



Planunterlagen:
1. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 12 "Malkeser Straße" im Ortsteil Bimbach.
2. Für das Erweiterungsgebiet und die hieran angrenzenden Bereiche, ergeben sich gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 die Flurstücke mit ihren Grenzen (rote Grenzen) und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 03.01.2012.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. V. v. 30.07.2011
BauNVO - Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
HBO - Hessische Bauordnung vom 18.06.2002 (GVBl. I. S. 274), i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180)
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011.

A. ZEICHENERKLÄRUNG, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grünflächen

- Private Grünfläche - Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Zweckbestimmung:
Freizeitgarten
Im Freizeitgarten ist eine Gerätehütte bzw. ein Gerätecontainer, ein Naturpool/Schwimmbecken sowie eine Gartenlaube mit überdachtem Freisitz zulässig.
Die Ausführung der Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
Das Lagern von Brennholz ist nur für den Eigenbedarf zulässig.
Eine öffentliche Erschließung (Strom, Wasser, Abwasser) erfolgt nicht.

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 100 m² Grundfläche (GR) maximal - Zuwegungen und Terrassenflächen werden hierauf nicht angerechnet

3. Bauweise und Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig, dies gilt nicht für Zuwegungen.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, breitflügeliges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä. zu verwenden.

4.2 Behandlung des Niederschlagswassers

Niederschlagswasser kann auf der privaten Grundstücksfläche frei oder in einer Versickerungsmulde versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Für die Mulden wird eine Größe von mind. 3 m²/100 m² versiegelter Fläche empfohlen. Alternativ oder in Verbindung mit der Versickerung kann das Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser verwendet werden.

4.3 Eingriffsregelung

Der Ausgleich für den im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Gehölzriegel am Südrand des Plangebietes, erfolgt durch die Neuanlage von Gehölzriegeln am West-, Süd- und Ostrand des Erweiterungsgebietes. Der Ausgleich für die geplante maximale Versiegelung von 100 m² (GR 100 m²) erfolgt durch die Umwidmung der ursprünglichen intensiv genutzten Ackerflächen in Grünflächen.

4.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung sind unterschiedlich breite freiwachsende Hecken (2 bis 4-reihig) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen anzulegen:
 - 80% Sträucher (Qualität: 2 x v., 80-100 cm)
 - 20% Heister (Qualität: 2 x v., 200-250 cm)

4.5 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Salweide (*Salix caprea*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

5. Sonstige Planzeichen

- z.B. 5 Bemaßung (in Meter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- z.B. Fl. 10 Flurnummer
- z.B. 34/1 Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Wohnbebauung zu Freizeitgärten

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (vom 28.01.1977) und § 81 HBO)

1. Einzäunung

Zur Einfriedung sind Hecken, Holz- und Metallzäune zulässig. Metallzäune (z. B. Stabgitter-, Drahtgeflechtzäune) sind dauerhaft zu beranken (1 Pflanze/je 5 Meter Zaunlänge).

Zu Nachbargrundstücken beträgt die maximale Höhe für Hecken 2,5 m und für Holz- und Metallzäune 1,50 m; zum Außenbereich wird ebenfalls eine maximale Zaunhöhe von 1,50 m festgesetzt.

Die Einfriedigungen sind für Kleintiere durchlässig und ohne Sockel herzustellen.

2. Lauben und Gerätehütten

Die Errichtung von Lauben und Gerätehütten (-container) an Nachbargrenze ist unzulässig; es ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Es sind nur eingeschossige Gebäude ohne Unterkellerung zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 3,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der Anschnitt des natürlichen Geländes bis zur Oberkante des Gebäudes (höchster Punkt des Gebäudes).

Photovoltaik- und Solaranlagen sind grundsätzlich nur auf Dachflächen zulässig; sie haben sich an die Dachflächen anzupassen. Ausnahmsweise sind aufgeständerte Anlagen auf Dächern zulässig, sofern hierdurch die maximal festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

3. Lichtquellen

Lichtquellen sind so anzuordnen bzw. auszurichten, dass sie nach Art, Ausmaß und Dauer keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeiführen.

C. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB), HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Fulda) unverzüglich anzuzeigen.

2. Nachbarrecht

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Grenzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (HNRG) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2009 (GVBl. I S. 631) zu beachten. Bei Gehölzpflanzungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die doppelten Abstände einzuhalten.

3. Hinweise der Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement

Es wird auf die von der K110 ausgehenden Emissionen hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Gemeinde Großenluder und die Straßenbauverwaltung „Hessen-Mobil“ nicht geltend gemacht werden.

Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen. Durch die Ausweisung und Nutzung des Freizeitgartens dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden Verkehre entstehen. Für kostenpflichtige Folgemaßnahmen an bestehenden und geplanten Straßen und Kreuzungen sind zwischen Eigentümern und Hessen Mobil bei Bedarf entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

4. Hinweise der Deutschen Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signallhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenluder am 27.10.2011 beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20.04.2012 bekannt gemacht und am 25.04.2012 durchgeführt.

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 29.06.2012 bekannt und vom 09.07.2012 bis einschl. 09.08.2012 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 10.04.2012. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 02.07.2012.

4. Satzungsbeschluss und Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 11.10.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) ebenfalls am 11.10.2012 beschlossen.

Großenluder, 22. 2. 2013



W. Dietrich (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am 22. 2. 2013 ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Großenluder, 22. 2. 2013

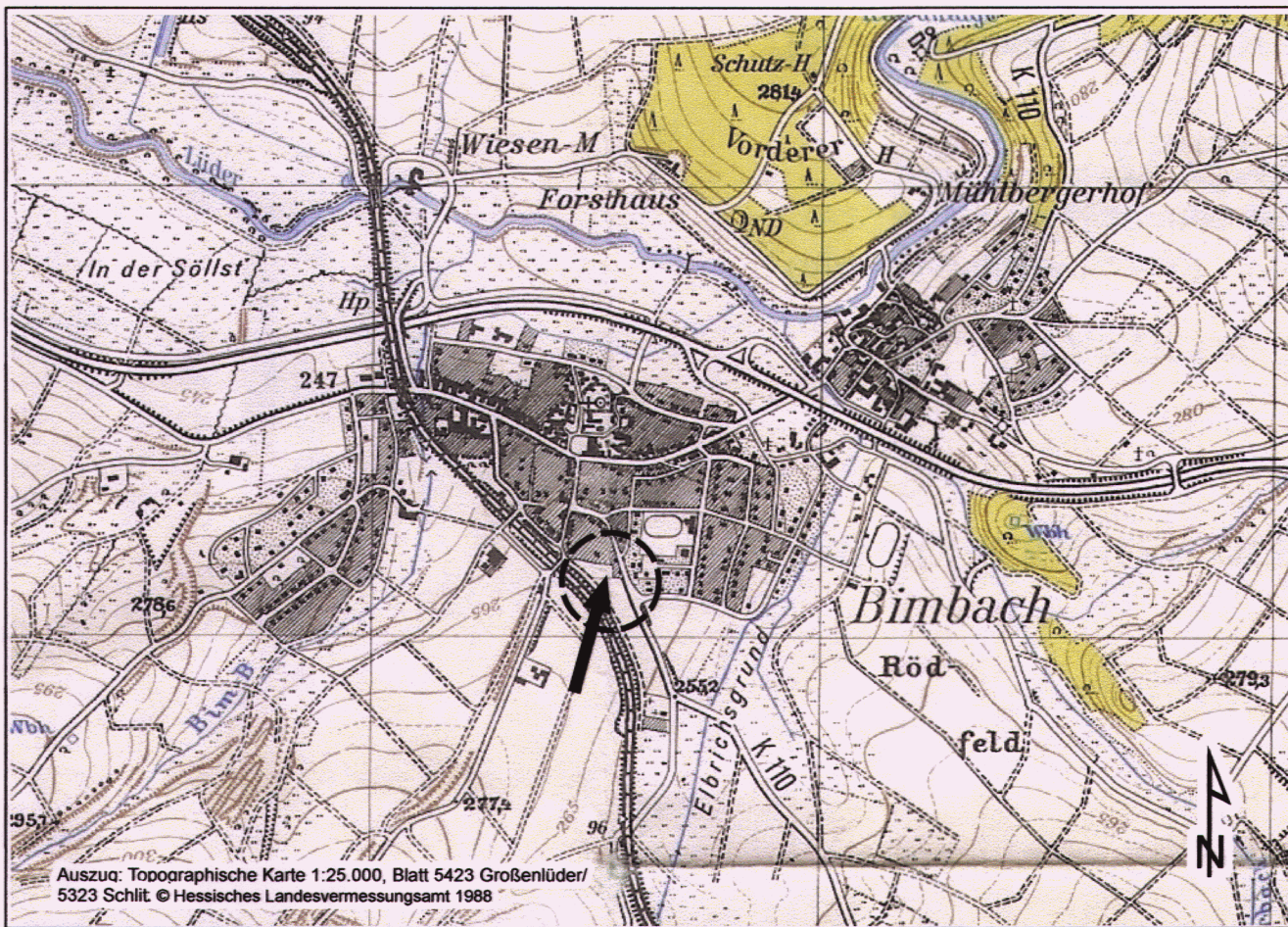


W. Dietrich (Bürgermeister)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

"Malkeser Straße"

Ortsteil Bimbach, Gemeinde Großenluder



GEMEINDE GROSSENLÜDER



36137 GROSSENLÜDER, ST.-GEORG-STR. 2

TEL.: 06648 9500-32, FAX: 06648 9500-95

MAßSTAB:	PLANUNGSSTAND:	DATUM:	BLATT:	GEZEICHNET:	BEARBEITET:
1:1.000	Satzung	11.10.2012	1	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4

TEL.: 06043 9840180, FAX: 06043 9840181

E-MAIL: info@Hofmann-Plan.de

