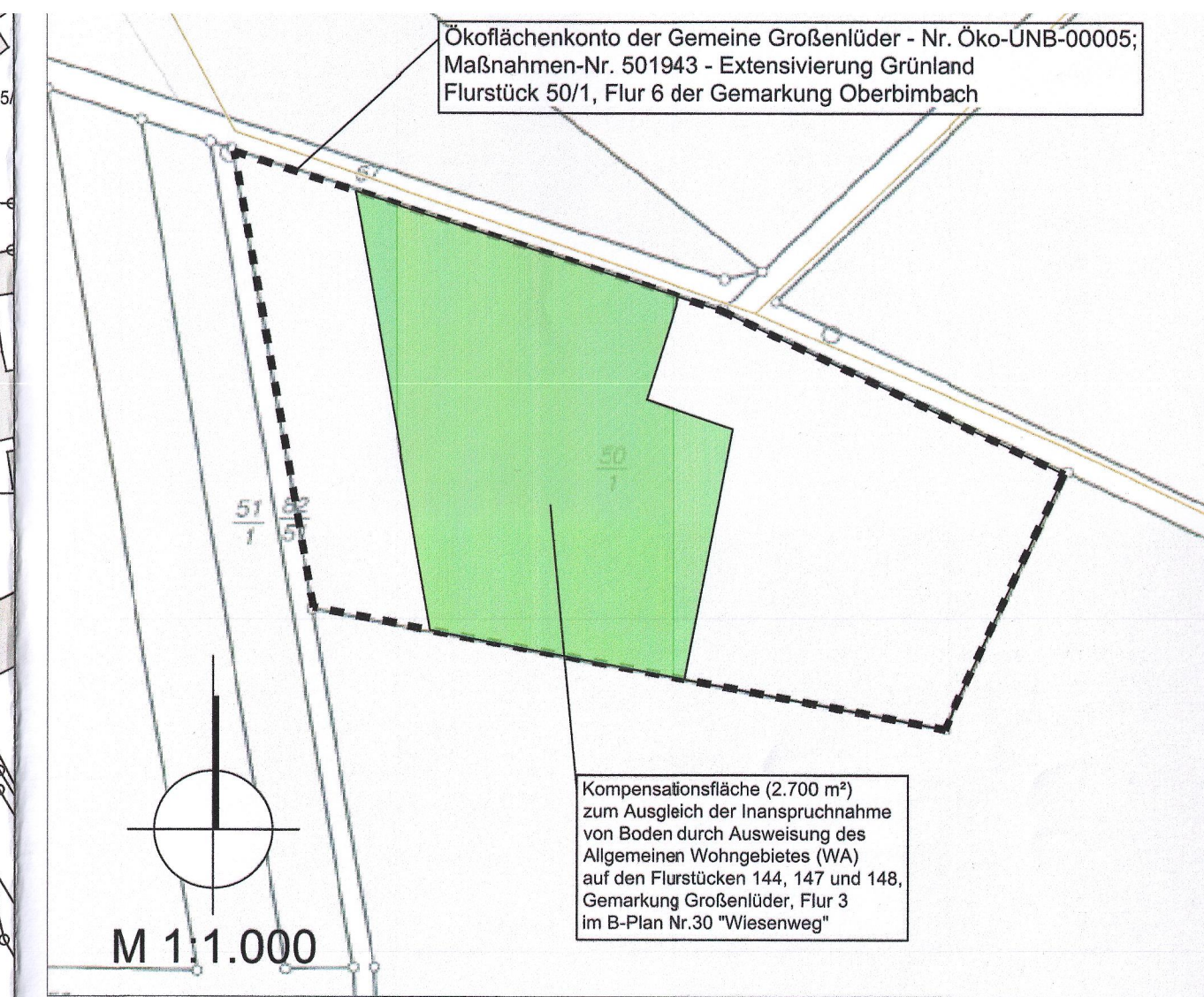
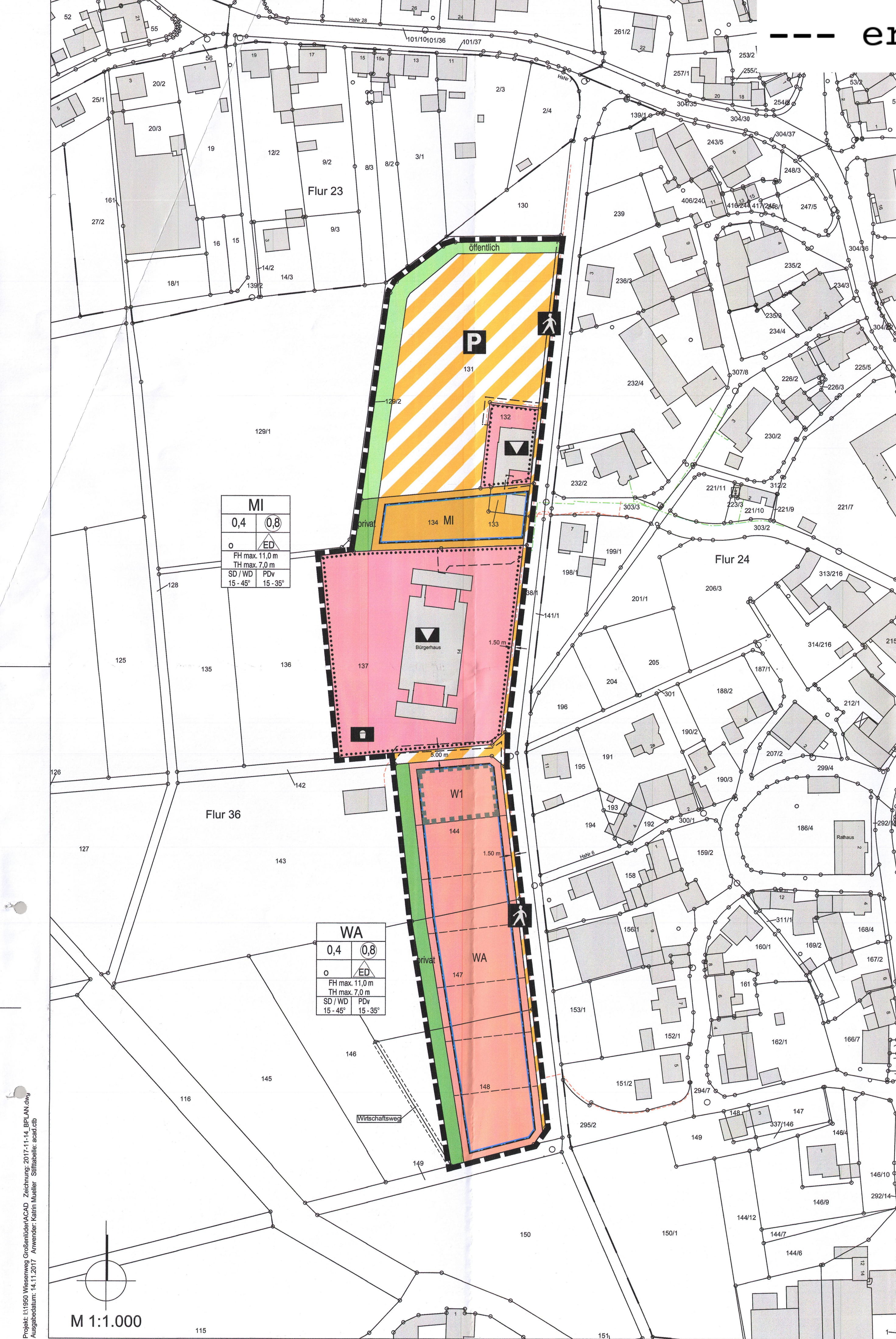




PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauNVO-)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - 0,4** Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - TH=7,0** max. 7,0 m Traufhöhe Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachausseilfläche über Bezugshöhe (Straße - Wiesenweg) max. 11,0 m Firsthöhe Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über Bezugshöhe (Straße - Wiesenweg)
 - PH=11,0** max. 11,0 m Firsthöhe Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über Bezugshöhe (Straße - Wiesenweg)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 0** Nur offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
 - ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
 - B** Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf**
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
 - Spielflächen**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - P** Öffentliche Parkfläche
 - W1** Fußgängerbereich
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - privat** Private Grünflächen
 - öffentlich** Öffentliche Grünflächen
- Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralen bestimmt sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtlich

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer - vorh. Erdgasversorgungsanlagen
- Gebäude - Bestand - vorh. Stromversorgungsanlagen
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Nr. 1 und BauGB

- Gemäß § 4 Nr. 1 und 2 BauNVO dient das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gemäß § 4 Nr. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Mischgebiet gem. § 6 Nr. 1 und BauGB

- Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.
- Nicht zulässig sind Vergnügungststätten im Sinne des § 48 Abs. 3 Nr. 2 sowie Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 II Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

Dies beinhaltet alle versiegelten Flächen inkl. Nebenanlagen, Zufahrten und Stellflächen.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen gelten nicht, soweit kleinere überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt sind.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- Es ist eine 2-geschossige Bauweise zulässig.
- Die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die maximale Gebäudehöhe im Baugebiet darf 11,0 m nicht überschreiten.
- Die maximale Traufhöhe wird mit 7,00 m über die Bezugshöhe festgesetzt.
Definition Traufhöhe: Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnitthöhe der Außenwand mit der Dachhaut.
- Die maximale Firsthöhe beträgt 11,0 m über Bezugshöhe.
- Die Ermittlung der Bezugshöhe bemisst sich an dem Punkt der Erschließungsstraße (hier "Wiesenweg"). Die Höhe folgt zu ermitteln ist: Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gedachten Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenseite zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 I Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

- Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Das heißt, die Länge der baulichen Anlagen darf höchstens 50 m betragen.
- Im gesamten Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planfeld durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
- Die Bestandsgebäude sind zwingend in Lage und Stellung festgelegt.

