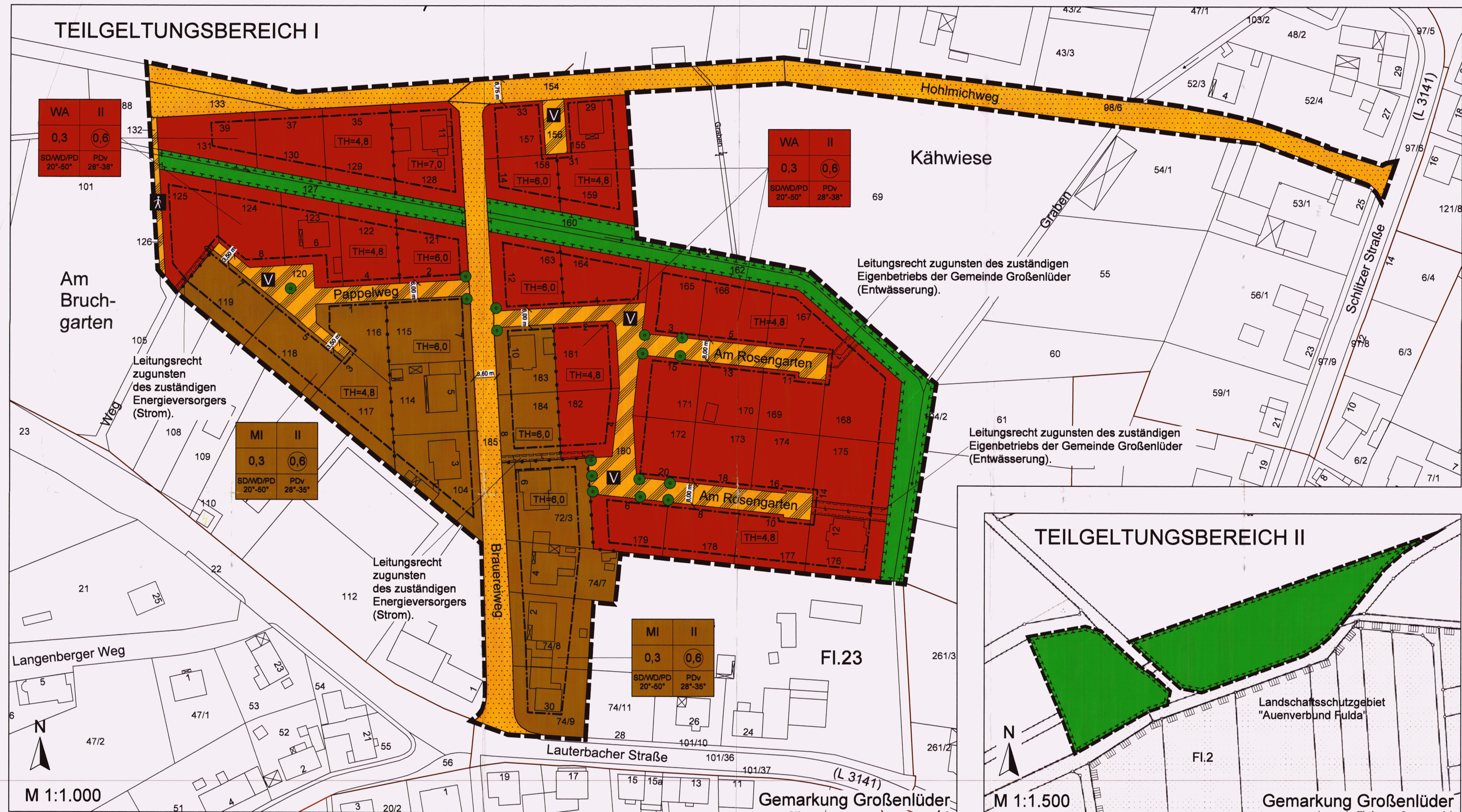




GEMEINDE GROSSENLÜDER

Ortsteil Großenlöder

2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

"Am Bruchgarten / Brauereiweg"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 6/18 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- 52 Gebäude - Bestand
- Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Fulda"

Werden bei Erarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt, sind diese gemäß § 20 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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 Denkmalschutzbehörde nicht zuvor der Fortsetzung der Arbeiten zugestimmt hat.

