlichen Teilbereich des Mischgebietes darf die Firsthöhe der Gebäude 10,00 m, im östlichen Teilbereich des Mischgebietes 11,00 m nicht überschreiten. Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der tiefsten Stelle. Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, beizulegen.

ERSCHELFUNG (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Baugebietes ist über die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße "Tiefenfurter Weg" sowie über neu zu schaffende Anschlüsse an die L 3141 sicherzustellen.

Hierfür muß der bestehende Anschluß des "Tiefenfurter Weges" an die Landesstraße (L 3141) verkehrsgerecht umgestaltet werden.

Sind für die Anlage der Erschließung Aufschüttungen oder Abgrabungen auf angrenzenden privaten Grundstücken notwendig, sind diese von den Anliegern zu dulden.

6 Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Allgemeine Pflanzfestsetzungen

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

Als Sträucher und Heister:
Haselnuß (Corylus avellana)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Hortdorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Frangula 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:
vorrangig: Apfel, Birne, Pflaume, Zwetschen

Ranker für Schattenwände:
Walrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Jelängerjelißer (Lonicera caprifolium)
Kriecher (Polygonum suberbi)

Ranker für Sonnenwände:
Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Wildrebe (Parthenocissus quinquefolia)

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 29 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG)

7.1 Pflanzfestsetzungen auf privaten Grundstücken

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünfläche oder Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten.

Grundsätzlich ist die versiegelte Fläche zu minimieren. Befestigte Flächen sind, soweit dies mit dem Betriebsablauf vereinbar ist, wasserdurchlässig herzustellen.

Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag in Form von Rasen- oder Geröllpflaster, Okoprenpflaster oder wassergebundene Decke auszubilden.

Je 5 ar Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Ziff. 6).

Die Einhaltung der Festsetzungen zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

Innerhalb der zeichnerisch umgrenzten Fläche ist eine 3-reihige Laubgehölzhecke mit den unter Ziff. 6 aufgelisteten Arten anzulegen und zu unterhalten.

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

7.2.1 Die Ackerfläche innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist in Grünland umzuwandeln und ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen. Zur Stabilisierung der entstehenden Ruderalwiese ist diese lediglich alle 2-3 Jahre ab Mitte September einmal zu mähen.

7.2.2 Entlang des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges ist eine 3-reihige Hecke anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Zu verwendende Arten:

Heister (Pfl.-Qualität: 200 - 150 cm)
Acer campestre (Feldahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Salix fragilis (Knackweide)

Sträucher (Pfl.-Qualität: 200 - 100 cm)
Cornus sanguinea (Hartrieel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix purpurea (Purpurweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die gemäß § 8a Abs. 5 BNatSchG unter 7.2 festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Flächenanteilen der zu erwartenden Eingriffe mit 30 % dem westlichen Teilbereich des Mischgebietes und mit 70 % dem östlichen Mischgebiet zugeordnet.

Teil B

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 HGO)

1.1 Dächer im westlichen Teilbereich des Mischgebietes

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich rote Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 38 - 45 Grad zulässig.

Die maximale Höhe der senkrechten Giebelaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten, maximal jedoch 1,50 m betragen. 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 Giebel an der Hauptdachfläche einbindet, muß mind. 0,50 m unter der Firstlinie liegen.

Bei Schiepgiebeln und Trapezgiebeln darf die Länge einer Dachfläche höchstens 2/3 des Daches betragen. Bei Spitzgiebeln darf die Länge der Grundfläche höchstens 1/2 der Länge des Daches betragen.

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

Für Zwerchgiebel gilt, daß die Dachneigung der des Hauptdaches entsprechen muß, oder steiler, jedoch max. 60° geneigt sein muß. Die Firsthöhe muß mind. 0,50 m unter der des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Für die Höhe gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Giebeln.

Durch den Bau von Dachgauben bzw. Zwerchgiebeln darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der BauNutzungsverordnung nicht überschritten werden.