4. Stellplätze, Garagen und Einfahrten (§ 9 I, Nr. 4 BauGB)

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche anzuordnen. Dabei sind nachbarrechtliche und öffentliche Belange zu beachten.

- Vorbereiche von Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) von mindestens 5,0 m eingehalten wird.

5. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 I, Nr. 15 und 22 BauGB)

5.1 Flächen für Gemeinbedarf

Im Plangebiet sind nachfolgende Flächen für den Gemeinbedarf bzw. Gemeinschaftsanlagen zur öffentlichen Nutzung festgesetzt:

- für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Festhalle)
- Spielfeld

6. Verkehrsflächen (§ 9 I, Nr. 11 BauGB)

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Entsprechend der Planzeichnung werden ausschließlich Verkehrsflächen mit nachfolgenden besonderen Zweckbestimmung mit jeweils öffentlicher Nutzung sowie mit Geh-, Fahrrechten festgesetzt:
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich (Gehweg)
 - Wirtschaftsweg
- Die Gehwege sind mit einer Breite von mindestens 1,50 m herzustellen. Vorhandene Gehwege sind in ihrer Lage zu erhalten.

7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 I, Nr. 21 BauGB)

Die Leitungsstrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des angrenzenden Straßenkörpers bzw. innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorzusehen.

8. Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (§ 9 V Nr. 1 und § 11 III Nr. 1 und 4 BauGB)

- Passiver Lärmschutz: Parzelle W1 - Schlafräume sind zur Vermeidung von nächtlichen Ruhestörungen auf der vom Bürgerhaus abgewandten Seite anzuordnen.

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ausgleichsmaßnahmen).

Zur Eingrünung des Wohngebietes ist eine Feldhecke anzulegen und zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu ist eine 3 bis 4 Reihige Hecke bestehend aus heimischen Sträuchern und Heistern zu pflanzen.

Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 9.4.

9.2 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 400 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 9.4.
- (3) Auf jedem Baugrundstück ist entlang mindestens einer Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke oder geschlossene Laubhecke anzulegen und zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 9.4.
- (4) Die Pflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig.
- (5) Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode. Gehölze ab einem Stammdurchmesser über 60 cm dürfen in nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gefällt werden.

9.3 Festsetzung der Zuordnung externer Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

- (1) Die Kompensation / der Ausgleich entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) auf den Flurstücken 144, 147 und 148 der Gemarkung Großelndler, Flur 28 erfolgt über das Ökoflächenkonto (Öko-UNB-00005) der Gemeinde Großelndler (Gemarkung Oberbimbach, Flur 6, Flurstück 50/1 teilweise). Bei der Ersatzmaßnahme (Gemarkung Oberbimbach, Flur 6, Flurstück 50/1) handelt es sich um die Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasen sowie der Umwandlung von Ruderalflächen in extensiv genutzte Frischwiesen. Die Maßnahmenfläche umfasst eine Gesamtgröße von 6.200 m². Hier von werden 2.700 m² als Ersatzmaßnahme für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beansprucht. Die Umsetzung dieser Maßnahme geschieht in Regie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda.
- (2) Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwands für die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs. 1 BauGB) einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenersatzbeitrag (§ 135a Abs. 3 BauGB). Dieser Kostenersatzbeitrag ist von den Eigentümern der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (Flurst. 144,147, und 148, Gemark. Großelndler, Flur 36) an die Gemeinde zu erstatten.

9.4 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, nachfolgender Liste vorzunehmen:

- Bäume, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Obstgehölze, Hochstamm, Stammumfang 12-15 cm
 - Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Mirabelle
- Sträucher, mind. 2x verpflanzt 60-100 cm hoch
 - Haselnus (Corylus avellana)
 - Hornfarn (Cornus sanguinea)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heister, mind. 2x verpflanzt, 150 bis 200 cm hoch
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Pappel (Populus nigra)

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Teil B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 HGO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81 (1) 1 HGO)

1.1 Dächer

- (1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind das geneigte Satteldach, das Waln- bzw. Krüppelwalmdach mit Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig.
- (2) Als alternative Dachform ist auch das Pultdach mit Dachneigungen von 15° bis 35° zulässig.