Für das Gebiet der Gemeinde Großenlöder gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung von 1995.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in ca. 700 m Entfernung zu bestehenden Anlagen der Deutschen Bahn AG und ist daher als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen. Mit Lärmbelastungen, die von den Anlagen und dem Betrieb der Deutschen Bahn AG ausgehen, muß daher gerechnet werden.

Es wird empfohlen, mindestens einen Hauseingang barrierefrei zu gestalten.

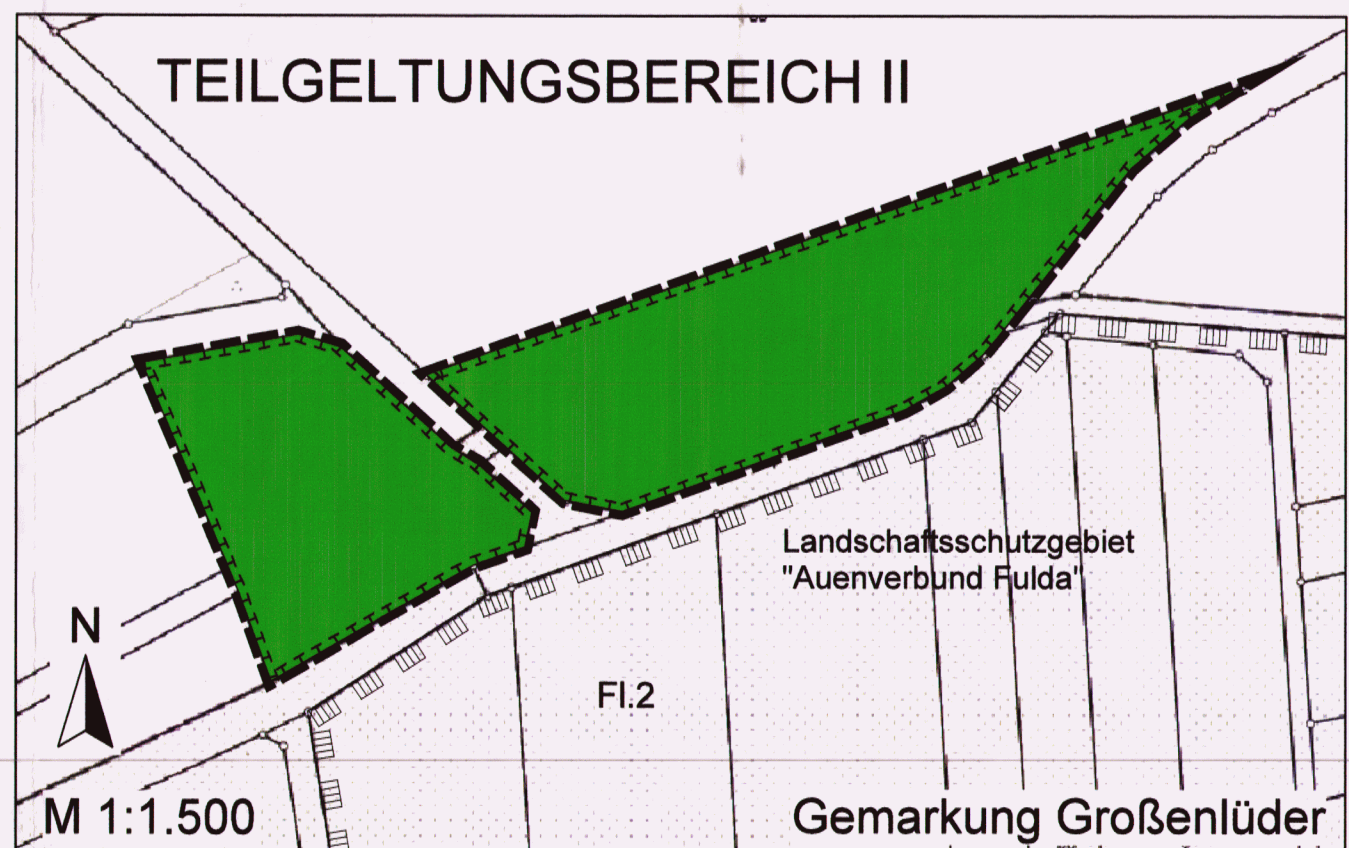
RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Nicht zulässig sind folgende Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7. und 8. BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungststätten
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Nicht zulässig sind folgende Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7. und 8. BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungststätten
- 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,3 (§ 19 BauNVO)
- 2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6 (§ 20 BauNVO)



