



GEMEINDE GROSSENLÜDER

Ortsteil Großenlüder Bebauungsplan Nr.17

"Schlitzer Straße / Tiefenfurter Weg"

1. Änderung

VORBEMERKUNG

Diese Bebauungsplanänderung wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN,

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

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

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung) zu nutzen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

Für Regenwassernutzungsanlagen besteht seitens des Betreibers Anzeigepflicht. Die ordnungsgemäße Installation des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.

Durch die folgenden Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.17 "Schlitzer Straße / Tiefenfurter Weg" ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches der Änderung** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
- Die Schlafräume sind an die lärmabgewandte Seite Richtung Westen zu orientieren. Es sind isolierverglaste Fenster im Sinne der Schallschutzverordnung für alle Aufenthaltsräume erforderlich. Der Einbau dieser Fenster muss bereits Gegenstand des Bauantrags sein.
- Grundflächenzahl 0,4 als Höchstgrenze** (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstgrenze** (§ 20 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- max. 4,5 m Traufhöhe
- Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Aussenwand mit Dachausenfläche über dem mittleren Anschnitt des bergseitig vorhandenen Geländes
- max. 10,0 m Firsthöhe
- Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der bergseitigen Aussenwand
- Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Stellung baulicher Anlagen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Die Festsetzungen zu den Firstrichtungen werden aufgehoben
- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 4+11 BauGB)
- Erschließungsstrasse
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fußweg
- Versorgungsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
- Trafostation
- Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG Fulda

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
- zulässige Dachneigung 35° - 45° bei Sattel- / Walmdächern
- zulässige Dachneigung 28° - 38° bei versetzten Pultdächern

Pflanzbindungen

(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)

- Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**

Der gesamte Abschnitt wird wie folgt ersetzt:
Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Immissionsschutzvorkehrungen an Wohngebäuden (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

An den Wohngebäuden auf der Ost- und Nordseite des Baugebiets müssen passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden, da von Gewerbegrundstücken und Straße Lärmimmissionen ausgehen. An Aufenthaltsräumen sind Außenwandkonstruktionen und Fenster in geeigneten, lärmabsorbierenden Materialien und Konstruktionen auszuführen.
- Bebaubarkeit der Grundstücke**

Die Festsetzungen zu den Firstrichtungen werden für den Geltungsbereich der Änderung aufgehoben.
- Gebäudehöhen**

Im Absatz 1 wird der 2. Halbsatz wie folgt ersetzt:
..., im Allgemeinen Wohngebiet darf die Firsthöhe der Gebäude 9,5m, die Traufhöhe 5,5m nicht überschreiten.
- Erschließung**

Absatz 1 + 2 werden wie folgt ersetzt:
Die Erschließung des Baugebietes ist über die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße "Tiefenfurter Weg" sicherzustellen. Zusätzlich wird im Süden des Baugebietes ein Fußweg festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Abschnitt 7.1 wird in Absatz 7 "3-reihige Laubgehölzhecke" durch "2-reihige Laubgehölzhecke" ersetzt.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
- 1.1** Die Überschrift dieses Abschnitts wird wie folgt geändert:
Dächer im westlichen Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet
Im Abschnitt 1.1 wird Absatz 1 wie folgt geändert:

Als Dachformen sind das geneigte Satteldach und das Walzm- bzw. Krüppelwalmdach mit Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.

Als alternative Dachform ist auch das versetzte Pultdach mit Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig. Versatzhöhe max. 1,4 m, gemessen in der Ebene der Versatzwand-Außenfläche von der Schnittlinie mit der unteren Dachoberfläche bis zur Schnittlinie mit der oberen Dachoberfläche. Zul. Dachüberstand an der Versatzwandaußenfläche max. 0,35 m.

VERFAHRENSVERMERKE

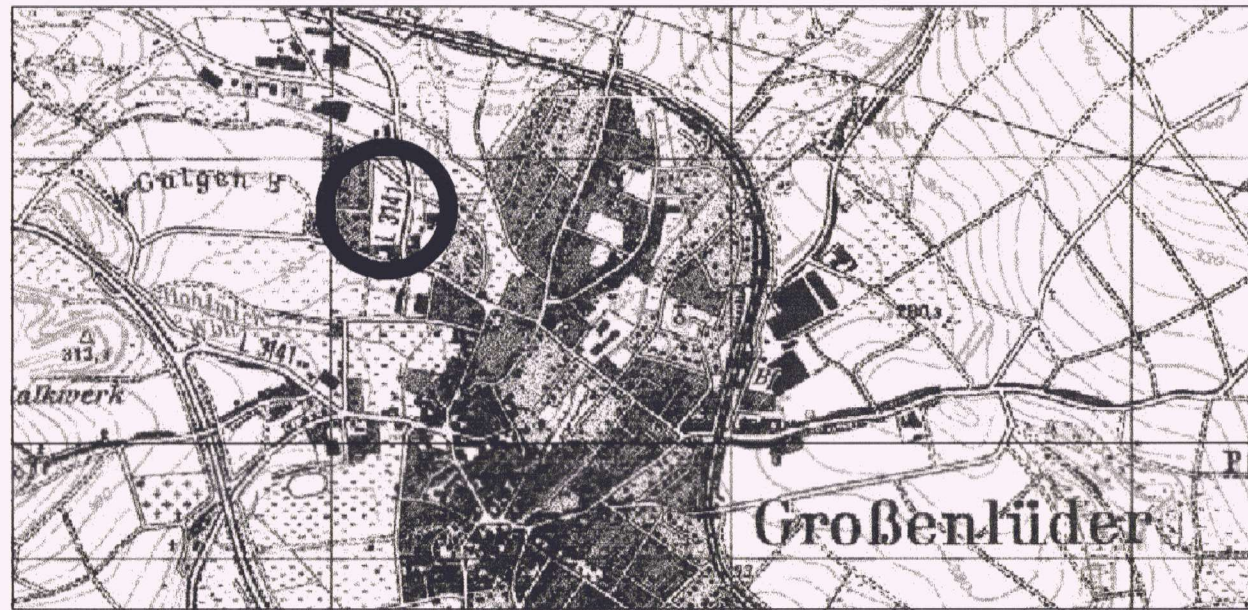
- Die Gemeindevertretung hat am 18.12.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Schlitzer Straße / Tiefenfurter Weg" beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 03.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger in der Zeit am 12.01.2005 von 17.30 - 18.30 Uhr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes hatten.
- Der Entwurf mit Begründung zu dem Bebauungsplan hat über die Dauer eines Monats vom 13.12.2004 bis einschließlich 17.01.2005 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 03.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 21.04.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Schlitzer Straße / Tiefenfurter Weg" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Großenlüder, den 22. JULI 05

Gemeindevertretung der
Gemeinde Großenlüder
- Hillenbrand -
Bürgermeisterin

Großenlüder, den 22. JULI 05

Gemeindevertretung der
Gemeinde Großenlüder
- Hillenbrand -
Bürgermeisterin



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE GROSSENLÜDER Ortsteil Großenlüder

Bebauungsplan Nr. 17 "Schlitzer Straße / Tiefenfurter Weg" 1. Änderung

M. 1 : 1.000

21.04.2005



Hergel + Wienroder

Theilring 32 36124 Eichenzell
Telefon 06656 / 50028 -fax 50029
buero@hergel-wienroeder.de