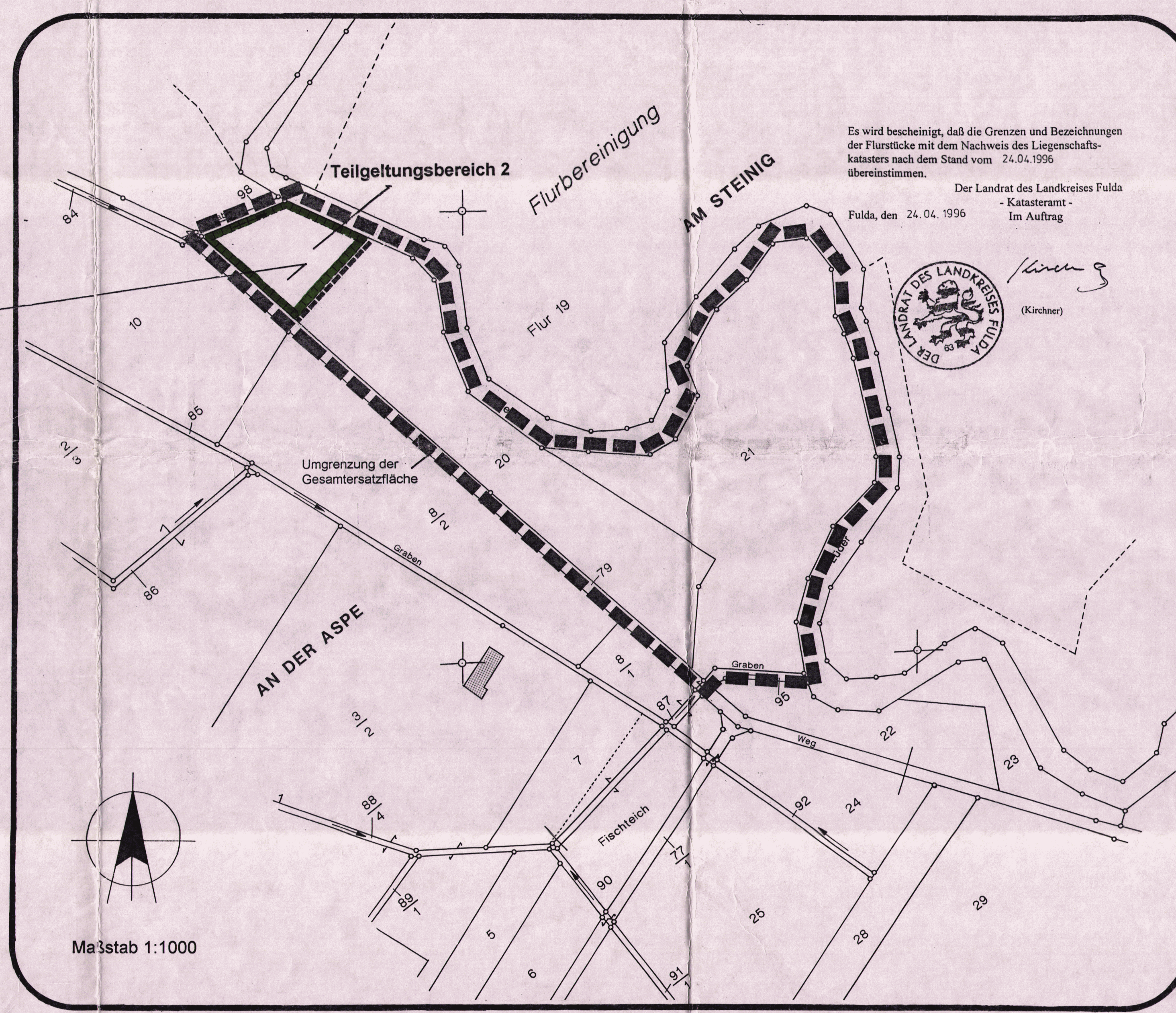