- 2.5 Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. II (§ 20 BauNVO)
- 2.6 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16, Abs. 5 BauNVO)
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- 3.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann die rückwärtige Baugrenze bis zu 1,0 m für untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone überschritten werden.
- 4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- 4.1 Max. zulässige Traufhöhe im Metern über natürlichem Geländeniveau, z.B. 6,0 m (§ 16, Abs. 2 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt die Höhe zwischen dem natürlichen Geländeniveau und dem Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Maßgebend ist die gemittelte Höhe aller Traufseiten.
- 5. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 16, Abs. 2 BauNVO)
 - 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 - 5.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
 - 5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
- 6.1 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des für die Wasserversorgung bzw. Stromversorgung zuständigen Betriebs
Die betreffenden Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten bzw. dürfen nur in Abstimmung mit dem Energieversorger überbaut werden.
- 6.2 Oberflächenabfluss
Bei Grundstücken mit mindestens einer Grundstücksgrenze zu den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser in offenen Systemen zu sammeln und in die Entwässerungsgräben abzuleiten, sofern das Wasser nicht auf dem Grundstück wiederverwendet oder versickert wird. Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist nur zulässig, wenn der Untergrund dies zulässt und Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
Die Versickerung des Oberflächenwassers der beiden Straßenverkehrsflächen (Hohlmichweg und Brauereiweg) ist unzulässig. Die Ableitung hat in die Kanalisation zu erfolgen.
- 7. Pflanzbindungen, Anpflanzen von Bäumen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
- 7.1 Zu pflanzende Bäume
Die Baumstandorte sind verbindlich hinsichtlich ihrer Anzahl und Grundstruktur, sich aus der Örtlichkeit ergebende Bedingungen sind zulässig. Bei Bepflanzungen mit Bäumen u. Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungs- und Hausanschlussleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern zulässig.
Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 m² zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
Baumstandorte sind vor dem Befahren und vor dem Eindringen von Parkplatz- und Straßenablaufwasser zu schützen.
Die Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume beträgt auf privaten Grundstücken mindestens 10 - 12 cm Stammumfang. Im öffentlichen Verkehrsraum mindestens 16 - 18 cm (Stammumfang in 1 m Höhe). Abgängige Bäume sind durch einheimische Bäume gemäß der Pflanzliste nach 8.3 zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr.1 HBO)
- 1.1 Dachform, -neigung
Als Dachformen sind das geneigte Satteldach, das Walm- bzw. Krüppelwalm-dach und das Pultdach mit Neigungen von 20° bis 50° zulässig.
Als alternative Dachform ist auch das versetzte Pultdach mit Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig. Die Versatzhöhe beträgt max. 1,4 m, gemessen in der Ebene der Versatz-Außenfläche von der Schnittlinie mit der unteren Dachoberfläche bis zur Schnittlinie mit der oberen Dachoberfläche. Der zulässige Dachüberstand an der Versatzwandaußenfläche beträgt max. 0,35 m.
- 1.2 Materialien, Farbgebung
Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Als Dach-eindeckungen sind Tonziegel oder Betondachsteine in gedeckten grauen oder roten Farbtönen zulässig.
Zur Gestaltung von Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materi-alien wie glatter Putz, Holz, Naturstein zu verwenden.
- 2. Grundstücksfreiflächen (§ 81, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
- 2.1 Bepflanzungen
Mindestens 25% der absoluten Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind je angefangene 100 m² ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück stand-ortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind mit Arten der Pflanzliste unter 8.3 zu verwenden.
- 2.2 Oberflächenbefestigung
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind 100%ig versiegelnde Befestigungen wie z.B. Asphalt unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen innerhalb der Mischgebiete, die wegen ihrer betrieblichen Nutzung eine potentielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- 2.3 Aufschüttungen
Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m - bezogen auf das natürliche Geländeniveau - zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 25.08.2011 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Am Bruchgarten / Brauereiweg" beschlossen.
- Beschleunigtes Verfahren
Das Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird angewandt.
- Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung der Bebauungsplan-Änderung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 26.09.2011 bis einschließlich 26.10.2011 öffentlich ausgelegen. Die Stellung-nahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 26.10.2011 eingeholt.
- Beschlussfassung
Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Am Bruchgarten / Brauereiweg" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bau-ordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Großenlöder, den 27.1.2012

