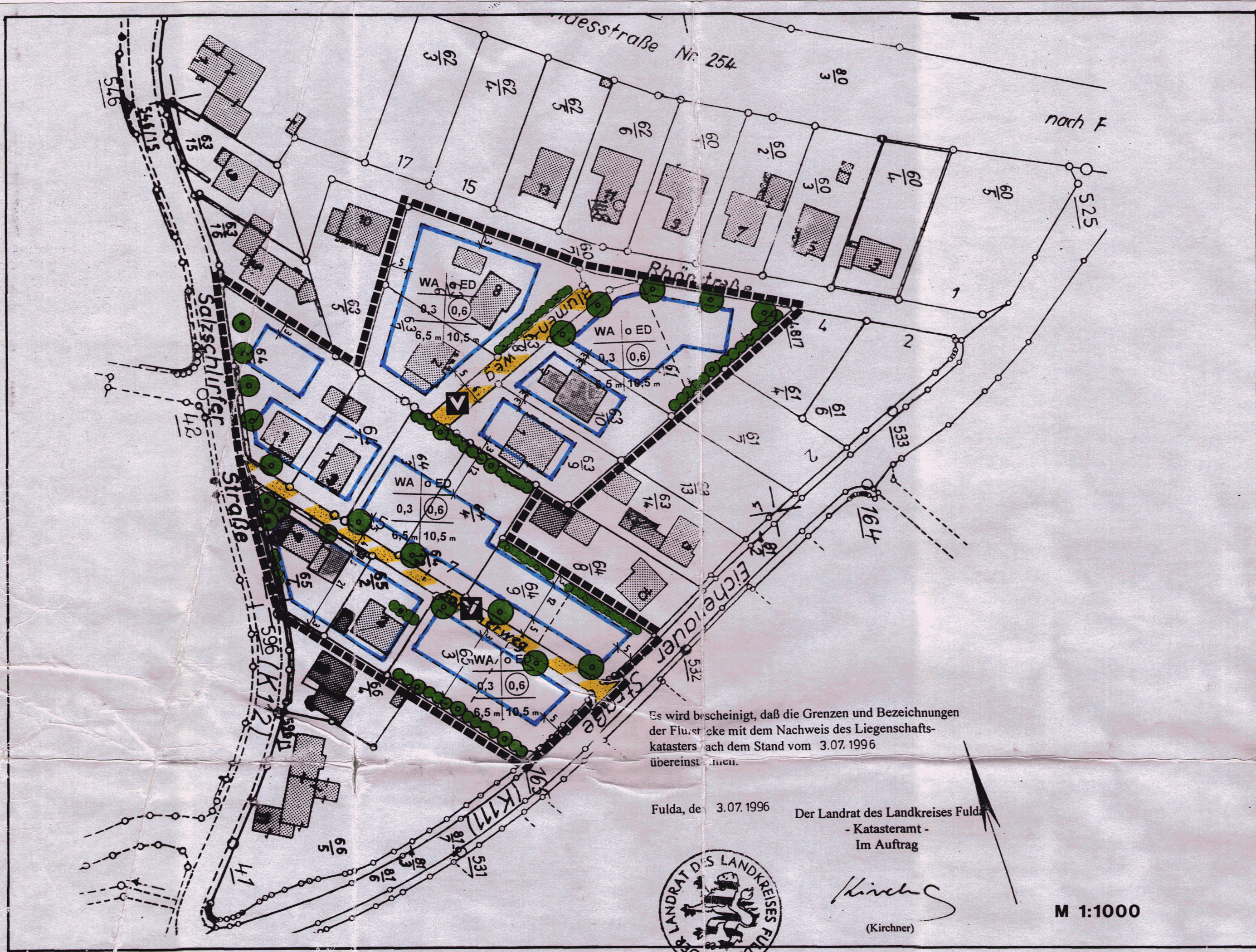




A. GESETZESGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 -PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. März 1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt ergänzt durch die nach § 8 eingefügten §§ 8 a bis 8 c BNatSchG vom 22. April 1993

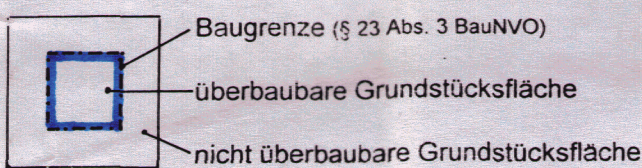
B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,6	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl GRZ (§ 15 BauNVO)