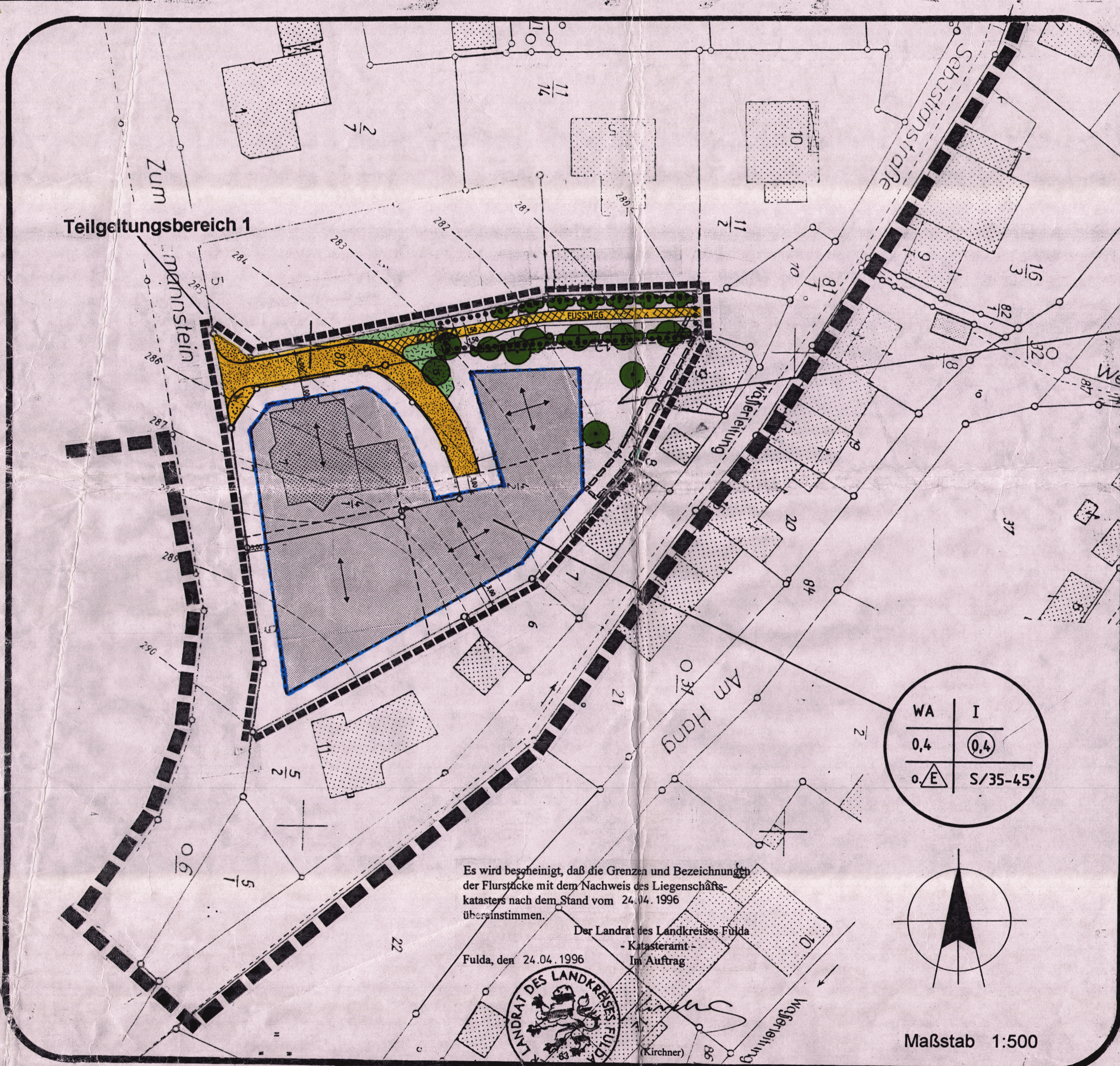




GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 mit Änderung vom 14.07.1992. Zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993.
- Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenV).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990.
- Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993.
- Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt ergänzt durch die nach § 8 eingefügten §§ 8 a bis 8 c BNatSchG vom 22. April 1983.

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)

0,4 Geschosflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)

I Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 3,50 m an der Bergseite und an der Talseite nicht mehr als 8,25 m betragen. Die Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut.

Bei Hanglage ist der Ausbau des Untergeschosses bei eingeschossiger Bauweise zu Aufenthaltsräumen im Rahmen des § 82 HBO zulässig.

Die Voraussetzung für ein ausbaufähiges Untergeschoß liegt erst dann vor, wenn darüber ein auf einer Ebene liegendes Vollgeschö über das gesamte Gebäude ausgebaut ist.

Dachgeschoss könne als zusätzliche Vollgeschosse, im Rahmen der zulässigen Dachneigung, ausgebaut werden, sofern die festgesetzten GRZ und GFZ dadurch nicht überschritten werden.

Die Kniestockhöhe darf 0,25 m nicht überschreiten, gemessen von der Unterkante des Rohbodens bis zum Ausschnitt Unterkante Sparren.

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o. offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

▲ nur Einzelhäuser zulässig (22 BauNVO)

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur in eingeschossiger Bauweise mit max. 3,00 m Traufhöhe zulässig.

Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen. Rückwärtige Wohngebäude sind nicht zugelassen.

Garagen müssen mit der Vorderkante mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Garagen zweier benachbarter Grundstücke können als Gemeinschaftsgebäude mit einheitlicher Gestaltung zusammengefaßt werden.

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

■ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

■ Fußwegeverbindung

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

□□□□□ unterirdisches Leitungsrecht für die Abwasserentsorgung (Kanal)

6. 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)

■ Sukzessionsfläche

Bei der Pflege von Flächen durch die Gemeinde, ist auf die Anwendung von Pestiziden und Herbiziden sowie anderer giftiger Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

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

■ Ausgleichs-/Ersatzflächen

Die Gemeinde Großenluder ist Eigentümerin der Flurstücke 20 und 21, Flur 19, Gemarkung Großenluder, die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt 12778 m². Diese Fläche soll im Rahmen anstehender Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Naturschutzzwecken zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird ein Teilbereich dieser Fläche zum Teilgeltungsbereich 2 erklärt und als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Zur Zeit wird die entsprechende Fläche als Ackerland genutzt, zukünftig soll diese Fläche der Sukzession überlassen werden.

Die Zuordnung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a BNatSchG wird so vorgesehen, daß 250 m² der insgesamt 1035 m² großen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Naturschutzzwecken zur Verfügung gestellt werden.

Die Zuordnung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (Straßenausbau, etc.) und 775 m² den privaten Baumaßnahmen zugeordnet wird.

7. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

■ Erhaltung der "Hohle" mit Bepflanzung

■ Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

■ Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 Stammumfang) der Arten:

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*

Feldahorn - *Acer campestre*

Stieleiche - *Quercus robur*

Traubeneiche - *Quercus petraea*

Vogelkirsche - *Prunus avium*

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelung in den Bebauungsplan.

1. Materialien

Es wird empfohlen, einheimische, ortsübliche Materialien zu verwenden. Der Fassadenputz ist in gelbten, dezenten Farben zu halten.

2. Dachform und Dachgestaltung

s Satteldach

← vorgeschriebene Firstrichtung

35-45° Die Dachneigung der Satteldächer ist mit 35-45° zulässig, gleiches gilt für Nebenanlagen und Garagen.

Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Neubaugebietes entsprechend in dunklen, kleinteiligen Dachformen erfolgen.

3. Giebeln

Die Dachgauben 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 Schleppgauben 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 der Giebelgaube die Höhe zum Traufpunkt max. 1,50 m betragen darf.

Die Giebeln sind aus dem Material der Dacheindeckung oder entsprechend angepaßt aus kleinteiligen natürlichen Materialien zu verkleiden.

4. Einfriedigung

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind straßenseitig unzulässig. Zäune und Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,10 m erlaubt. Sie dürfen jedoch die Sicht bei Ein- und Ausfahrten der Grundstücke sowie der Bereiche von Straßenkreuzungen nicht behindern.

