



GEMEINDE GROSSENLÜDER
BEBAUUNGSPLAN NR. 36
"Im Galgenfeld - Am Baumgarten" OT Großenlöder

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
HINWEISE + EMPFEHLUNGEN**

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Vorschlag Grundstücksgrenze + -größe (ohne Rechtsbindung)
- Gebäude - Bestand

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sternparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 84 m³/h für zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.

Das Planungsgebiet wird teilweise von einem Berechtigungsfeld auf Sole im Eigentum der Gemeinde Großenlöder überdeckt.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 (1) BauNVO)
- 2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

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

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Maximal ist ein Länge baulicher Anlagen von 30m zulässig.
- 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
- 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb von Baugrenzen (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen und Garagen / Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist bei zweigeschossiger Bauweise nicht zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

- 4.1 max. 7,5 m Traufhöhe = Höhe der Schnittlinie Außenwand mit Dachaußenfläche über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Höhe der Dachaußenfläche die Traufhöhe. Diese darf durch Attika / Sockel / aufgehende Wand um max. 0,2 m bzw. durch transparente Geländer um max. 1,0 m überschritten werden.
- 4.2 max. 11,5 m Firsthöhe = Gebäudegesamthöhe über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der Außenwand.

5. Flächen für Verkehr + Versorgungsanlagen (§ 9, Abs.1, Nr.11+21 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,3 m Breite für die Telekommunikationslinien vorzusehen.
- 5.2 Trafostation

6. Pflanzbindungen, Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

- 6.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten anzulegen.
- 6.2 Mindestanforderungen pro Wohngrundstück:
 - 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalmstämme
 - 10 heimische Sträucher
 - 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke entlang einer Grundstücksgrenze

Externe Ausgleichsfläche

Teilbereich B
Das Grundstück Gemarkung Müs, Flur 10, Flurstück 36 "Im Daretz" mit einer Größe von ca. 0,08 ha ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Teilbereich C
Auf dem Grundstück Gemarkung Uffhausen, Flur 13, Flurstück 13 "Am Atzmannstein" ist die festgesetzte Teilfläche als Anschlussfläche an die Waldsukzession (Erweiterung der Kernfläche Gemarkung Müs, Flur 10) mit einer Größe von ca. 3,0 ha der Sukzession zu überlassen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr.1 HBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung: zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:
 - Flachdächer
 - Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zeltedächer: 20° - 45°
 - Pultdächer: 10° - 15°
- 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.
- 1.3 Fassaden: Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenlöder.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)

- 3.1 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 gemäß GRZ. Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.
- 3.2 Zur Einfriedung sind nur Holz- und Metallzäune ohne Sockel bzw. lebende Hecken zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2020 den Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 23.04.2020 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Im Galgenfeld - Am Baumgarten" im OT Großenlöder bestätigt.

2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat vom 20.07.2020 bis einschließlich 20.08.2020 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 20.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung / Umweltbericht des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB vom 26.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 08.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Großenlöder hat am 18.03.2021 den Bebauungsplan Nr. 36 "Im Galgenfeld - Am Baumgarten" im OT Großenlöder mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung beschlossen.

Großenlöder, den 16.4.2021 Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlöder
 Fritsch -
 Bürgermeister

5. Rechtskraft
Der Beschluss wurde am 16.4.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 36 "Im Galgenfeld - Am Baumgarten" in Kraft.

Großenlöder, den 16.4.2021 Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlöder
 Fritsch -
 Bürgermeister