Maximal zulässige Drennpfahlhöhe:
Zulässig ist eine Drennpfahlhöhe von 0,75 m. Die Drennpfahlhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren (innenseitige Außenwand).

1.2 Dächer im östlichen Teilbereich des Mischgebietes

Im Mischgebiet sind Sattel-, Walmd- und Pultdächer mit roter Dachendeckung mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig.

1.3 Fassaden

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien und Anstrichen sind nicht zulässig. Für den Anstrich sind gedeckte Farben auszuwählen. Tür- und fensterlose Außenwandflächen mit einer Länge von über 5 m Größe sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzliste unter Ziff. 6).

1.4 Werbeanlagen

Werbeschriftzüge sind nur an der Wandfläche zulässig. Ihre Höhen dürfen max. 1,50 m betragen. Laufende, blinkende und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

1.5 Flächen für Garagen/Carports und Nebenanlagen

Nebenanlagen und Garagen/Carports sind in ihrer Gestaltung, Materialauswahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.

Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig. Sie können abweichend von der im Geltungsbereich festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden. Bei Flachdächern und Pultdächern bis 15° Neigung sind diese als Grunddächer auszuführen.

2. Gärtnische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) Nr. 4 und 5 HGO)

2.1 Einfriedungen

Es sind nur Einfriedungen in transparenter Form (z.B. als Maschendraht, Metallgitterzäune, Latenzäune) bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 31. Mai 99 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17, Mischgebiet "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg" im Ortsteil Großenlöder beschlossen. Der Beschluß wurde am 1. Juni 99 ortsüblich bekannt gemacht.

Großenlöder, den 8. APR. 97

Gemeindevorstand
Gemeinde Großenlöder
Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 2. SEP. 97 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 4. Okt. 97 bis 11. Okt. 97 einschließlich öffentlich auslegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 2. SEP. 97 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großenlöder, den 8. APR. 97

Gemeindevorstand
Gemeinde Großenlöder
Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17, Mischgebiet "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg", OT Großenlöder hat über die Dauer eines Monats vom 1. SEP. 97 bis 1. Okt. 97 einschließlich öffentlich auslegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 2. SEP. 97 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großenlöder, den 8. APR. 97

Gemeindevorstand
Gemeinde Großenlöder
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 21. JUN. 97 den Bebauungsplan Nr. 17, Mischgebiet "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg", OT Großenlöder, als Satzung beschlossen.

Großenlöder, den 8. APR. 97

Gemeindevorstand
Gemeinde Großenlöder
Bürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 17 "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg" als Satzung gem. § 12 BauGB am 21. JUN. 97 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg" rechtsverbindlich.

Großenlöder, den 28. NOV. 97

Gemeindevorstand
Gemeinde Großenlöder
Bürgermeister

6. Anzeigenvermerk des Regierungspräsidiums
Das Anzeigenverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verlegung von Lichtverkehlzeichen wird bei Erteilung von Maßgaben und/oder Auflagen nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 1. Juli 1997, Az.: 34 - GROSSENLÜDER - H
Regierungspräsidium Kassel
im Auftrage:
Manfred-Monten