Sockelmauern dürfen nicht höher als 0,50 m über Gehweg- bzw. Straßenebene sein. Der Verlauf ist ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen.

Ausnahmen bei der Gestaltungshöhe können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen gewährt werden.

5. Freiflächengestaltung

Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind Pflaster- oder Plattenbeläge, Rasengittersteine oder wassergebundene Wegedecke zu verwenden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen.

Für je 100 qm versiegelte Fläche, ist auf dem einzelnen Grundstück ein großkroniger Baum der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen.

Bäume:

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*

Buche - *Fagus sylvatica*

Esche Feldahorn - *Acer campestre*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Salweide - *Salix caprea*

Stieleiche - *Quercus robur*

Traubeneiche - *Quercus petraea*

Vogelkirsche - *Prunus avium*

Sträucher:

Brombeere - *Rubus fruticosus*

Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*

Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Hassel - *Corylus avellana*

Himbeere - *Rubus idaeus*

Kreuzdorn - *Rhamnus cathartica*

Rosen - *Rosa canina*, *-rosa glauca*, *-tormentosa*

Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*

Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

Schlehe - *Prunus spinosa*

Stachelbeere - *Ribes uva-crispa*

Weißdorn - *Cornus alba*

Weißdorn - *Crataegus monogyna*

6. Vorgartengestaltung

Vorgärten sind unverriegelt anzulegen und zu begrünen. Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Müllstandplätze usw.) dürfen insgesamt 30 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Die Pflanzenauswahl muß sich zu 70 % aus Laubgehölzen zusammensetzen.

7. Grenzbepflanzung

Die Grundstücksgrenzen sind generell zu begrünen. Die Pflanzung sollte aus Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation bestehen und bei angrenzenden Grundstücken mind. 3,00 m breit sein, zur Straße reicht eine 1,00 m breite Pflanzung. Bei benachbarten Grundstücken kann die Pflanzbreite auf beide Grundstücke verteilt werden.

8. Mülltonnenstandorte

Die Müllbehälter sind möglichst in Schränken oder Gebäuden aus Beton, Mauerwerk oder Holz unterzubringen. Sie sind mit Rank-, Schling-, Kletterpflanzen oder mit einer immergrünen Hecke (z.B. Liguster) dauerhaft zu begrünen (weitere Pflanzen siehe unter 9.).

9. Fassadenbegrünung

Fensterlose Mauern und Zäune sind durch Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu 30 % der Fläche zu begrünen.

10. Pflanzengrößen für Pflanzmaßnahmen

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-16 cm Stammumfang.

Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm Höhe.

C) Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

— Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine, Flurstücksnummern

--- geplante Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

281 Höhenlinien

vorhandene Böschung

vorhandene Bebauung

■ Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan (im Teilgeltungsbereich 1)

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmal-Schutzbehörde anzuzeigen (§ 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes).

Hinweis

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung benutzt werden.

Zur Versickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück bedarf es der Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde (§§ 2 und 7 WHG).

Aufstellungs- und Beschlusvermerke

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 27.05.1993 beschlossen. Der Beschuß wurde am 11.06.1993 öffentlich bekanntgemacht.

Großenluder, den 24.06.1993



2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 11.06.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.06.1993 bis einschl. 17.06.1993.

Großenluder, den 27.06.1993



3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 07.06.1993.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenluder am 27.05.1993 beschlossen.

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 21.06.1993 bis einschl. 21.07.1993 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung wurde am 11.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Großenluder, den 14.06.1993



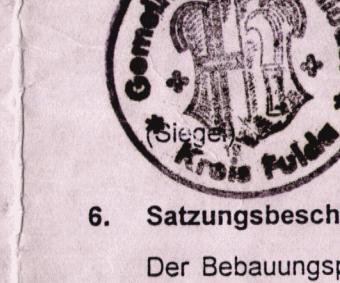
5. Erneute Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenluder am 10.11.1993 beschlossen.

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 31.01.1994 bis einschl. 04.03.1994 gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung wurde am 21.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Großenluder, den 24.01.94



6. Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenluder am 28.05.1996 beschlossen worden.

Großenluder, den 30. Mai 96



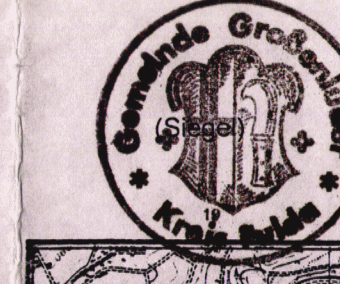
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG wurde auf die Anzeige des Bebauungsplanes nach § 11 BauGB verzichtet. Die ortsübliche Bekanntmachung, daß der Bebauungsplan als Satzung beschlossen worden ist, erfolgt am 24. Juni 96.

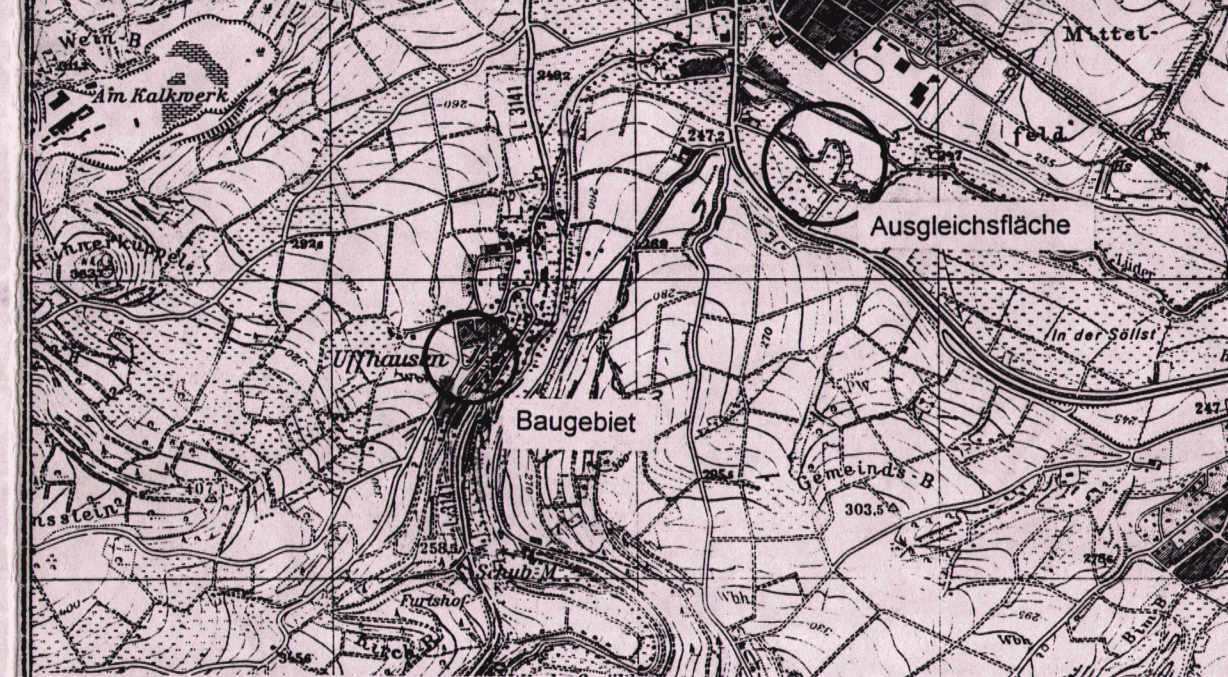
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 24. Juni 96 Kraft.

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

Großenluder, den 04. Juli 96



Großenluder



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Biengärtchen“

OT Uffhausen, Gem. Großenluder

PLANUNGSBÜRO H. HENNING

bearb.: Gruel-Dorn Datum: April 93

geändert: Hofmann Datum: Januar 96

geändert: Datum:

geändert: Datum:



35043 FULDA KUNZELER STRASSE 11

TEL: (0661) 92814-0

FAX: (0661) 92814-50

geändert: Datum: