

GEMEINDE GROSSENLÜDER

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8
"GRÜNFLÄCHE MIT SPORT- UND FREIZEITANLAGEN",
OT BIMBACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

TEIL A
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

MI – Mischgebiet (§6 BauNVO)

Gem. §1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
Gemäß §1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO sind die nach §6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten) ebenfalls ausgeschlossen.
Der Einzelhandel im Mischgebiet ist ebenfalls ausgeschlossen.
Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB wird durch eine Nutzungsschablone festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 (4) 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2 bzw. 0,4.

2.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§20 (2) BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,3 bzw. 0,8.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen gelten nicht, soweit kleinere überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt sind.

3. Bauweise (§22 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes sind ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind einzuhalten.

5. Höhe der baulichen Anlagen (§16 (2) Nr.4 BauNVO)

Traufhöhe:

Die maximal zulässige, straßenseitige Traufhöhe beträgt 3,50m bzw. 5,50m.

Definition Traufhöhe:

Die Höhe der straßenseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Straßenniveau) an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 8 (4) Satz 2 HBO '02)

Firsthöhe:

Die maximal zulässige straßenseitige Firsthöhe beträgt 6,00m bzw. 8,50m.
Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der straßenseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände (Straßenniveau).

6. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

6.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, zum Beispiel nach folgender Liste, vorzunehmen.

Pflanzliste (Teil 1):

Sträucher und Heister:

Heselnuss (Corylus avellana)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Feldahorn (Acer campestre)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarz-erle (Aulus glutinosa)

Hochstämmige Obstbäume:

Apfel, Birne, Pflaume, Zwetsche

Ranker für Schattenwände:

Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Jelbengerjeller (Lonicera caprifolium)
Knöterich (Polygonum auertii)

Ranker für Sonnenwände:

Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Esche (Fraxinus excelsior)

Heister bzw. hochstämmige Einzelbäume:

Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)
Schwarz-erle (Aulus glutinosa)

Bergahorn (Acer planatoides)

Spitzahorn (Acer platanoides)

Zitterappel, Espe (Populus tremula)

Esche (Fraxinus excelsior)

6.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Zu verwenden sind z.B. Arten der Liste unter 6.1 mit Mindest-StU 16-18 cm.
Die festgesetzten Pflanzstandorte bei den Baumpflanzungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder. Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit geplanten Zufahrten hiervon abgewichen werden. Bei der Festlegung der genauen Standorte für vorgesehene Baumaupflanzungen entlang der Erschließungsstraße sind die Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.

6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Ergänzung der Gehölzstrukturen entlang des offenen Gewässers sind in einem Streifen von 5,0m Breite entsprechende flächige Pflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen (Sträucher bzw. Stäcklinge) vorzunehmen. Dafür sind vornehmlich Weiden und Erlen in einem Pflanzabstand von 1,50 x 1,50m zu verwenden. Die Pflanzung ist in 2 bis 3 Reihen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind entsprechend zu berücksichtigen.

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

7.1 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage/ Parkanlage

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) 10. + (4), § 9 (1) 20. + 25. + (6) BauGB)

8.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 800 qm mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-18 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume (altbewährte und heimische Sorten) zu pflanzen.

Insgesamt sind im Mischgebiet mindestens 10% der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 qm und pro Baum 5 qm anzusetzen.

Um die Auswirkungen auf Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freilächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode.

8.2 Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme

Dem Bebauungsplan wird ein Teil einer bereits durchgeführten und von der UNB Fulda genehmigten Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Es handelt sich dabei um eine 1.200 m² große Teilfläche des Flurstücks 36/0, Flur 3, Gemarkung Kleinluder. Auf der Fläche erfolgte bereits eine Waldneuanlage. Diese Teil-Ausgleichsfläche wird im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Großenluder und der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Fulda) gesichert und zugeordnet.

TEIL B

FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81 (1) 1 HBO)

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform und -neigung

Innerhalb des Mischgebietes sind als Dachformen das geeignete Satteldach (SD) und das versetzte Pultdach (vPD) zulässig.

1.1.2 Dachgauben und Dachanschnitte

Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf ein Drittel der Gesamthöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten, max. jedoch 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss mindestens 0,5 m betragen. Der seitliche Abstand von der Gebäudeaußenkante muss mind. 1,5 m betragen.

Bei Schleppgauben 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 mindestens 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 Dachanschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

1.1.3 Dachindeckung

Zur Dachindeckung sind ausschließlich Ziegeln oder Betondachsteine in Rot-, Braun- und Grautönen zu verwenden. Der Einbau von in die Dachfläche integrierten Solarkollektoren ist zulässig.

1.1.4 Dachneigung

Im Mischgebiet werden als zulässige Dachneigungen für Satteldächer und für versetzte Pultdächer 22°-40° bzw. 35°-40° festgesetzt.

1.2 Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Geragen

Geragen, 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 Flachdach- und Pultdachkonstruktion möglich.

2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§81 (1) 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. Geragen und Stellplätze

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Großenluder vom 2. Juni 1995.

ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Nach §20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg alle bei Erdbarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§20 (3) HDSchG).

2. Zisternen

Anfallendes Dachflächenwasser kann in Sammelanlagen (Zisternen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z. B. für die Toilettenspülung, Waschmaschine) und/ oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung, die DIN 1948, DIN1988 (Teil 4) und DIN 1989 sowie die technischen Bestimmungen des "DVGW-Arbeitsblatt W 555" zu beachten. Die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen.

3. Lärmschutz

Durch die bereits vorhandenen Sporteinrichtungen (Sportplatz, Schießanlage) außerhalb des Geltungsbereiches in der unmittelbaren Umgebung könnte es zu Lärmimmissionen kommen.

Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden TÜV-Gutachtens zu den Sportlärmmmissionen werden die Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten für die angedachte Gebietsausweisung Mischgebiet von 55 dB(A) an allen Fassaden der geplanten Wohnanlage um mindestens 2 dB(A) unterschritten und somit sicher eingehalten.

Die Bauherren des Mischgebietes werden zudem durch die Gemeinde vor Erwerb bzw. Bebauung der Grundstücke auf die Sportanlage hingewiesen, so dass Konflikte bereits im Vorfeld vermieden werden können.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Wall, Wand, Kombination aus Wall und Wand) sind aus den o. g. Gründen nicht notwendig.

4. Deutsche Telekom AG

Für die flexible Anbindung der Gebäude an die vorhandene Telekommunikationslinie ist vom Bauherren ein Lehrrohr bis zur Grundstücksgrenze/ Gehweg "Am Hadenberg" zur Verfügung zu stellen.

5. ÜWAG Netz GmbH

Zwecks Projektierung der erforderlichen Stromanschlüsse und eventueller Verstärkungsmaßnahmen im vorgelegten Stromversorgungsnetz sollten die Bauherren bereits frühzeitig mit der ÜWAG Netz GmbH zwecks Abstimmung von Einzelheiten Verbindung aufnehmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004

(BGBl. I Nr.52 v. 01.10.2004, S. 2414 ff), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2878)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)

3. Hessische Bauordnung (HBO2002) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

5. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)

6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. Nr. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)

7. Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005 S. 305)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)

MI Mischgebiet (§6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)

0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 (4) 3 BauNVO)

max. zulässige Traufhöhe des Hauptdaches (§9 (1) BauGB) z.B. TH_{max} = 3,50m

Bauweise, Baugrenze (§9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§23 BauNVO)

zul. Dachneigung, z.B. 22°-40°

SD Satteldach

Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§9 (1) 15 BauGB)

P Private Grünfläche (§9 (1) 15 BauGB)

Wasserflächen (§9 (1) 18 BauGB)

Wasserfläche: Vorflutgraben

Flächen für die Landwirtschaft (§9 (1) 18 BauGB)

L Landwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20, 25 BauGB)

Geschossflächenzahl (GFZ) (§20 (2) BauNVO)

max. zulässige Firsthöhe des Hauptdaches (§9 (1) BauGB) z.B. FH_{max} = 8,00m

Sonstige Planzeichen (§9 (1) 15 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

Hinweise

Fl. 7 Flurnummer

Flurstücksgrenze und -nummer

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Hausform
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	Firsthöhe
Dachneigung	Dachform

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Grünfläche mit Sport- und Freizeitanlagen", OT Bimbach beschlossen. Der Beschluss wurde am 4.5.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Großenluder, den 25. Jan. 2008

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 4.5.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger am 14.05.2007 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfs haben.

Großenluder, den 25. Jan. 2008

3. Der Entwurf mit Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Grünfläche mit Sport- und Freizeitanlagen", OT Bimbach hat über die Dauer eines Monats vom 23.07.2007 bis 24.08.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

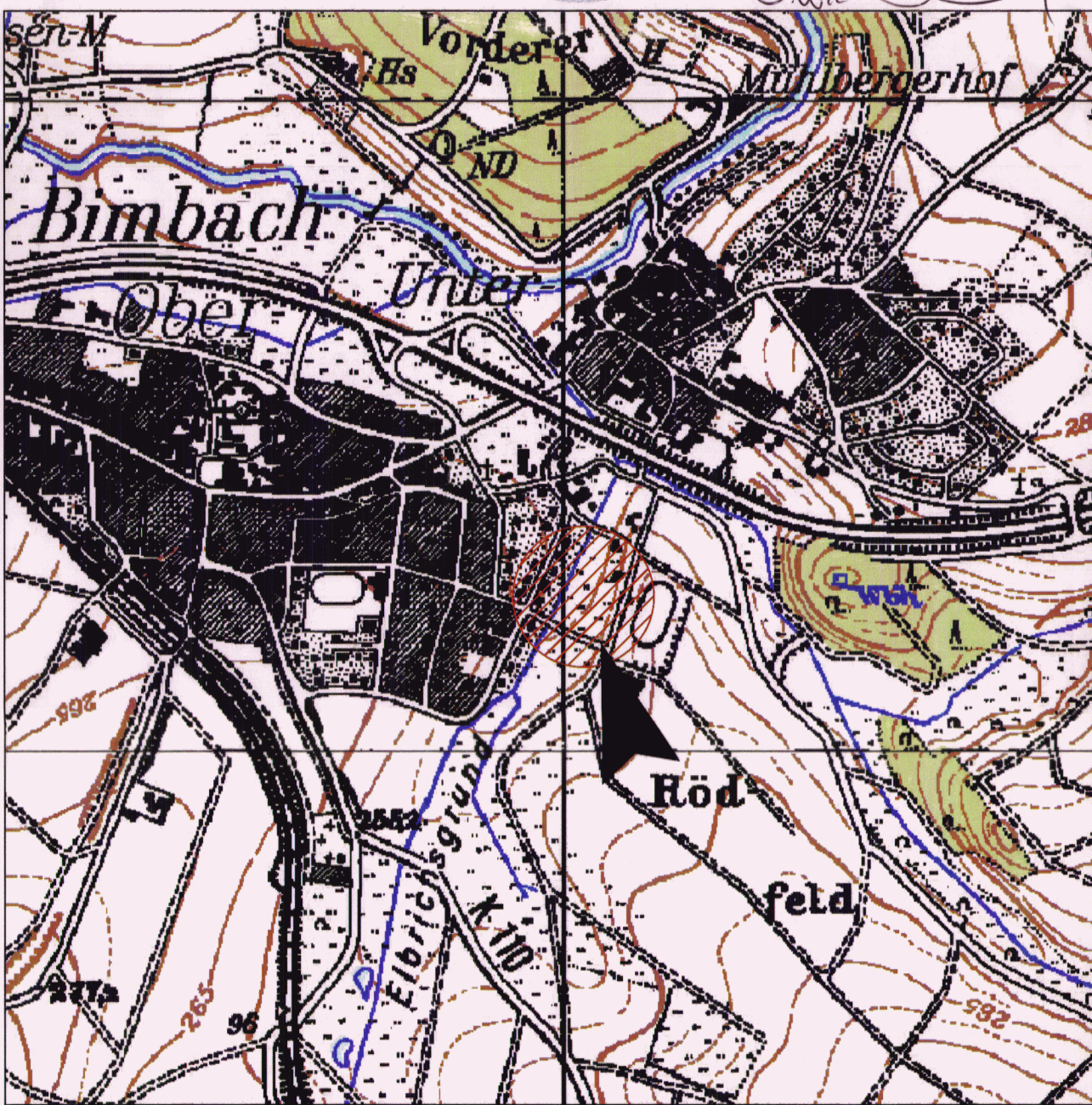
Großenluder, den 25. Jan. 2008

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 8.11.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.8 "Grünfläche mit Sport- und Freizeitanlagen", OT Bimbach und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als (Gestaltungs-) Satzung beschlossen.

Großenluder, den 25. Jan. 2008

5. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Grünflächen mit Sport- und Freizeitanlagen", OT Bimbach wurde gem. § 10 (3) BauGB am 19.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Grünflächen mit Sport- und Freizeitanlagen", OT Bimbach rechtsverbindlich.

Großenluder, den 25. Jan. 2008



ÜBERSICHTSKARTE, Topographische Karte (TK 25)

GEMEINDE
GROSSENLÜDER
Kreis Fulda

1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 8 "Grünfläche mit Sport- und
Freizeitanlagen"
OT Bimbach

Satzung, Dezember 2007

KIND:RAUSCH