1.2 Dachgestaltung

- (1) Die Dachdeckung sind ausschließlich nicht glänzende Ziegel in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Betondachsteine zu verwenden. Der Einbau von Solarkollektoren ist zulässig.
- (2) Dachaufbauten und Dachgauben sind entsprechend der "Gestaltungssatzung von Dachgauben" der Gemeinde Großelndler zulässig.
 - Schleppgauben und Trapezgauben
 - Zwerggiebel
 - SpitzgaubenDer Einbau von Dachgauben ist nur bei Gebäuden mit eingeschossiger Bauweise zulässig. Durch den Bau von Dachgauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der Bauordnungsverordnung bzw. des Bebauungsplanes nicht überschritten werden. Der Einbau von Dachgauben ist bei Dachneigungen unter 30 Grad nicht zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

1.4 Gestaltung der Nebenanlagen und Garagen

- (1) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in der Materialwahl und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dachform von Garagen und Carports sind auch als Pultdach oder Flachdach zulässig.
- (2) Für die Stellplatzanweisung gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Abblössatzung der Gemeinde Großelndler vom 02.06.1995 einschließlich der 1. Änderung vom 07.09.2000.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 28.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178) werden.

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster mit Stand vom überein.

Großelndler, den

Vermessungsdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 30 „Wiesenweg“ in Großelndler gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 17.03.2016 gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde am 15.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 15.04.2016 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großelndler bekannt gemacht.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.04.2016 bis einschl. 27.05.2016.
- Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 18.04.2016.
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 27.05.2016.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 30.06.2017 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großelndler bekannt gemacht.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.07.2017 bis einschl. 10.08.2017.
- Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 05.07.2017 Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt, auf den Zeitraum vom 10.07.2017 bis einschl. 10.08.2017.
- Satzungsbeschluss**
Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 26.10.2017.
Die Bekanntmachungen erfolgten im Stadtschreibert.
- Ausfertigungsvermerk**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Großelndler, den 17.12.2018 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Großelndler (Siegel)

Bürgermeister

Werner Dietrich
Bürgermeister

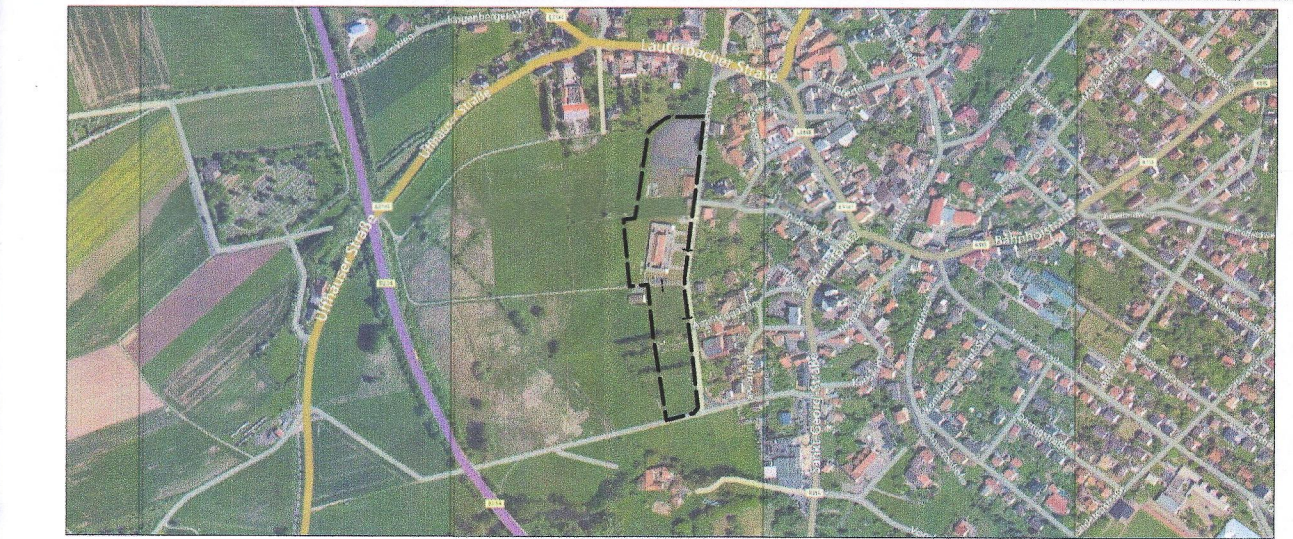


- Rechtskraftvermerk**
Der Bebauungsplan Nr. 30 „Wiesenweg“ in Großelndler ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten am 17.12.2018

Großelndler, den 17.12.2018 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Großelndler (Siegel)

Bürgermeister

Werner Dietrich
Bürgermeister



Gemeinde Großelndler

Bebauungsplan Nr. 30
"Wiesenweg"

Stand vom 14.11.2017

PLANZEICHNUNG