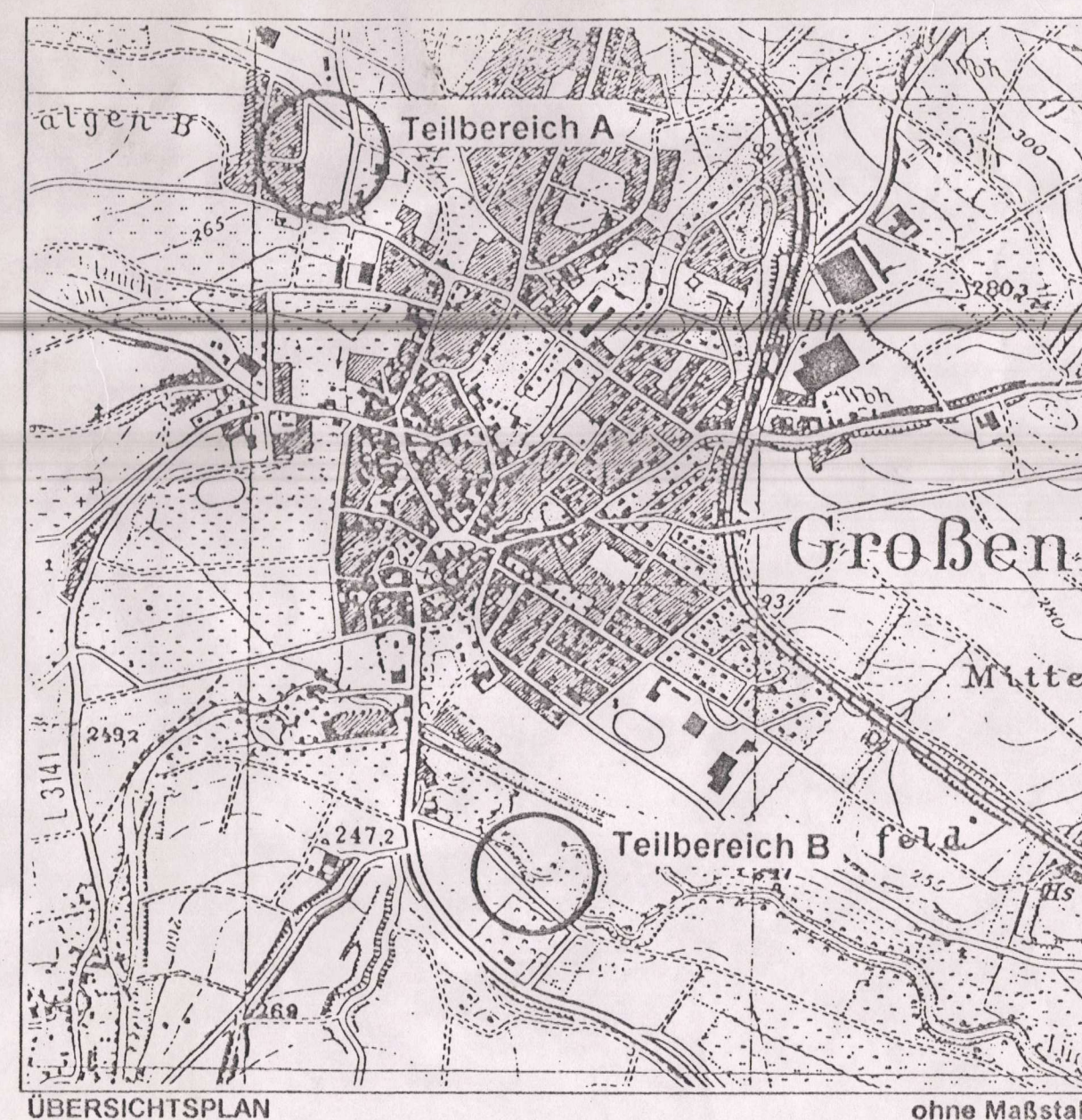
Großenlöder, den 28. NOV. 97

Gemeindevorstand
Gemeinde Großenlöder
Bürgermeister

7. Die Durchführung des Anzeigenverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 17, Mischgebiet "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg", OT Großenlöder, wurde gem. § 12 BauGB am 28. NOV. 97 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 17, Mischgebiet "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg", OT Großenlöder. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 17, Mischgebiet "Schlitzer Straße/Tiefenfurter Weg", OT Großenlöder rechtsverbindlich.

Großenlöder, den 28. NOV. 97

Gemeindevorstand
Gemeinde Großenlöder
Bürgermeister



GEMEINDE GROSSENLÜDER LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL GROSSENLÜDER BEBAUUNGSPLAN NR. 17 MISCHGEBIET "SCHLITZER STRASSE/TIEFENFURTER WEG"

KIND UND PARTNER, FULDA