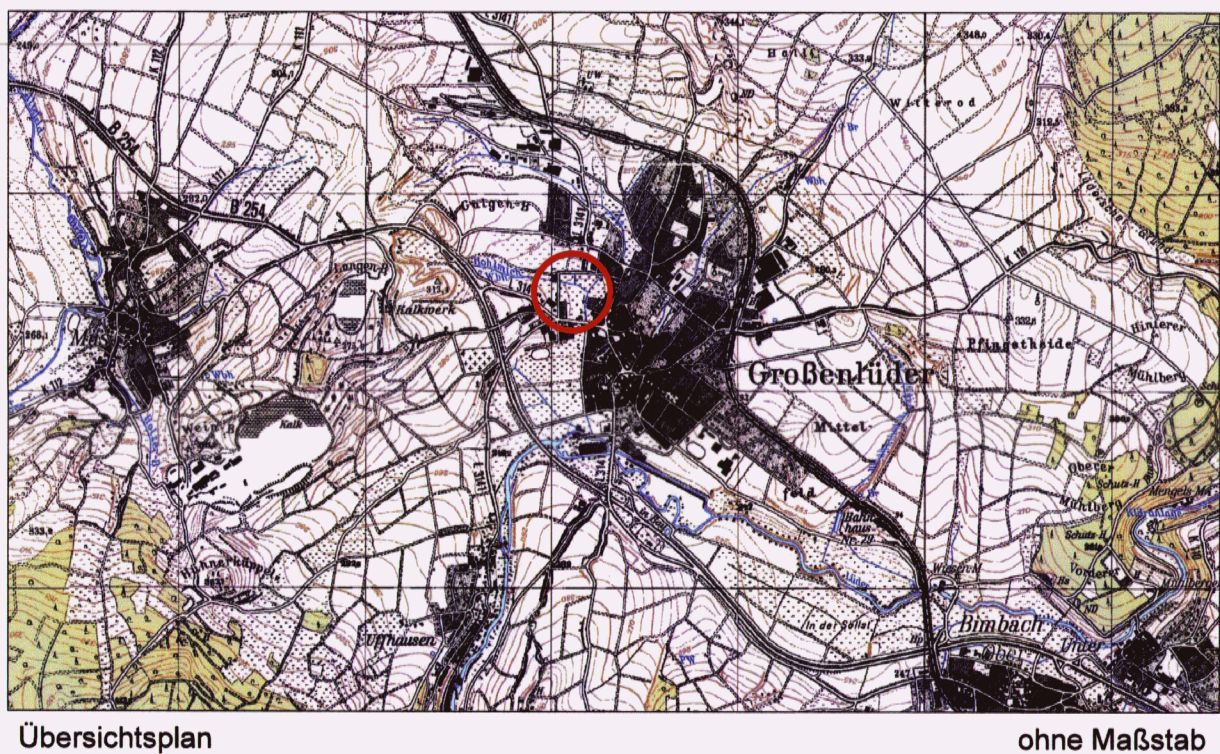
Gemeindevorstand der
Gemeinde Großenlöder

Diethrich
Bürgermeister

Großenlöder, den 27.1.2012

Gemeindevorstand der
Gemeinde Großenlöder

Diethrich
Bürgermeister



GEMEINDE GROSSENLÜDER

Ortsteil Großenlöder

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 24

"Am Bruchgarten / Brauereiweg"

08. Dezember 2011

Herget + Wieröder

Thellring 32 36124 Eichenzell
Tel.: 06656/500-28 Fax: 06656/500-29
E-mail: buero@herget-wieroder.de
www.herget-wienroeder.de