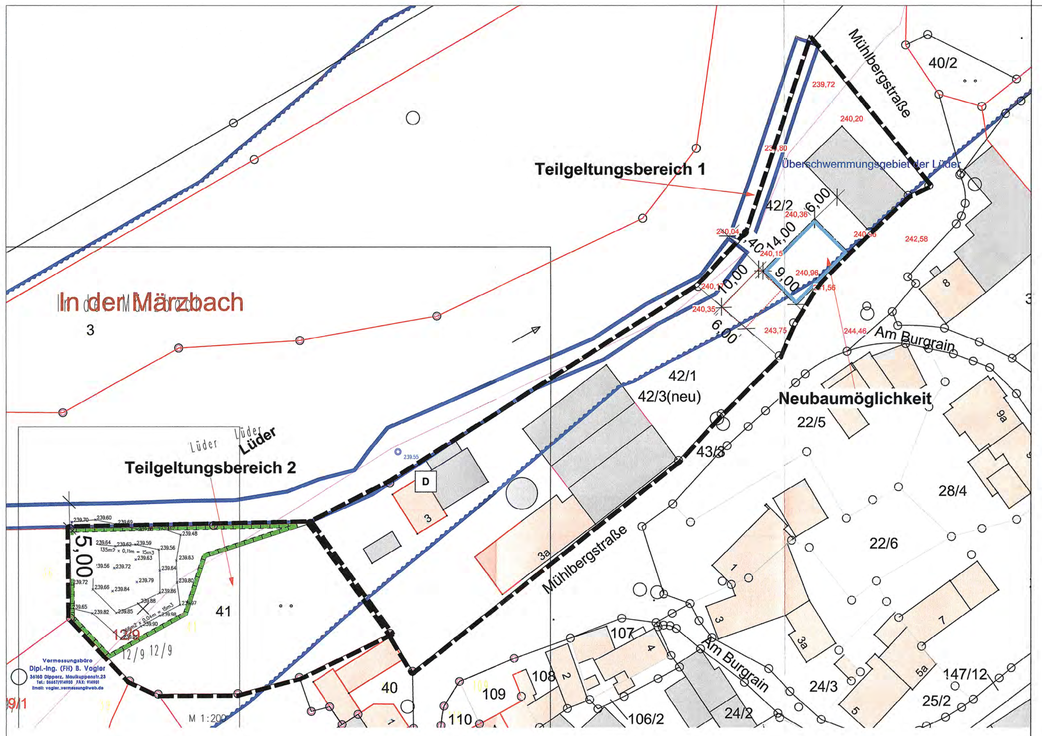


PLANZEICHEN; ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG/ HÖHE BAULICHER ANLAGEN/ BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO und §§ 22 und 23 BauNVO)

Traufhöhen (TH) (§§ 16 u. 18 BauNVO)
Maximal zulässige (talseitige) TH = 7,50 m; Maximal zulässige (bergseitige) TH = 5,0 m; Die Höhe der Außenwand wird gemessen vom mittleren Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

- o — Offene Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 14 BauNVO)

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachform und Dacheneigung
Zulässig sind als Hauptdächer Satteldächer mit 30° bis 40° Dachneigung
Als Dacheindeckung sind Tonziegeln oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden, glasierte Farben sind nicht zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen
Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-40° zulässig. Die Dacheindeckung von Nebenanlagen ist gemäß der Hauptgebäude anzuwenden.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Teilgeltungsbereiche 1 + 2)
- Flächen Mit Wasserrechtlichen Festsetzungen (Gewässerrandstreifen gm. § 38 WHG)
- (Ü) — Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet)
- Lüder — Gewässer Lüder mit Uferbereich
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN:

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Wirtschaftsgebäude Bestand
- Wohngebäude Bestand
- 3/10 — Flurstücksgrenze und FlurstücksNr.
- Bestand Kanal
- Grundstücksteilung geplant
- 238,06 — Geländehöhe üb. NN

0 — 60 — 100

N

Textteil zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "MÜHLBERGSTRASSE 3 / 3A", Gemeinde Großenlüder im Ortsteil Unterbimbach

Stand: 27.02.2023

Der Ergänzungssatzung liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 4. 01. 2023 durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023)
BauNVO	i.d.F der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 4. 01.2023 durch Artikel 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023)
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06. 2021 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 22.11. 2022 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Energiegesetzes und der Hessischen Bauordnung (GVBl. Hessen Nr. 36 vom 28.11.2022, S. 571)

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Art der Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Eine Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgelegt.

2. **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**
Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhen (TH) Die Maße sind wie folgt festgelegt:
TH max. (bergseits) = 5,00 m
TH max. (talseits) = 7,50 m
Die Höhe der Außenwand wird jeweils gemessen vom mittleren Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

4. **Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Der räumliche Teil-Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke der Gemarkung Unterbimbach, Flur 14, Flst Nr. 42/2 und 42/3. Der räumliche Teil-Geltungsbereich 2 der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück Nr.41 der Gemarkung Unterbimbach, Flur 14 (Ausgleichsfläche).

5. **Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)**
Im Plangebiet wird das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Sträuchern und Gehölzen festgesetzt, sofern ein Verlust von bestehenden Gehölzen erfolgt.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO (Örtliche Bauvorschriften)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Dachform/ Dacheneigung
Zulässig sind als Hauptdächer Satteldächer mit 30° bis 40° Dachneigung. Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden, glasierte Farben sind nicht zulässig.

2. **Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO), Bepflanzung**
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig ist die flächenhafte Anlage von Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterbereichen außerhalb der erforderlichen Verkehrsflächen bzw. der zulässigen Flächenbefestigungen. Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

3. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Außenbeleuchtung (§ 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.
Freistrahlende Röhren und rundum strahlende 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).

III. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz laut Denkmalfachbehörde

- Einzelkulturdenkmal Mühlbergstraße 3 („ehemalige Wahlenmühle"), Unterbimbach, Flur 14, Flst Nr. 42/1

Denkmalschutz (§ 21 HDSchG) - Bodenfunde
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).

B. Kampfmittelbeseitigung
Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (RP Darmstadt) hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

C. Baumschutzmaßnahmen
Zum Schutz der bestehenden Bäume während der Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

D. 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 und 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.04.2022

Bekanntmachung im LTB Nr. 17/2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von 10.10. 2022 bis 11.11.2022

Behördenbeteiligung gem. § 13 (3) BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 06.10.2022

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.02.2023

Bekanntmachung vom 31. März 2023

Ausgefertigt am 31. März 2023

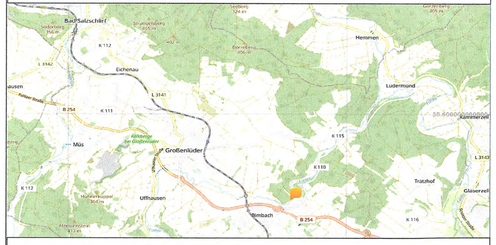
Inkrafttreten 31. März 2023

GEMEINDEVERTRETUNG GROSSENLÜDER

Unterschrift/ Siegel
Florian Fritzsch, Bürgermeister

Gemeinde Großenlüder Kreis Fulda

ERGÄNZUNGSSATZUNG MÜHLBERGSTR. 3+3a ORTSTEIL UNTERBIMBACH



GEMEINDE GROSSENLÜDER LANDKREIS FULDA

Massstab M 1:500, Format DIN A2
27.02.2023

Bearbeitung: Planungsbüro Dagmar Sippel