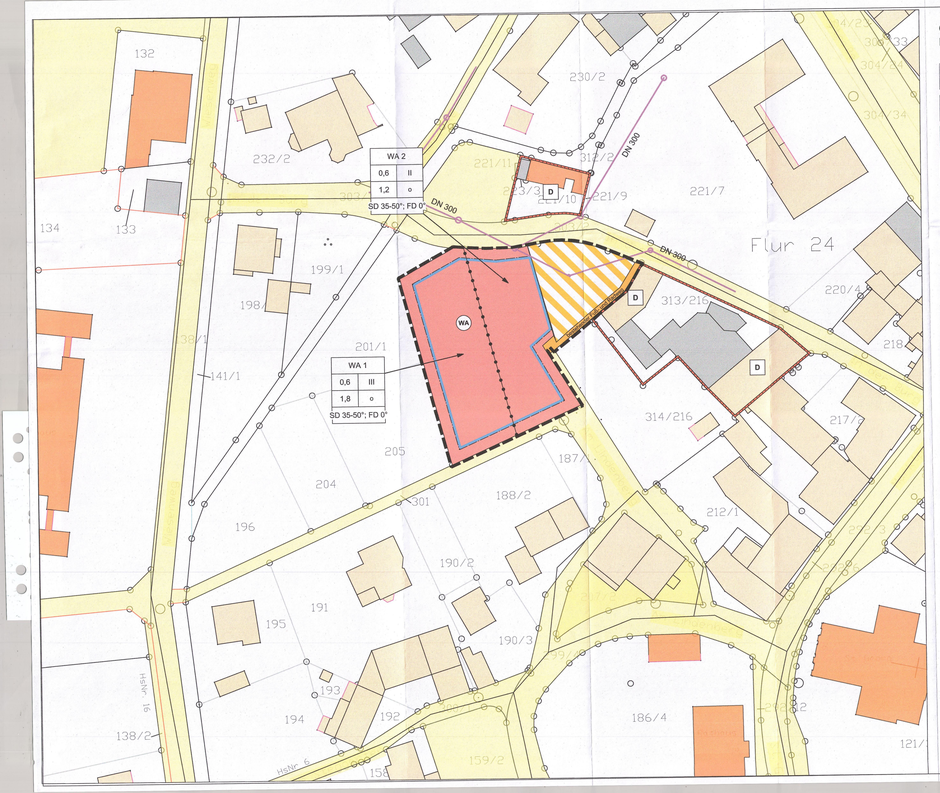

GEMEINDE GROSSENLÜDER
Bebauungsplan Nr. 38 "In der Burg - Am Lindenberg"

00 PLANZEICHENVERORDNUNG PlanZV:
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58)

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WA 1/ WA 2

02 MAS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze (Bestimmungslinie durchgezogen)

WA 1:
TH max = 10,50 m — Traufhöhe in ... m über angrenzender Verkehrsfläche
FH max = 17,00 m — Firsthöhe in ... m über angrenzender Verkehrsfläche

WA 2:
TH max = 7,50 m — Traufhöhe in ... m über angrenzender Verkehrsfläche
FH max = 13,00 m — Firsthöhe in ... m über angrenzender Verkehrsfläche

06 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Platzgestaltung

Straßenverkehrsflächen, (hier: Fuß- und Radweg)

14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Schema der Nutzungsschablone:

Nutzungsart	
GRZ	Vollgeschosse
GFZ	Bauweise
Dachform, Dachneigung	

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 38
"In der Burg – Am Lindenberg" in Großenlüder

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO i.d.F der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786
PlanZV i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
HBO i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO).

a) Zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO):
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. Überbaubare Grundflächen
Die überbaubaren Grundflächen werden wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)
Festgesetzt sind die Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.

2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)
Festgesetzt sind die Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhen (FH). Die Maße sind für den dreigeschossigen Gebäudeteil wie folgt festgelegt:

TH max. = 10,50 m
FH max. = 17,0 m.

Die Maße sind für den zweigeschossigen Gebäudeteil wie folgt festgelegt:
TH max. = 7,50 m
FH max. = 13,0 m.

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der Schnittfläche mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante First (Firsthöhe).

4. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt.

C. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO):
Festgesetzt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Planteil.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auf den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen Gebäudefluchtt und öffentlicher Verkehrsfläche. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen, Einfriedigungen und Stützmauern sowie Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter.

Alle Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Nebenanlagen sind in den als "privaten Grünflächen" und für „Anpflanzungen; Pflanzbindung" festgesetzten Flächen unzulässig.

Höhe von Nebenanlagen
Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer max. Höhe von mehr als 3,5 m, sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.

Stellung der baulichen Anlagen
Entsprechend der Festsetzung im Planteil, sind die wesentlichen Gebäude-kanten und Hauptfirstrichtungen parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

D. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend Planeinschrieb:
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)
Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Planeintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

F. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Sämtliche Rechte sind auf Dritte übertragbar.

G. Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die oberirdische Führung von Freileitungen, die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen, ist nicht zulässig. Alle Leitungen sind unterir-disch zu führen

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

1. Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1. Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Hauptdächer mit minimaler und maximaler Dachneigung:
- Flachdächer (nur als Verbindungselement und Dachterrasse)
- Satteldächer 35° - 50°

1.2. Dachgestaltung
Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckter und einheitlicher Farbgebung zu verwenden.
Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken.

Bezüglich der Dachgaubengestaltung gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Großenlüder.

1.3. Fassaden:
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Stellplätze, Garagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)
Bezüglich Stellplätzen bzw. Garagen gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenlüder.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 u. 5 HBO)
3.1. Bepflanzung
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. Beleuchtung
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insektenwirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1800 bis 2700, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z.B. Wand ohne Logo) freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher SO Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

III. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
Der Bereich liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Gemeinde Großenlüder. Bauliche Maßnahmen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 HDSchG. Desweiteren befinden sich in der näheren Umgebung Einzelkulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG, so dass hier der Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG anzuwenden ist.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

B. Abfallablagerungen und Grundwasser
Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

C. Sicherstellung der Rettungswege
Nach § 36 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen und einer Höhe von mehr als 7m Oberkante-Rohfußboden können Rettungsgeräte der Feuerwehr als zweiter Rettungsweg nicht berücksichtigt werden.

D. Erdaushub
Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

E. Brauchwasser
Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.
Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

F. Kampfmittelbeseitigung
Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Stellungnahme vom 07.12.2020 folgendes mitgeteilt:
Über die im Lageplan bezeichnete Flächen liegen dem Kampfmittelräumdienst ausgefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächen-absuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

G. Baugrund
Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der geologischer Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums 2.2.35 „Großenlüdener Graben" und ist von der Tektonik her der Formation „Auensediment, ungegliedert" und der Petrographie „Lehm, Sand Kies" zugeordnet. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 werden empfohlen.

H. Allgemein
Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB
1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlüder hat am 20.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "In der Burg / Am Lindenberg" in Großenlüder beschlossen.

2. Beschleunigtes Verfahren
Das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wurde angewandt.

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 16.11.2020 bis einschließlich 16.12.2020 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren am 09.11.2020 über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB informiert und mit Frist bis zum 16.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 07.06.2021 bis einschließlich 07.07.2021 erneut öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren am 28.05.2021 über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB informiert und mit Frist bis zum 07.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2021 den Bebauungsplan Nr. 38 "In der Burg / Am Lindenberg" in Großenlüder mit Begründung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 HBO als Satzung beschlossen.

6. Rechtskraft
Der Beschluss wurde am 29.10.21 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan.

Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 38 "In der Burg Am Lindenberg" in Kraft.

Großenlüder, den 29.10.2021

Gemeindevorstand der
Gemeinde Großenlüder

Florian Fritzsch
Bürgermeister

Gemeinde Großenlüder
Kreis Fulda

GEMEINDE GROSSENLÜDER
Bebauungsplan Nr. 38 "In der Burg - Am Lindenberg"

Maßstab: M 1:500

Datum: 11.10.2021

Bearbeitung: Planungsbüro Dagmar Sippel
An der Röde 32, 36137 Großenlüder,
Tel. 06648/ 6258394
Email: info@planungsbuero-sippel.de