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

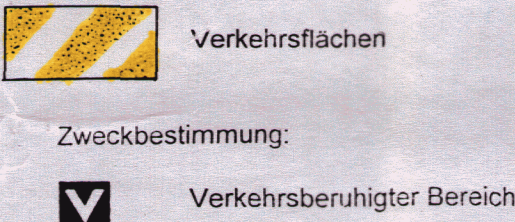
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



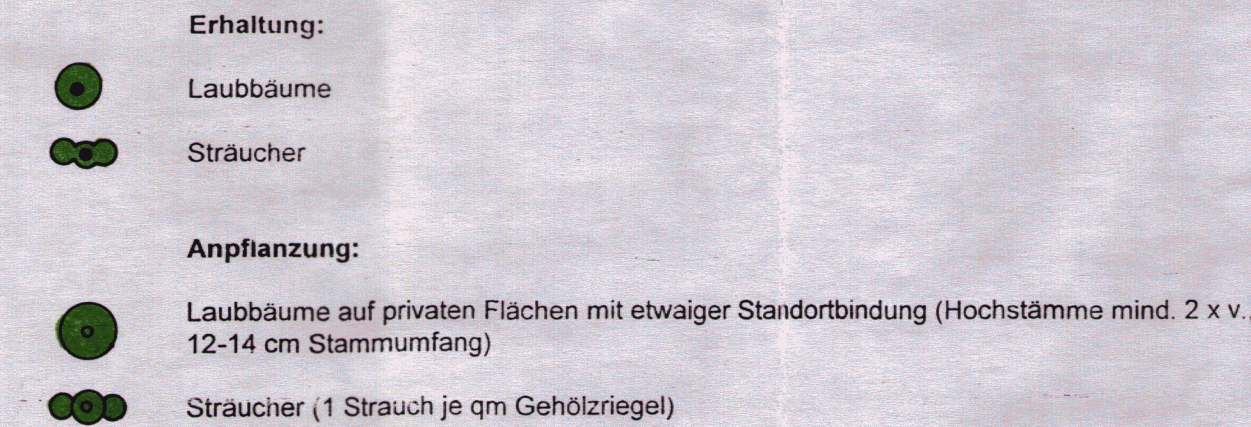
Nutzungsabkürzungen:

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Traufhöhe	Firsthöhe

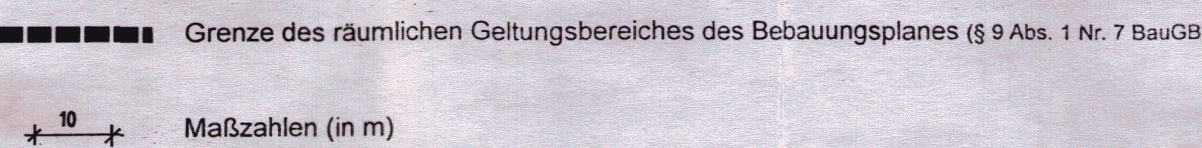
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



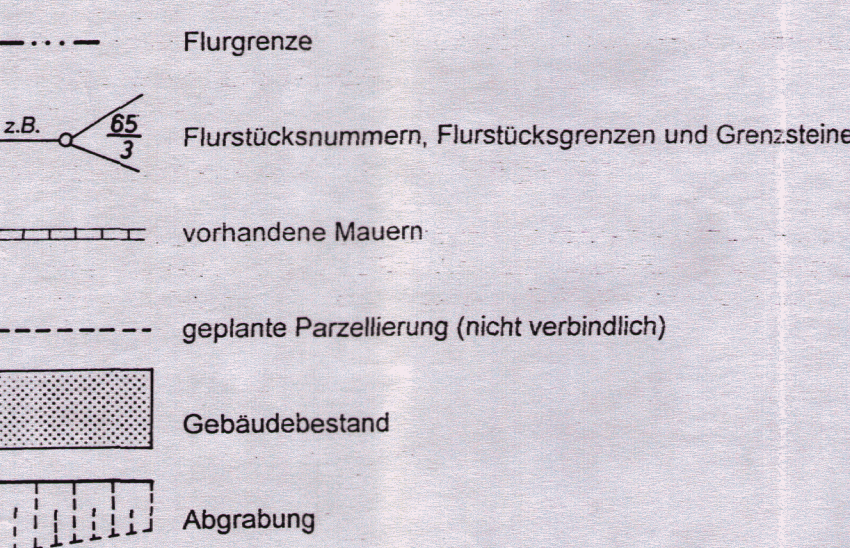
- Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen und Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



