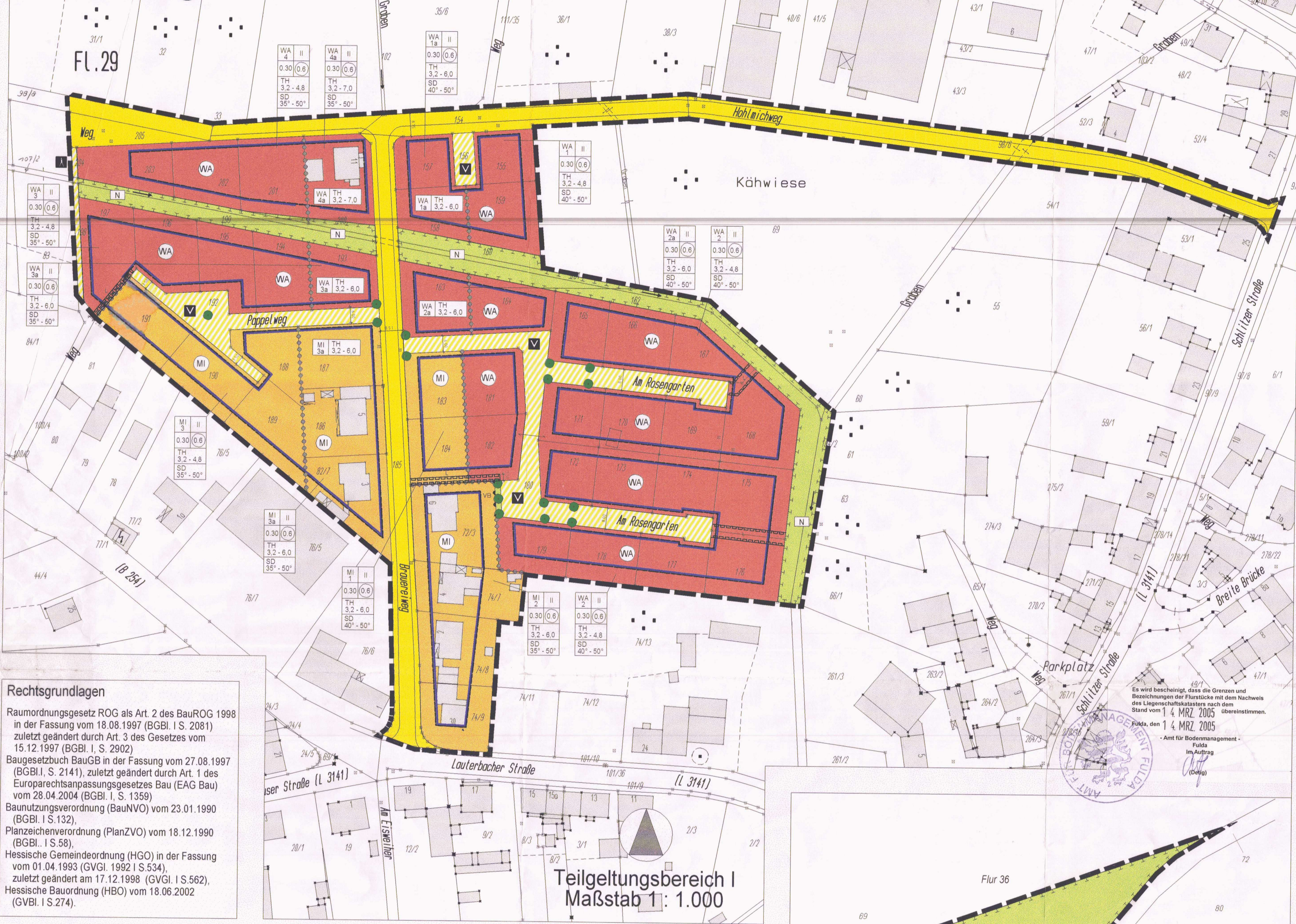


GEMEINDE GROSSENLÜDER

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 - 'AM BRUCHGARTEN / BRAUEREIWEIG'

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Raumordnungsgesetz ROG als Art. 2 des BauROG 1998 in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 28.04.2004 (BGBl. I S. 1359)

Bauzonierungsverordnung (BauZVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVG. 1992 I S. 534), zuletzt geändert am 17.12.1998 (GVG. I S. 562), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)

Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Teilungsbereich I des Bebauungsplanes mit dem Auszug aus der digitalen Kartengrundlage des Liegenschaftskatasters (Stand 14.09.2004) übereinstimmen.

Kartengrundlage
Gemarkung Großsenluder, Flur 29

Es wird weiterhin bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Teilungsbereich II mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Kartengrundlage
Gemarkung Großsenluder, Flur 36 und Flur 39

Fulda, den
Kassell, den
Katasteramt des Landkreises Fulda

Planverfasser

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom

Büro für Architektur und Stadtplanung

Holger Möller Dipl. Ing., Architekt und Städtebauarchitekt
Sibylle Schenk Dipl. Ing., Architektin und Baukordinatrin

Büro Kassell Tel: 0561/78808-70
Goethestraße 67 0561/710404
34119 Kassell Fax: 0561/710405
e-mail: bas-kassel@t-online.de

Kassell, den 17.10.05
BAS

Präambel

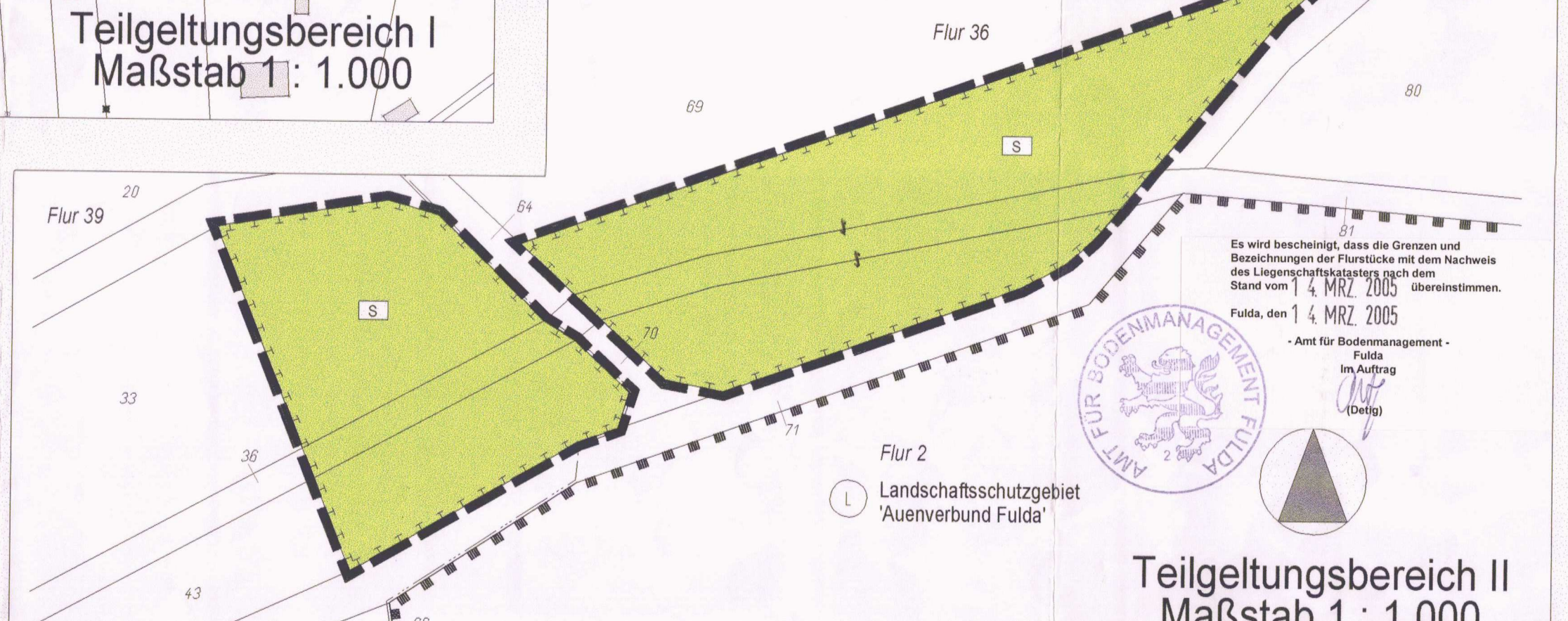
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit der Bezeichnung 'Am Bruchgarten / Brauereiweg' bestehend aus der Planzeichnung mit den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie der Begründung wurde gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 81 der HBO und § 5 der HGO als Satzung beschlossen.

Großsenluder, den 24. FEB. 05
Der Gemeindevorstand
Silvia Hillenbrand
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 'Am Bruchgarten / Brauereiweg' ist durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.11.2004 gemäß § 2 BauGB aufgestellt und im Lüderaltobten vom 03.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großsenluder, den 03.12.04
Der Gemeindevorstand
Silvia Hillenbrand
Bürgermeisterin



Öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeindevertretung im Lüderaltobten vom 03.12.2004 bis zum 17.01.2005 im Rathaus der Gemeinde Großsenluder, Bauamt, öffentlich ausliegen.

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 01.12.2004 gemäß § 4 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Großsenluder, den 17.01.05
Der Gemeindevorstand
Silvia Hillenbrand
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 'Am Bruchgarten / Brauereiweg', bestehend aus Planzeichnung und Text, wurde zusammen mit der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 5 der HGO durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.02.2005 als Satzung beschlossen.

Großsenluder, den 24. FEB. 05
Der Gemeindevorstand
Silvia Hillenbrand
Bürgermeisterin

Rechtsverbindlichkeit

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 24.02.2005 im Lüderaltobten vom 24.02.2005 ist dieser Bebauungsplan am 24.02.05 rechtsverbindlich geworden.

Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht während den Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Großsenluder bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Großsenluder, den 24. FEB. 05
Der Gemeindevorstand
Silvia Hillenbrand
Bürgermeisterin

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

- Grenzen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,3 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
0,6 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
z.B. II max. zulässige Anzahl Vollgeschosse
z.B. TH 3,2 - 6,0 einzuhaltende Traufhöhe in Metern über natürlichem Geländeneiveau (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Naturschutz
Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
zu pflanzende Bäume
N VB
mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des für die Wasserentsorgung zuständigen Betriebes
- Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Hinweise
vorhandene Gebäude
Flurgrenze und Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

- Garagen und sonstige Nebenanlagen** gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
12.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie als Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
12.2 Überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie als Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze und/oder der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
12.3 Je Grundstück ist in den Wohngebieten WA 1, WA 1a, WA 2 und WA 2a sowie im Mischgebiet MI 1 maximal nur eine Garage zulässig.
12.4 Zwischen einer Garage und der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,00 m (Aufstellfläche) einzuhalten.
12.5 Die maximale Grundfläche von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in den Wohngebieten WA 1, WA 1a, WA 2 und WA 2a sowie im Mischgebiet MI 1 beträgt 4,00 m x 6,50 m.
12.6 Die Summe der Grundflächen aller sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO darf innerhalb der Mischgebiete (MI) 30 qm und innerhalb der Wohngebiete (WA) 20 qm je Grundstück nicht überschreiten.
12.7 Abweichend von Festsetzung 9.1 gilt für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) eine maximale Höhe von 3,50 m.
Für sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt innerhalb der Wohngebiete sowie im Mischgebiet MI 1 eine maximale Höhe von 3,50 m und innerhalb der übrigen Mischgebiete eine maximale Höhe von 4,50 m.
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
13.1 Die Versickerung des Oberflächenwassers der beiden Straßenverkehrsflächen (Hohlweg und Brauereiweg) ist unzulässig. Die Ableitung hat in die Kanalisation zu erfolgen.
13.2 Verkehrsflächen, die nicht überwiegend dem Kfz-Verkehr dienen (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich) sind als teilweise geteilte Flächen (wasserdurchlässige Bauweise, z.B. Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- Oberflächenabfluss** gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
14.1 Bei Grundstücken mit mindestens einer Grundstücksgrenze zu den zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser in offenen Systemen zu sammeln und in die Entwässerungsgräben abzulassen, sofern das Wasser nicht auf dem Grundstück wiederverwendet oder versickert wird.
14.2 Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist nur zulässig, wenn der Untergrund dies zulässt und Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Die im ursprünglichen Bebauungsplan für Teilungsbereich I und II durch Planzeichnung und Text festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben unverändert bestehen.
15.1 Die innerhalb der beiden Teilungsbereiche I und II nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind diesem Bebauungsplan Nr. 24 'Am Bruchgarten / Brauereiweg' zum Ausgleich und zur Kompensation der negativen Eingriffe flächenmäßig zugeordnet. Die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen muß vorrangig den Zielen des Naturschutzes entsprechen.
15.2 Ein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist unzulässig.
15.3 In der Teilungsbereich II ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sukzession werden dem Graben zugehört. Sie sind bis auf einen 5 m breiten Grundstücksstreifen entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenzen aus der Nutzung zu nehmen und ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen. Darüber hinaus ist ein Bereich von 10 m Tiefe von der nordwestlichen Flurstücksgrenze von hochwachsenen Gehölzen freizuhalten.
15.4 Die für die oberflächennahe Entwässerung der Grundstücke erforderlichen Flächen sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Naturschutz (Teilungsbereich I)' vorzuziehen. Zu diesem Zweck sind die vorhandenen Gräben innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen auf das durch die Fachplanung zu ermittelnde Querschnittsvolumen zu erweitern und mit einer naturnahen Uferzonierung (Röhrichtsaum und gewässerbegleitende Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
15.5 Für alle festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte Pflanzen entsprechend der folgenden Artenlisten zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
a) Bäume
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Grauerle (Alnus incana)
Schwarzle (Alnus glutinosa)
Esche (Fraxinus excelsior)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Traubeneiche (Prunus padus)
Pflaume (Prunus europaea)
Salweide (Salix caprea)
Silberweide (Salix alba)
Kornweide (Salix viminalis)
Walnuß (Juglans regia)
Sperleiche (Sorbus domestica)
Obstgehölze als Hoch- und Halbbäume in Sorten
b) Sträucher
Brombeere (Rubus fruticosus)
Feldahorn (Acer campestre)
Fledder (Syringa vulgaris)
Hartriebe (Cornus alba)
Hartweide (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Pfaffenhütchen (Eunonymus europaeus)
Schlehendorn (Prunus spinosa)
Schneeball (Viburnum opulus)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Weißdorn (Crataegus laevigata)

- Die maximalen Dachüberstände betragen für die Giebelseiten (Ortgang) 0,30 m und für die Traufseiten 0,50 m. Als Dachüberstand zählt das zu emittierende horizontale Maß zwischen der jeweiligen Außenwand des Gebäudes und der Vorderkante der Dachtraufe.
- Dachflächenfenster und Anlagen zur Ausnutzung von Solarenergie (Sonnenkollektoren) sind der Dachfläche unterzuordnen (< 30 % der Dachfläche). Sie sind in die Bebauung zu integrieren oder müssen sich in ein einheitliches Erscheinungsbild einfügen und dürfen die Architektur des betreffenden Bauwerkes nicht beeinträchtigen.
- Steinene Dachneigungen (Tonziegel und Betondeckendecken) sind nur in gedeckten grauen oder roten Farbtönen zulässig.
- Innerhalb der Wohngebiete WA 2 und WA 2a sowie im Mischgebiet MI 1 ist ein Fassadenanteil von mindestens 20 % innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 1a in einem Fassadenmaterial zu versehen.
- Malgebäude sind die Bruttowandfläche (Wandöffnungen sind nicht zu berücksichtigen). Innerhalb der Wohngebiete WA 1, WA 1a, WA 2 und WA 2a sowie im Mischgebiet MI 1 sind die konstruktiven Elemente von Türen und Fenstern in einem einheitlich stehenden Format von mindestens 1 : 1 herzustellen, wenn die Wandöffnung größer als 0,80 qm ist. Bei konstruktiven Fensterunterteilungen bleiben hierbei Flächen von kleiner als 0,80 qm unberücksichtigt.
- Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind unabhängig von den verwendeten Oberflächenmaterialien nur gedeckte Farbtöne zulässig.
- Sockel** - gem. § 81 (1) Nr. 1
18.1 Sockel sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Als Sockel zählt das Maß, das sich ergibt zwischen dem natürlichen Geländeneiveau und der Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses. Maßgebend ist die gemittelte Höhe aller Gebäuseiten. Mindestens ein Hausangang muß barrierefrei erreichbar sein.
- Wertstoffbehälter** - gem. § 81 (1) Nr. 1 und 2
19.1 Je Grundstück ist eine Fläche für mindestens drei 80 l-Behälter vorzusehen.
19.2 Die für Wertstoffbehälter und Mülltrennung erforderlichen Flächen im Vorgartenbereich, sind diese entsprechend Festsetzung Nr. 20 einzufrieden.
- Einfriedigungen** - gem. § 81 (1) Nr. 3
20.1 Zur Einfriedigung der privaten Grundstücksgrenze am öffentlichen Straßenraum (Vorgartenbereich) sind nur folgende Bauweisen zulässig:
Natursteinmauern, lebende Hecken und Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung. Zur Einfriedigung der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind neben in Satz 1 genannten Bauweisen auch Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.
20.2 Die maximal zulässige Höhe für Einfriedigungen am öffentlichen Straßenraum beträgt 1,00 m, für sonstige Einfriedigungen 1,25 m. Die Höhe von lebenden Hecken als Einfriedigung an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist hiervon ausgenommen.
- Stellplätze** - gem. § 81 (1) Nr. 4
21.1 Die Befestigung der Oberflächen von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen, z.B. als breittufig verlegtes Pflaster oder wassergebundene Decke (hierzu auch Textfestsetzung 22.3).
- Grundstücksfreiflächen** - gem. § 81 (1) Nr. 5
22.1 Auf der nicht überbauten Grundstücksfäche sind 100% versiegelnde Oberflächen, befestigten wie z.B. Asphalt unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen innerhalb der Mischgebiete (MI), die wegen ihrer betrieblichen Nutzung eine potentielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
22.2 Mindestens 25 % der absoluten Grundstücksfäche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind je angefangene 100 qm ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter heimischer Laubbau entsprechend Festsetzung 15.5 zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt werden.
22.3 Die Gestaltung der den Wohnwegen zugewandten befestigten Grundstücksfreiflächen (Grundstückszufahrten, Stellplätze, Wege) ist auf die Gestaltung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' abzustimmen. Insbesondere sind die gleichen Oberflächenmaterialien zu verwenden wie im entsprechenden Abschnitt des öffentlichen Straßenraumes (hierzu auch Textfestsetzung 21.1).
- Werbeanlagen** - gem. § 81 (1) Nr. 1 und 2
23.1 Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe das Gepräge der Architektur des betreffenden Bauwerkes nicht beeinträchtigen.
23.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Mischgebiete (MI) zulässig. Je Fläche der Leistung (Geschäft / Betrieb) und je Gebäudefassade ist nur eine Werbeanlage zulässig. Leuchtreklame ist nur Richtung Lauterbacher Straße zulässig.
23.3 Die Breite der Werbeanlagen darf insgesamt höchstens 40 % der dazugehörigen Fassadenlänge betragen. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Werbeanlagen 0,40 m, bei Einzelreklamen 0,60 m nicht überschreiten. Die Werbefläche von Stellschildern bzw. Auslegerwerbungen darf je Ansichtsseite nicht mehr als 0,50 qm betragen.

Hinweise

- Werden bei Erdarbeiten Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt, sind diese gemäß § 20 DStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Fulda anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen, wenn die Denkmal-schutzbehörde nicht zuvor der Fortsetzung der Arbeiten zustimmt hat.
- Für das Gebiet der Gemeinde Großsenluder gilt die Stellplatz- und Ablossetzung von 1995. Danach sind z.B. für Wohngebiete bis zu zwei Wohnneinheiten 2 Pkw-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Für Wohngebiete mit mehr als 3 Wohnneinheiten sind jeweils 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in ca. 700 m Entfernung zu bestehenden Anlagen der Deutschen Bahn AG und ist daher als lärmverleibendes Gebiet einzustufen. Mit Lärmbeurteilungen, die von den Anlagen und dem Betrieb der Deutschen Bahn AG ausgehen, muß daher gerechnet werden.

GEMEINDE GROSSENLÜDER

Bebauungsplan Nr. 24 'Am Bruchgarten / Brauereiweg' 1. Änderung

Büro für Architektur und Stadtplanung

Goethestraße 67
34 119 Kassell
Tel.: 0561/ 78 808 70
Fax: 0561/ 71 04 05
bas-kassel@t-online.de