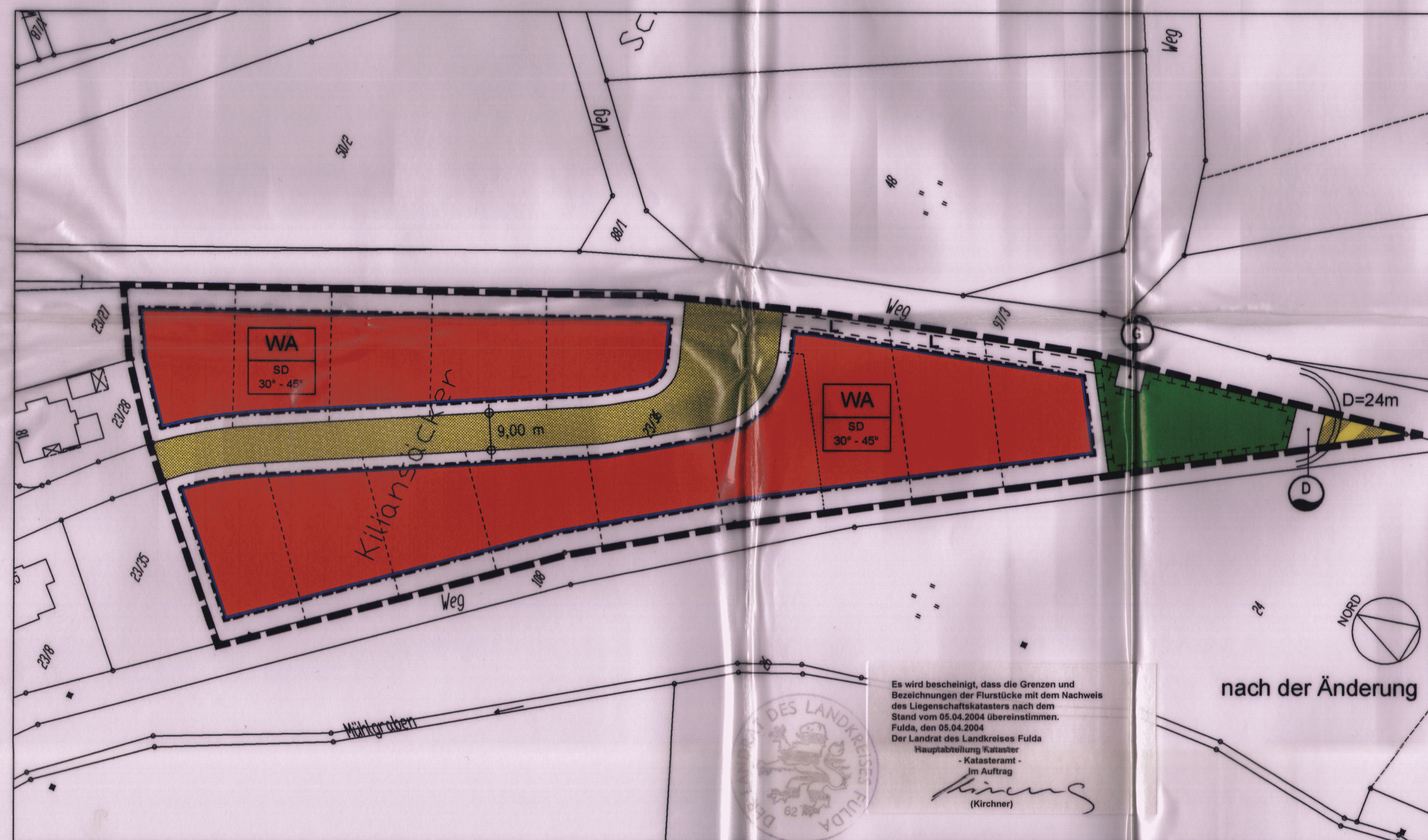
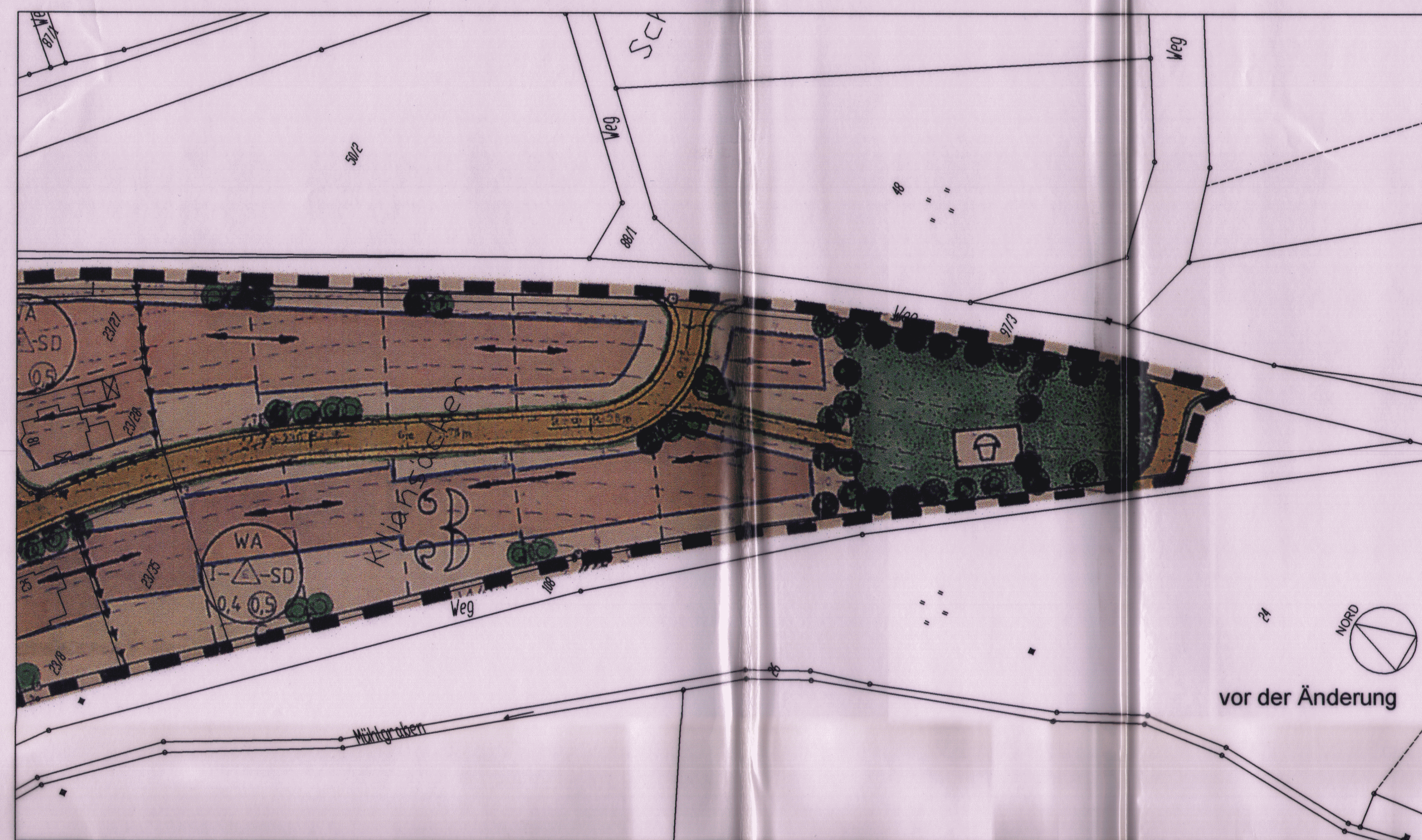




