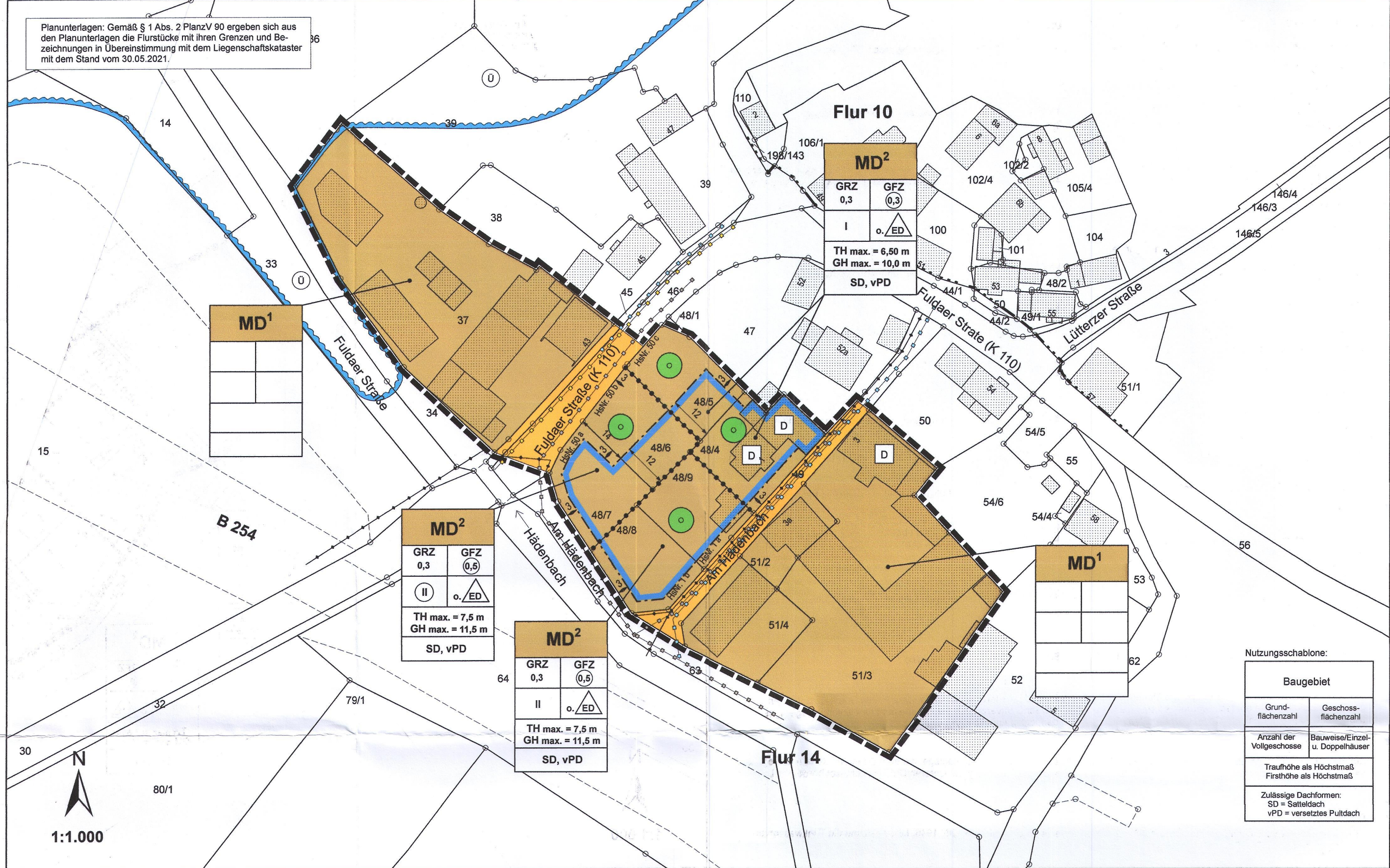




A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
HBO - Hessische Bauordnung
PlanV 90 - Planzeichenverordnung
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
HWG - Hessisches Wassergesetz
jeweils in der zum Zeitpunkt der 2. öffentlichen Auslegung (08.06.2021) gültigen Fassung

B. ZEICHENERKLÄRUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1 MD¹** Dorfgebiet, Baugebietsteilflächen 1 - einfacher Bebauungsplan
- Zulässigkeit von Vorhaben:
- Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die bauplanungs- und baunutzungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes finden hier keine Anwendung.
- 1.2 MD²** Dorfgebiet, Baugebietsteilflächen 2
- Zulässigkeit von Vorhaben:
- Zulässig sind Vorhaben nach § 5 Abs. 2 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes unzulässig.
- Festsetzung von Lärmschutzeinrichtungen:
- Im MD¹ Gebiet sind ruhebedürftige Räume nur auf der Lärmquelle abgewandten Seite des Gebäudes (Nordost-Seite) angeordnet werden. Alternativ kann der Schallschutz auch durch passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) gewährleistet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 z.B. 0,5 GFZ - Geschossflächenzahl
- 2.2 z.B. 0,3 GRZ - Grundflächenzahl
- 2.3 z.B. II Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß
- 2.4 z.B. II Zahl der Vollgeschosse: zwingend

- 2.5 Höhe der baulichen Anlagen
- TH max.** Traufhöhe als Höchstmaß
- Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die talseitige Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zur Dachhaut. Werden an der talseitigen Außenwand des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.
- GH max.** Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Als Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe gilt der Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes an der Talseite des Gebäudes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Werden an der Talseite des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Kamin) bleiben unberücksichtigt.

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 o. Offene Bauweise
- 3.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 3.3 Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Vorgartenbereich im Anschluss an die Fuldaer Straße (K 110) sowie an der Straße "Am Hadenbach" (hier nur Flurstück Nr. 48/7) bis zu einer Tiefe von 3,0 m, Stellplätze, Garagen/Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Verkehrsflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Reduzierung der Versiegelung:
- 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, breitfugige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.
- Grundstücksfreiflächen:
- Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z.B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

- 5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbau oder hochstämmiger Obstbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, vorhandene und zu erhaltende Bäume werden auf die Festsetzung angerechnet. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung:
- Überschwemmungsgebiet (HQ 100 nach HWG)

7. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 8.1 Stromkabel (unterirdisch)
- 8.2 Abwasserkanal
- 8.3 Wasserleitung
- 8.4 Erdgas

9. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- z.B. 5 Bemaßung (in Meter)
- z.B. Fl. 1 Flurnummer
- z.B. 7/1 Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
- Flurgrenze
- Gebäudebestand

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den örtlichen Bauvorschriften nach § 91 HBO)

1. Dachgestaltung

- 1.1 Dachform und Dachneigung

Im Baugebiet sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Doppelhaushälften sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

- 1.2 Dacheindeckung

Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in roten Farbtönen zulässig. Die Verwendung von spiegellenden oder stark reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Doppelhäuser sind in einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.

- 1.3 Dachbegrünung

Die Begrünung von Dächern ist zulässig.

- 1.4 Sonderregelungen für Dachformen und Dachneigungen

Bei Garagen und Nebenanlagen sowie dem Hauptdach deutlich untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind zulässig, sie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen.

3. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

4. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 100 cm im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig.

Geländesprünge an Nachbargrenzen sind mit Naturstein-, Trockenmauerwerk, Böschungssteinen oder Gabione (Steinkörbe) auszuführen, zulässig sind auch mit Naturstein verbundene Mauern und Sichtbetonstützwände.

Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.

5. Gartengestaltung

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

6. Müllbehälterstandorte

Für alle Abfallbehälter muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßen-seitig nicht einsehbar ist.

D. KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Stein-geräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda-Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. Denkmalschutz

Aufgrund der betroffenen Einzelkulturdenkmale sowie der nördlich angrenzenden Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, ist der Umgebungsschutz zu beachten und eine Vorabstimmung des Bauvorhabens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda erforderlich.

3. Niederschlagswassernutzung

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

4. Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität und Standort).

5. Gehölzlisten

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität und Standort).

Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen, sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Laubbäume (Qualität: mind. 2 x v., 10 - 12 cm STU):
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Buche (Fagus sylvatica)

Obstgehölze (Qualität: Hochstamm, mind. 2 x v., 8 - 10 cm STU):
Speierling (Sorbus domestica), Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaumen (Prunus domestica), Kirsche (Prunus avium)

6. Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen und Maßnahmen der Baufeldräumung, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotsregelung des § 39 BNatSchG durchgeführt werden,
- c) abgängige Bäume sowie Gebäude sind vor deren Entfernung bzw. maßgeblichen Umbau durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung),
- d) Obstgehölze die im Rahmen der Bebauung beseitigt werden müssen, sind artenschutzrechtlich zu prüfen. Eine Beseitigung der Bäume sollte nur im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7. Beleuchtung

Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des „Sternenparks Rhön“, die „Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön“ und die „Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung“ zu beachten.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 10.12.2020 beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Sie wurde am 08.01.2021 bekannt gemacht und vom 18.01.2021 bis einschl. 19.02.2021 durchgeführt.

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Sie wurde am 28.05.2021 bekannt gemacht und vom 08.06.2021 bis einschl. 22.06.2021 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, im Zeitraum vom 11.01.2021 bis einschl. 19.02.2021 und im Zeitraum vom 08.06.2021 bis einschl. 22.06.2021 auf der Internetseite der Gemeinde Großenlöder zugänglich gemacht wurden.



F. Fritsch
- Bürgermeister -

3. Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 28.12.2020.

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 06.06.2021.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 15.07.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Großenlöder,



F. Fritsch
- Bürgermeister -

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am ~~30.07.2021~~ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am ~~30.07.2021~~ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedem Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Großenlöder,



F. Fritsch
- Bürgermeister -

6. Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Großenlöder,



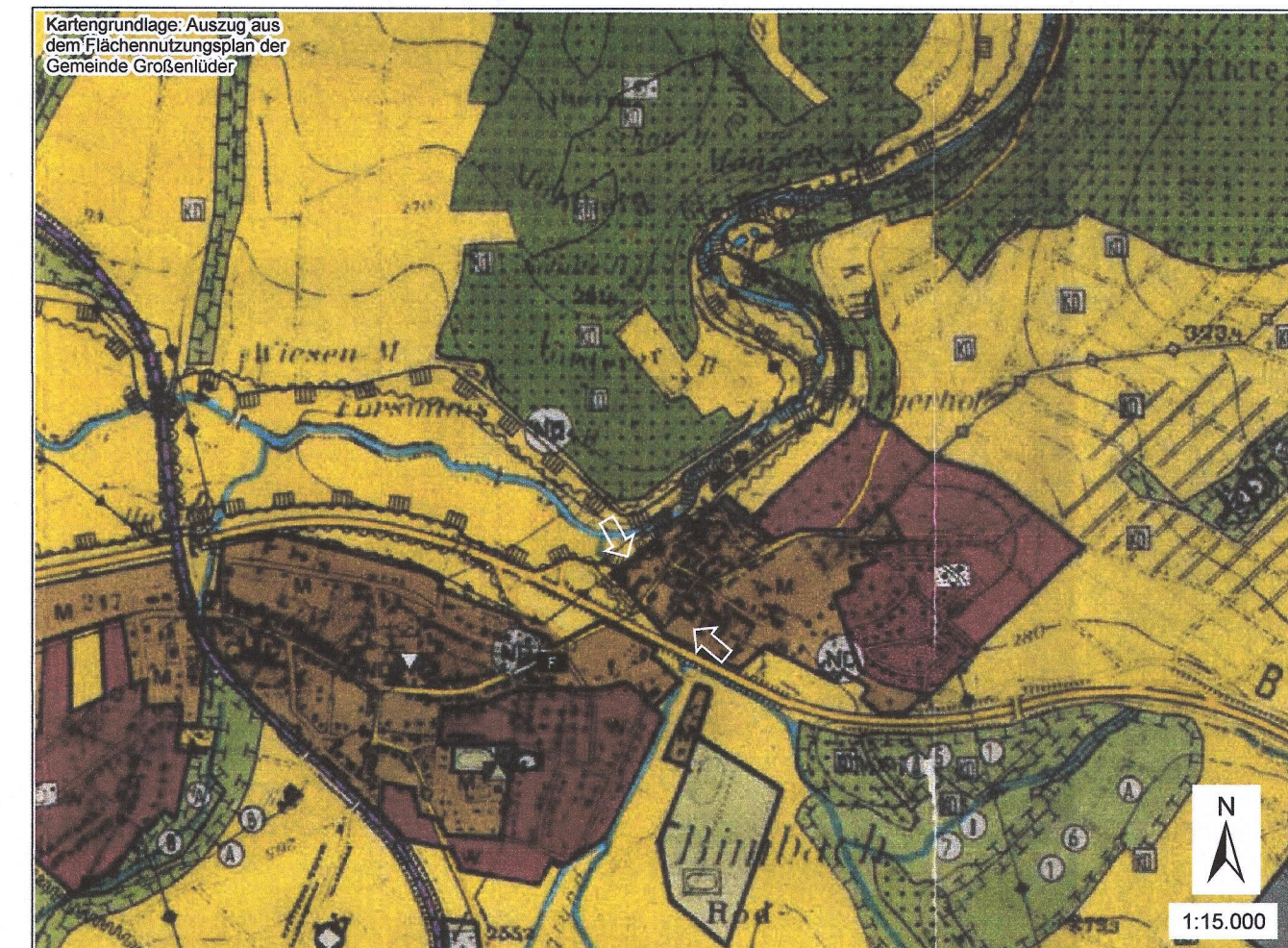
F. Fritsch
- Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"FULDAER STRASSE / AM HÄDENBACH"

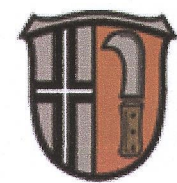
ORTSTEIL BIMBACH - GEMEINDE GROSSENLODER

(Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch)



GEMEINDE GROSSENLODER

St-Georg-Str. 2
36137 Großenlöder
Tel.: +49 6648 9500-32
Fax: +49 06648 950095
www.grossenlueder.de
E-Mail: rathaus@grossenlueder.de



Maßstab: 1:1.000	Planungsstand: Satzung	Datum: s.o.	Gezeichnet: Hofmann	Bearbeitet: Hofmann
---------------------	---------------------------	----------------	------------------------	------------------------

Planaufsteller:

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
35410 Hungen-Rabertshausen
Tel.: 06043 - 9840180
Fax: 06043 - 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