- Sonstige Planzeichen



- Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter



C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebäudehöhen
Die Außenwandtraufhöhe der baulichen Anlagen wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes, an der Talseite des Gebäudes, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m, ebenfalls gemessen an der Talseite des Gebäudes. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen so ist vom mittleren Wert auszugehen.

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die konkrete Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn, Grünstreifen und Gehweg bleibt der Straßenentwurfsplanung vorbehalten.

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Telefon und Strom
In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die Deutsche Telekom AG und das zuständige Überlandwerk sind von Straßenumbaumaßnahmen im Baugebiet mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.

Geplante Baumstandorte sind auf das bereits vorhandene Kabelnetz abzustimmen, soweit es erforderlich ist sind Kabeltrassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

- Wasserversorgung und Entwässerung

Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind im Planungsgebiet bereits vorhanden.

- Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

- Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im Baugebiet zulässig.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Bodenbefestigung
Eine Versiegelung befestigter Freiflächen mit wasserundurchlässigen Materialien ist nicht zulässig. Der Fuganteil muß mind. 10 % der Fläche betragen

1.2 Freiflächen
Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Zufahrten, Stellplatzflächen oder als Flächen ähnlichen Nutzung erforderlich sind.
Mindestens 55 % der Grundstücksfläche sind als Gehölz-, Grün- oder Gartenfläche anzulegen.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen zur Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Fassadenbegrünung
Gebäude deren Fassaden ungegliederte Wandflächen von mehr als 5 f.d.m. aufweisen, sind durch Ranker oder Selbstklimmer, mit mind. einer Pflanze pro angefangene 5 m zu begrünen.

2.2 Grundstücksbepflanzung
Pro angefangene 100 m² versiegelter Fläche, ist mind. ein klein- bis mittelkröniger Baum bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Planzeichnung sind aus gestalterischen Gesichtspunkten bereits Baumstandorte auf den privaten Grundstücken vorgesehen, diese werden auf die Festsetzung angerechnet.
Zusätzlich ist je 15 m² Grundstücksfläche mind. 1 Strauch zu pflanzen. Diese können in die randliche Begrünung eingebracht werden.

- Pflanzenlisten

Die nachfolgenden Pflanzenlisten können durch weitere standortgerechte heimische Arten ergänzt werden. Weiterhin können Obstgehölze (Arten siehe Begründung) und eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z. B. Fleder - Syringa vulgaris) in die Pflanzungen eingebracht werden.

Baumarten (großkrönig):	
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur
Esche	- Fraxinus excelsior
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus

Baumarten (kleinkrönig):

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kugelahorn	- Acer platanoides
Vogelkirsche	- Prunus avium

Obstgehölze:

Apfel:	Boskop	Birnen:	Grüne Jagdbirne
	Goldparmäne		Gute Graue
	Gravensteiner		Gute Luise
	Rheinischer Bohnapfel		Neue Poiteau
	Schafsnase		

Kirschen:	Büttner's Rote Knorpelkirsche	sowie:	Pflaumen
	Hedelfingler		Mirabellen
			Zweischen
			Speierling

Straucharten:

Schlehe	- Prunus spinosa
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Rosen	- Rosa spec.
Hasel	- Corylus avellana
Brombeere	- Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
gew. Schneeball	- Viburnum opulus
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Himbeere	- Rubus idaeus

Fassadenpflanzen:

Knöterich	- Polygonum sub.
Kletterrosen	- Rosa Hybriden
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Gemeine Waldrebe	- Clematis vitalba
Akebia	- Akebia quinata
Blauregen	- Wisteria sinensis

- Bestandssicherung von Gehölzen - Erhaltungsgebot

Der im Planteil als zu erhalten gekennzeichnete Baum- und Strauchbestand ist zu sichern und ordnungsgemäß zu pflegen. Zu beachten ist die DIN 18 920 (Vegetation - Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Bei Beseitigung von Gehölzen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

D. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Dachform und Dacheindeckung

Erlaubt sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45 °, dies gilt auch für Garagen und sonstige Nebenanlagen.

Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt werden und ist mit kleinteiligen, ziegelroten oder dunkelroten Dachplatten oder Dachziegeln vorzunehmen. Auf deutlich untergeordneten Dachflächen (z. B. Gauben) ist die Dacheindeckung in anderen Materialien (z. B. Zinkblech) zulässig.

- Gauben

Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m vom Giebel haben und dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die senkrechte Ansichtshöhe darf bei Trapez und Schieppgauben 1/3 der Dachhöhe zwischen Traufe und First, max. jedoch 1,50 m betragen.

Giebel- und Spitzgauben dürfen max. 2/3 der Dachhöhe zwischen Traufe und First betragen, wobei bei der Giebelgaube die Höhe zum Traufpunkt max. 1,50 m betragen darf.

- Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind mit getöntem Putz anzulegen. Bei der Gestaltung der Fassaden sind Eternitplatten oder sonstige diverse Kunststoffverkleidungen nicht zulässig.

- Einfriedungen - Mauern

Die straßenseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen nicht als geschlossenen Wand ausgeführt werden. Die zulässige Höhe beträgt 100 cm. Sockelmauern dürfen straßenseitig nur bis 25 cm über Straßenoberkante errichtet werden. Der Verlauf der Einfriedungen ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so vorzunehmen, daß Kleintiere ohne Behinderung über die Grundstücksgrenzen wandern können. So müssen z. B. feingliedrige Maschenzäune ca. 10 cm über dem Boden enden. Sockelmauern dürfen nicht errichtet werden.

Die Einfriedungen dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinfriedungen nicht behindern.

E. HINWEISE SOWIE NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

- Dachflächenwasser

Den Bauherren wird empfohlen das Dachflächenwasser zur Garten- u. Grünflächenbewässerung bzw. als häusliches Grauwasser zu benutzen. Der Bau von Regenwasserzisternen wird finanziell unterstützt. Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4) Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWVO § 17).
- Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweischild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

- Zufahrtswege

Zufahrtswege sind für eine Fahrbelastung von 20 t Achslast befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

- Grenzabstände/Schutzzonen

Im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen sind tiefwurzelnde Bäume von der Anpflanzung auszuschließen, bzw. in einem ausreichendem Abstand (Rücksprache mit den Trassenbetreibern) zu den Trassen zu pflanzen. Bei Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu errichten, daß die Festsetzungen der Grünordnung nicht behindert werden und durchführbar sind.

- Oberbodensicherung

Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18 915 (3) zu sichern und zu behandeln.

- Freiflächengestaltungsplan

Die Einhaltung der gründerischen Festsetzungen für das betreffende Baugrundstück ist bei der Baueingabe nachzuweisen und durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Inhalten zu konkretisieren:

- Lage und Qualität der Vegetationsflächen / Gehölze
- Lage, Umfang und Art der befestigten Flächen
- Einfriedung
- Fassaden-, Dachbegrünung.

Dieser Plan ist durch eine qualifizierte Fachkraft zu erstellen.

- Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Baum- und Strauchpflanzungen sind in der Baueingabeplanung nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugserfolg durchzuführen und gegenüber der Gemeinde Großludlar eine nachzuweisen.

Die Neuanpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

F. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

- Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großludlar am 22.07.1996 beschlossen. Der Beschluß wurde am 05.01.1996 öffentlich bekanntgemacht. 07. Sep. 95

Großludlar, den 08. Jan. 96



Will, Bürgermeister

- Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 19.04.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 08.05.1996.

Großludlar, den 09. Mai 96



Will, Bürgermeister

- Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 23.04.1996.

- Auslegungsbeschuß

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 29.04.1996 bis einschl. 29.05.1996 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 16.04.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Großludlar, den 30. Mai 96



Will, Bürgermeister

- Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großludlar am 17.07.1996 beschlossen worden.

Großludlar, den 11. Sep. 96



Will, Bürgermeister

- Anzeigevermerk der Genehmigungsbehörde

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 06. Nov. 1996, Az.: 34 - GROSSENLUDLAR-11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:



- Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 13. SEP. 96 ortsüblich bekanntgemacht.