GEMEINDE GROSSENLÜDER

Ortsteil Kleinluder

Bebauungsplan Nr.3 "Die Kiliansäcker"

1. Änderung

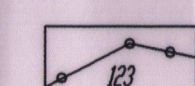
VORBEMERKUNG

Diese Bebauungsplanänderung wird aufgestellt auf Grundlage von:

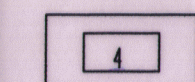
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

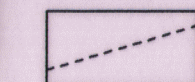
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN, FESTSETZUNG §13 HBO



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Gebäude - Bestand



Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

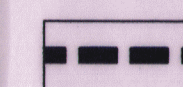
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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.

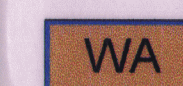
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über min. 2 voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein. Aufenthaltsräume, deren 2. Rettungsweg über Fenster erfolgt, deren Brüstung mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nicht errichtet werden.

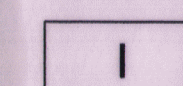
Festsetzungen vor der Änderung:



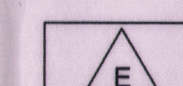
Grenze des ursprünglichen Geltungsbereichs (§ 9, Abs. 7 BauGB)



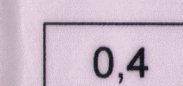
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



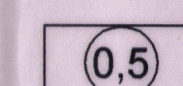
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)



Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)



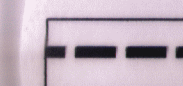
Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)



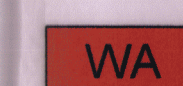
Grünfläche, Spielplatz (§ 9 Abs. 1, Satz 15 BauGB)

Durch die folgenden Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.3 "Die Kiliansäcker" ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

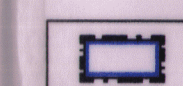
TEIL A PLANUNGS- RECHTLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des Geltungsbereichs der Änderung (§ 9, Abs. 7 BauGB)



Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



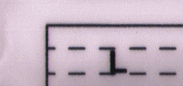
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Stellung baulicher Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Die Festsetzungen zu den Firstrichtungen werden aufgehoben



Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4+11 BauGB)
Erschließungsstraße



Wirtschaftsweg



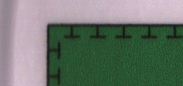
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 + 14 BauGB)
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen



Gasanlage



Trinkwasser - Druckerhöhungsanlage

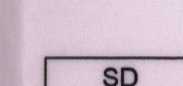


Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzmaßnahmen)
Die Fläche südöstlich des Wohngebietes ist in einem Pflanzverband 8 x 8 m mit Obstgehölzen nach folgender Liste zu bepflanzen:
vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87, Abs. 1, Nr. 1 HBO)



Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist nur das Satteldach mit einer Neigung von 30-45° zulässig.



Dachgestaltung
Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Beton- oder Holsteine in gedeckten, nicht glänzenden Farben zu verwenden.
Die Errichtung von Dachgauben ist zulässig.
Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten, maximal jedoch 1,5 m betragen. Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten, bei Walmdächern von der Grat- / Kehlinie, muss mindestens 1,5 m betragen. Die Einbindung eines Gaubendaches in das Hauptdach muß mindestens 0,5 m unter der Firstlinie liegen. Bei Schleppgauben und Trapezgauben darf die Summe der Gaubenlängen höchstens 2/3 der Länge des Daches betragen.
Bei Spitzgauben und Dacheinschnitten darf die Gesamtlänge höchstens 1/2 der Länge des Daches betragen. Pro Dachseite eines Hauses oder einer Doppelhaushälfte darf maximal ein Dacheinschnitt erfolgen.
Die Dachneigung von Stehgauben muss derjenigen des Hauptdaches entsprechen oder steiler, jedoch max. 60° geneigt sein. Die Firsthöhe muß mindestens 0,5 m unter derjenigen des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtsfläche erhalten. Für die Höhen gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Schlepp- bzw. Trapezgauben.
Durch den Bau von Gauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 24.09.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Die Kiliansäcker" im Ortsteil Kleinluder beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 24.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger in der Zeit vom 03.11.2003 bis zum 04.12.2003 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfs hatten.
3. Der Entwurf mit Begründung zu dem Bebauungsplan hat über die Dauer eines Monats vom 03.11.2003 bis zum 04.12.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 18.02.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Die Kiliansäcker" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Großenluder, d. 06. APR. 04

Gemeindevertretung der Gemeinde Großenluder

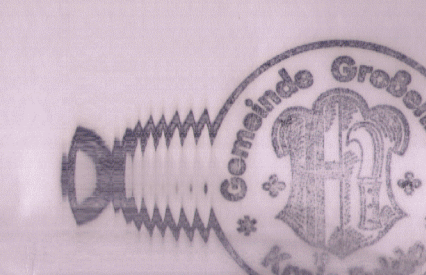


- Hillenbrand -
Bürgermeisterin

5. Der Beschluss wurde am 26. MAR. 04 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über die Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Änderung des Bebauungsplans. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im OT Kleinluder "Die Kiliansäcker" in Kraft getreten.

Großenluder, den 06. APR. 04

Gemeindevertretung der Gemeinde Großenluder



- Hillenbrand -
Bürgermeisterin



Übersichtsplan

ohne Maßstab

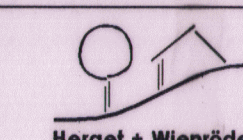
GEMEINDE GROSSENLÜDER

Ortsteil Kleinluder

Bebauungsplan Nr. 3 "Die Kiliansäcker"

1. Änderung

M. 1 : 1.000



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