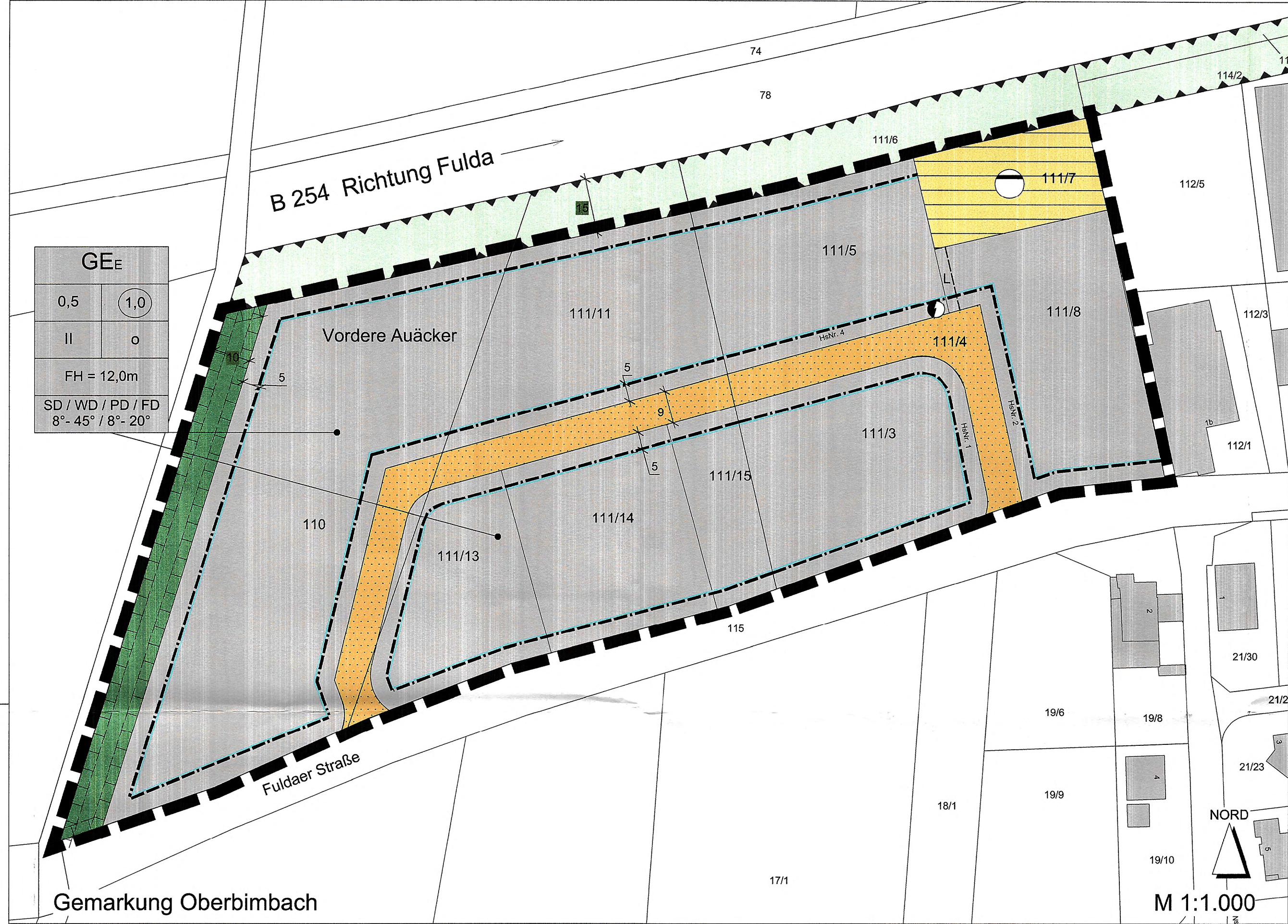




GEMEINDE GROSSENLÜDER OT Bimbach

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Am Blankenauer II - Abschnitt 1"

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 "Am Blankenauer II - Abschnitt 2"

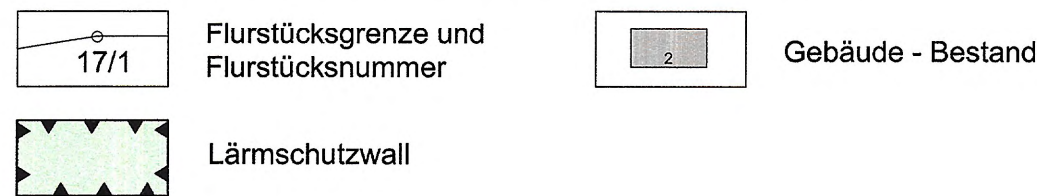
RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfä- bungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Da sich das Baugebiet in der Nähe zu vorgeschichtlichen Bodendenkmälern befindet und auch im Plangebiet verstärkt mit Bodendenkmälern gerechnet werden muss, ist die Bodendenkmalpflege (Dr. Frank Verse, 0661- 1023222, frank.verse@fulda.de) mind. 14 Tage vor Beginn von Erdbewegungen, insbesondere auch der Erschließungsarbeiten, zu informieren.

Durch die folgenden Festsetzungen dieser Bebauungsplan-Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 "Am Blankenauer II - Abschnitt 1" und des Bebauungsplans Nr. 17 "Am Blankenauer II - Abschnitt 2" ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des Geltungsbereiches der Änderung (§ 9, Abs. 7 BauGB)
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

GE_E
2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen
Zulässig sind Gewerbebetriebe mit niedrigerem Emissionspotential, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit max. Immissionsrichtwerten gem. TA Lärm: 60dB(A) tags, 45 dB(A) nachts.
Ausnahme: zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Nicht zulässig im Geltungsbereich sind Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur.

- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (0,5) (§ 19 BauNVO)
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (1,0) (§ 20 BauNVO)
- 2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 3.2 Ausrichtung der Baukörper längs = Hauptfirstrichtung (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB) - entfällt
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- 4.1 Die zulässige max. Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt 12,0m. Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt die mittlere Höhe des Anschnittes der felseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.
5. Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 12, 14 BauGB)
- 5.1 Trafostation
- 5.2 Regenrückhaltebecken
6. Leitungsrecht (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
- 6.1 Leitungsrecht Strom
7. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

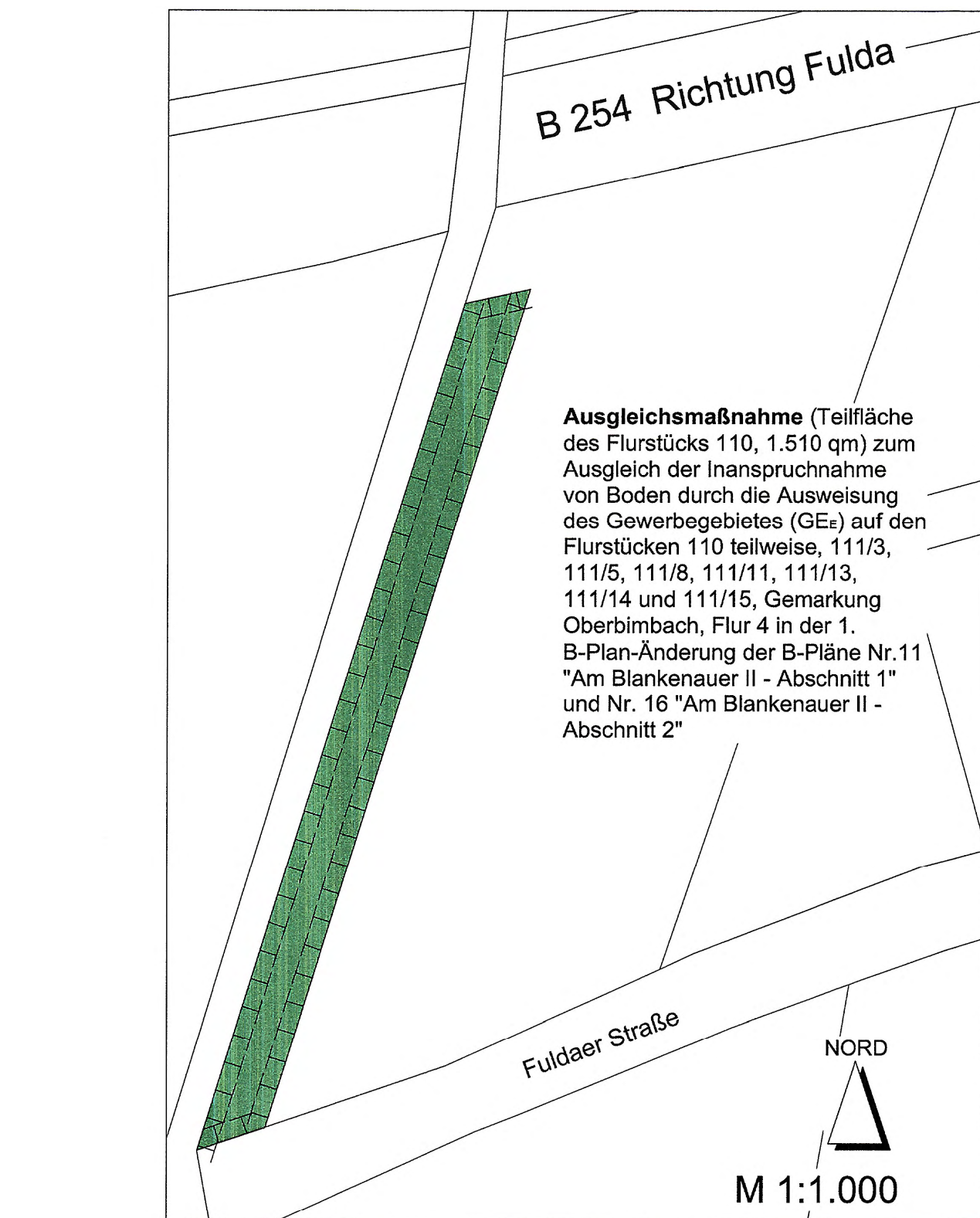
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen. Im Zuge der Anlage der Erschließungsstraßen erforderlich werdende Böschungen und Betonrückenstützen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)

8.1 Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 600 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume (altbewährte und heimische Sorten) zu pflanzen. Insgesamt sind im Geltungsbereich mindestens 10% der Gesamtgrundstücksfläche (abzüglich der zu beplantenden Flächen laut 6.2) mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen. Um die Auswirkungen auf den Natur-/Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.

8.2 Externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (s. B-Pläne 11 + 16)



8.3 Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich

Gewässerschutzstreifen

Die Fläche ist mit einer freiwachsenden Hecke zu bepflanzen (Pflanzliste siehe B-Pläne 11 + 16) und von Auffüllungen freizuhalten. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwands für die Durchführung der Maßnahme einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen **Kostenerstattungsbeitrag** (§ 135a Abs. 3 BauGB). Dieser ist von den Eigentümern der Grundstücke Flurstück 110 teilweise, 111/3, 111/5, 111/8, 111/11, 111/13, 111/14 und 111/15, Gemarkung Oberbimbach, Flur 4 des Gewerbegebietes an die Gemeinde Großsöhl zu erstatten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr.1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung
Als Dachformen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) zulässig. Die zulässige Dachneigung wird im Mischgebiet für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit 8°-45°, für Pultdächer und versetzte Pultdächer mit 8°-20° festgesetzt.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte
Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf ein Drittel der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten, max. jedoch 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muß mind. 0,5 m betragen. Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten muß mind. 1,50 m betragen. Bei Schleppegauben und Trapezgauben darf die Länge einer Dachgaube höchstens zwei Drittel des Daches betragen. Bei Spitzgauben darf die Länge der Grundseite höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen.
Für Zwerchgiebel gilt, dass die Dachneigung der des Hauptdaches entsprechen muß, oder steiler, max. jedoch 60° geneigt sein muß. Die Firsthöhe muß mind. 0,5 m unter der des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtsfläche erhalten. Für die Höhe gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Gauben.
Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Logien.

1.3 Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachfläche ist zulässig.

1.4 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen. In Ausnahmefällen sind Carports in Abhängigkeit von Standort und Zuordnung der Gebäude auch als Flachdachkonstruktion möglich.

2. Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 2,00 m zu verwenden.

3. Garagen und Stellplätze

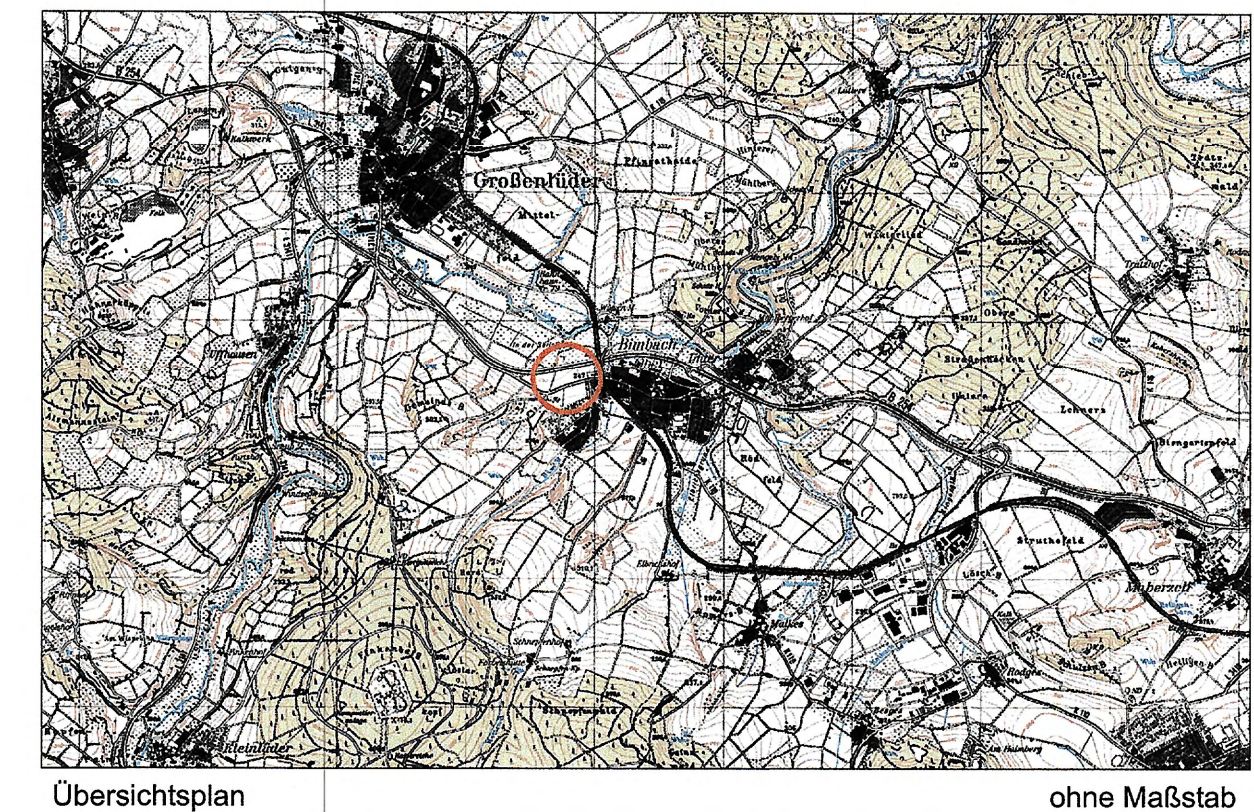
Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Großsöhl in der jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Großsöhl hat am 07.12.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Am Blankenauer II - Abschnitt 1" und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Am Blankenauer II - Abschnitt 2" beschlossen.
2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat vom 23.04.2018 bis einschließlich 25.05.2018 am 17.12.2014 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 25.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden..
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung / Umweltbericht des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 16.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Großsöhl hat am 13.12.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Am Blankenauer II - Abschnitt 1" und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Am Blankenauer II - Abschnitt 2" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Großsöhl, den 14.12.2018 Gemeindevorstand der Gemeinde Großsöhl
- Dietrich -
Bürgermeister

Großsöhl, den 16.12.2019 Gemeindevorstand der Gemeinde Großsöhl
- Dietrich -
Bürgermeister



GEMEINDE GROSSENLÜDER OT Bimbach		
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Am Blankenauer II - Abschnitt 1"		
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 "Am Blankenauer II - Abschnitt 2"		
13.12.2018	Wienröder Stadt Land Regional www.silwienroeder.de	