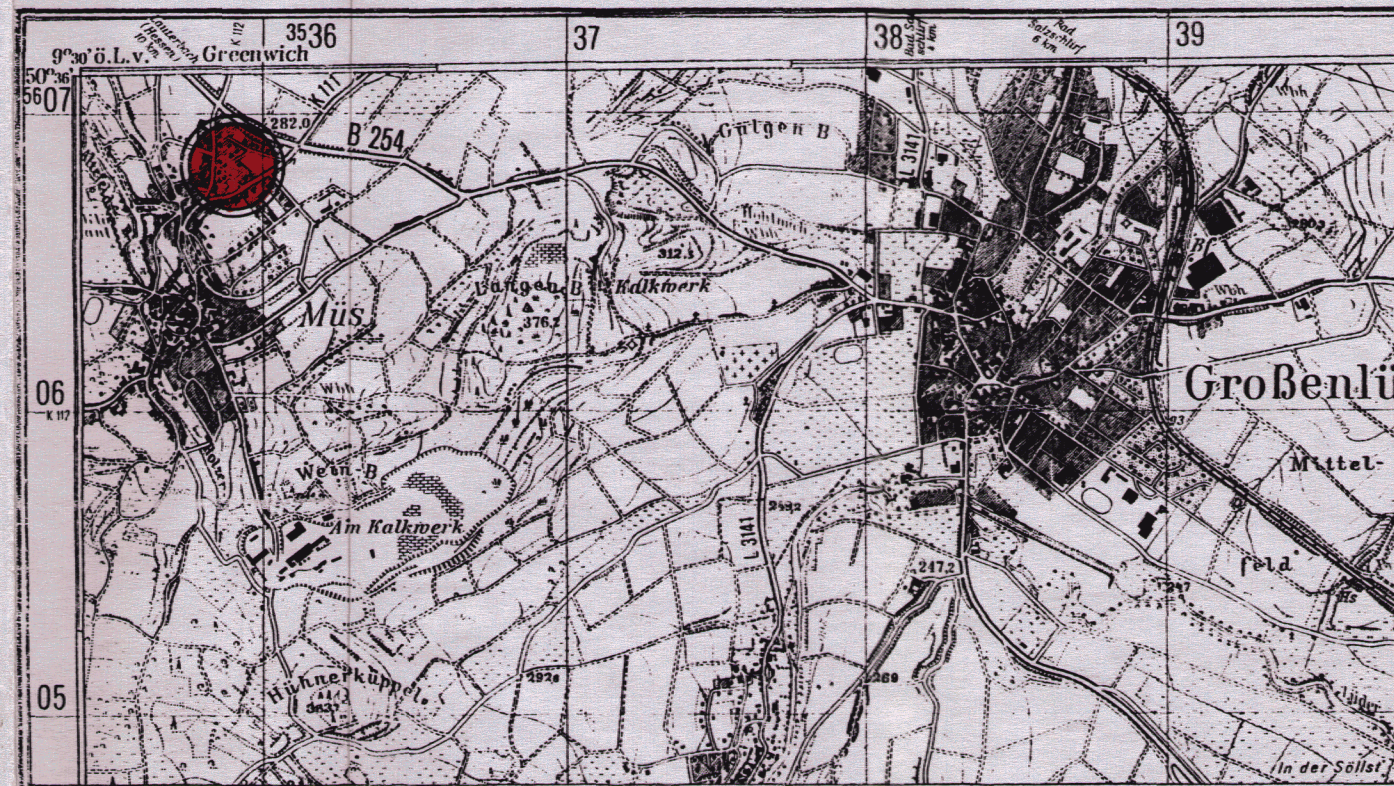
Der Bebauungsplan ist somit am 14. SEP. 96 in Kraft getreten.

Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Großludlar (Bauabteilung) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Großludlar, den 14. NOV. 96



Will, Bürgermeister



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

„Am Sand - Im Melm“

OT. Mös, Gem. Großludlar

PLANUNGSBÜRO H. HENNING

bearb.: R. Hofmann
Datum: April 96
geändert: R. Hofmann
Datum: Sep. 96

gez.: M. Danner
Datum: April 96
geändert: A. Kimpel
Datum:

36043 FULDA
KUNZELER STRASSE 11
TEL: (0661) 92814-0
FAX (0661) 92814-50
geändert:
Datum: