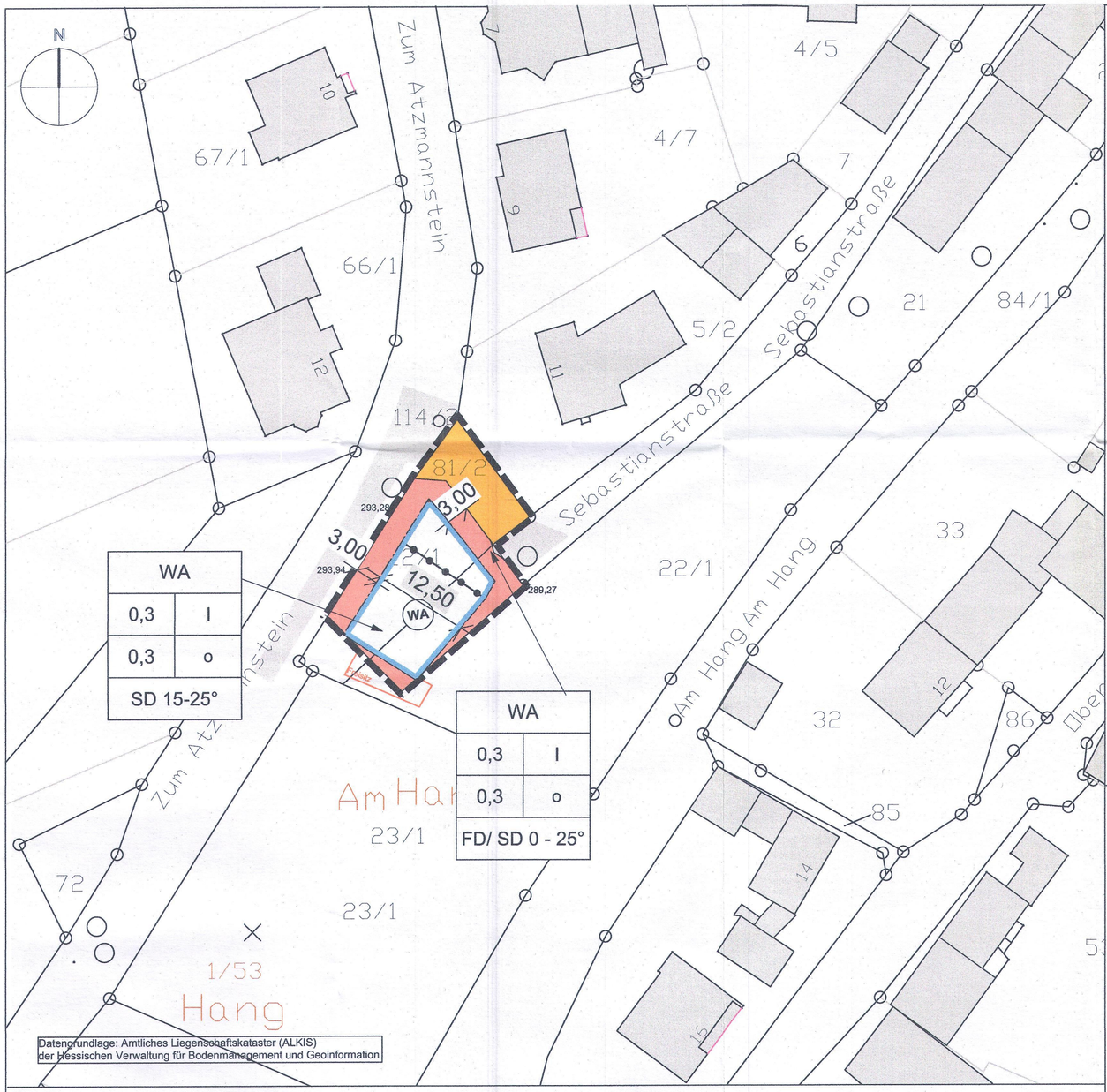


Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

PLANZEICHEN; ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG/ HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

$TH_{max.}$ = 3,75 m — Maximal zulässige Traufhöhe $TH_{max.}$ = 3,75 m

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche (Straße "Zum Atzmannstein") und der Schnittfläche mit der Dachhaut (Traufhöhe).

GRZ = Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 (1) BauNVO)

GFZ = Geschoßflächenflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 und § 20 (2) BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Schema der Nutzungsschablone:

Nutzungsart	
GRZ	Vollgeschosse
GFZ	Bauweise
Dachform, Dachneigung	

WA	
0,3	I
GFZ 0,3	o
FD/ SD 0 - 25°	

FD = Flachdach, SD = Satteldach

Nachrichtliche Darstellungen:

Gebäude/ Verkehrsfläche Bestand

22/1 — Flurstücksgrenze und FlurstücksNr.

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 1 "Am Biengärtchen", 2. Änderung in Großenlüder, Ortsteil Uffhausen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 15.09.2021 (BGBl. I Nr. 63 vom 14.09.2021 S. 4147)
BauNVO	i.d.F der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1. **§ 4 Allgemeine Wohngebiete**
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Es werden keine Ausnahmen zugelassen.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. **Überbaubare Grundflächen**
Die überbaubaren Grundflächen werden wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)
Festgesetzt sind die Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.

2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)
Festgesetzt sind die Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.

3. **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhen (TH) Die Maße sind wie folgt festgelegt:

TH max. = 3,75 m

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche (Straße „Zum Atzmannstein") und der Schnittfläche mit der Dachhaut (Traufhöhe).

4. **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

C. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) ist als Höhe über NN (Normal Null) mit 293,65 m für das Wohnhaus festgesetzt. Abweichungen aus technischen Gründen sind ausnahmsweise bis zu +/- 0,5 m zulässig.

D. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO):
Festgesetzt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Planteil.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auf den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen Gebäudefluchtund öffentlicher Verkehrsfläche. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen, Einfriedigungen und Stützmauern sowie Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter, sowie Abstellboxen.

Höhe von Nebenanlagen
Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer max. Höhe von mehr als 3,5 m, sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.

E. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend Planeinschrieb:
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

F. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)
Die bisher im Bebauungsplan „Am Biengärtchen" Nr. 1 festgesetzte Verkehrsfläche Sebastianstraße wird aufgehoben und an die tatsächlich ausgeführte Straßenführung angepasst.

G Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die oberirdische Führung von Freileitungen, die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen, ist nicht zulässig. Alle Leitungen sind unterir-disch zu führen

H. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB
1. Im Plangebiet werden folgende Bäume vorgeschlagen:
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Baumhasel und Kugelahorn.

2. Im Plangebiet wird das Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen festgesetzt:
Vorgeschlagen werden:

Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Virburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Crataegus	Weißdorn
Corylus avellana	(Hasel)
Syringia vulgaris	(Flieder)

II. GESTALTERISCHE / BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

1. **Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
1.1. **Dachform und Dachneigung**
Zulässig sind für das Hauptgebäude Satteldächer (SD) 15 – 25 ° und für Nebengebäude Flachdächer (FD 0° - 2°)

1.2. **Dachgestaltung**
Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckter und einheitlicher Farbgebung zu verwenden. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken.

Bezüglich der Dachgaubengestaltung gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Großenlüder.

Dachbegrünung: begrünte Bedachungen sind gem. § 35 (4) Nr. 2 HBO zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.

1.3. **Fassaden:**
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. **Stellplätze, Garagen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 4 HBO)
Bezüglich Stellplätzen bzw. Garagen gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenlüder.

3. **Grundstücksfreiflächen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)
3.1. **Bepflanzung**
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)**
Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen wird. Sie ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie artenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in nur voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte" Technologien ist die Beleuchtung auf eine Nutzungszeit zu begrenzen (z.B. Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).

Ferner sind natürliche Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Grünbestand im südlichen Bereich des Gebäudes, der Rückzugs- und Nahrungsraum ist und somit dauerhaft erhalten bleibt.

5. **Werbeanlagen**
Das Anbringen von Werbeanlagen ist im Gebiet unzulässig.

III. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Das Vorhaben unterliegt gem. § 18 Abs.1 und Abs.2 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht.

B. Abfallablagerungen und Grundwasser
Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

C. Erdaushub
Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

D. Brauchwasser
Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

E. Kampfmittelbeseitigung
Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wurde beim Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefragt.

F. Baugrund
Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums 2.1.3 „Osthessische Buntsandsteinscholle. Von der Geologie her ist mit Sandstein, z.T. mit Geröllen und Ton-Siltstein zu rechnen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 werden empfohlen.

G. Vorsorgender Bodenschutz
(1) Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.

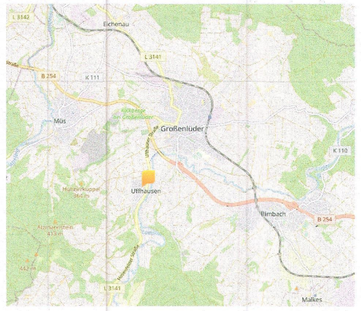
(2) Bei einer Verwertung des im Rahmen der Erschließung anfallenden Mutterbodens auf landwirtschaftlichen Flächen ist die auf § 12 BBodSchV basierende Arbeitshilfe des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2020) "Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung" zu beachten. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt.

(3) Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAltBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

H. Allgemein
Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB
1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.
Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlüder hat am 09.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Biengärtchen 2. Änderung" in Uffhausen beschlossen.

2. Beschleunigtes Verfahren
Das Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird angewandt.

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren am 21.12.2021 über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB informiert und mit Frist bis zum 28.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 07.04.2022 den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Biengärtchen, 2. Änderung" mit Begründung gemäß § 10 BauGB sowie die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 HBO als Satzung beschlossen.

5. Rechtskraft
Der Beschluss wurde am 6.5.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 1 "Am Biengärtchen, 2. Änderung" in Kraft.

Großenlüder, den 6.5.2022

Gemeindevorstand der
Gemeinde Großenlüder

Florian Fritzsch
Bürgermeister

Gemeinde Großenlüder Kreis Fulda

Dienststempel

Gemeinde Großenlüder
Landkreis Fulda

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Biengärtchen", Ortsteil Uffhausen

Maßstab: M 1:500
Format DIN A2
22.04.2022

Bearbeitung:
Planungsbüro pds
Dipl. Ing. Dagmar Sippel
An der Röde 32
36137 Großenlüder