



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. I S. 318)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. I S. 318)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. I S. 573)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. II 231-36)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- MD** Dorfgebiete (§ 4a BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Private Verkehrsflächen
- Sichtdreiecke
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen**
- Zweckbestimmung:**
- Freizeittfläche
 - Kleinspielfeld
- Wasserflächen**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Wasserflächen**
- Anpflanzen: Bäume
 - Anpflanzen: Sträucher
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume
 - Erhaltung: Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
- Bauverbotszone (20m von Fahrbahnrand gemessen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Baubeschränkungszone (40m von Fahrbahnrand gemessen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- vorhandene Bebauung der Gemarkung Malkes
- vorhandene Gemarkungsgrenze
- Kataster
- Höhenlinien
- Private Nebenanlagen (Weg aus Klinker u. Natursteinplatten, Holzdeck, Steg)
- Private Nebengebäude (Gartenhalle, Outdoorküche, Sauna)
- Grenze des anliegenden räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil A Textfestsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 (1) und (2) BauGB**
 - Im Bebauungsplan sind Teilflächen als private Nebenflächen mit Zweckbestimmung "Kleinspielfeld" festgesetzt.
 - Die Nutzung des Kleinspielfeldes darf nur innerhalb der Tageszeiten von 06.00 - 22.00 Uhr liegen.
 - Notwendige Einfriedungen sind als Hecke, und "offene" Einfriedung, z.B. als senkrechter Holzlatenzau, Drahtgeflecht, Stabgitter oder Doppelstabmattenzaun zulässig. Holzläuse sind naturfarben und Drahtgeflecht, Stabgitter und Doppelstabmattenzaune sind in Grautönen oder in Grün auszuführen Mauern bzw. Sockel sind ausschließlich zur Abschirmung des Vorgartenbereichs gemäß der Vorhabenpläne (vgl. Anlage 1 - Konzept Wohnhaus und Anlage 2 - Freianlagenplanung) zur Gestaltung der Freianlagen zulässig.
 - Es wird auf die von der K 110 ausgehenden Emissionen hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Gemeinde Großlüder, die Stadt Fulda und die Straßenbauverwaltung "Hessen-Mobil" nicht geltend gemacht werden. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
 - Entsprechend § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sind die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone mit ihren gesetzlich vorgeschriebenen Abständen für die Errichtung von Hochbauten einzuhalten. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (HStrG § 23 Abs.8).
- Entlang der Kreisstraße 110 besteht ein durchgängiges Fahrverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB) mit Ausnahme der Zufahrt zum Grundstück.

Gründrinnerische Festsetzungen - § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

- Die Freianlagen, der nördliche Bereich, sind naturnah anzulegen um den Vorhabensbereich in die Landschaft zu integrieren. Zu verwendende Baum- und Straucharten siehe Punkt 2.7.
 - Die entlang der Außengrenzen bestehende Hecke ist zu erhalten und durch einheimische und standortgerechte Bäume gemäß der Artenliste 2.7 zu ergänzen.
 - Das Kleinspielfeld ist als Rasenfläche herzustellen und umfasst ungefähr die Maße 18,30 x 36,50 m zuzüglich Heckenumrandung an Nord-, West- und Südseite. Dies dient zeitgleich dem Schutz der Aflwauna (Siehe Teil B. 1.1 "Einfriedungen").
 - Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einsatz gegen melde- und bekämpfungspflichtige Schädlinge oder Krankheiten in Abstimmung mit dem amtlichen Pflanzenschutzdienst. Der Einsatz von Unkrautvernichtungsmitteln (Herbizide) ist nicht zulässig.
 - Die gesamte Bepflanzung ist bis Herbst 2022 fertigzustellen.
- Im Bereich der vorhandenen 20-kV-Erdleitung sind ausschließlich fachwurzende Sträucher zu pflanzen.
 - Zu verwendende Gehölze / Artenliste (§9 (1) Nr. 25 BauGB) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere in den gekennzeichneten Pflanzflächen und an den festgelegten Standorten sind die Neupflanzungen folgender heimischer und standortgerechter Arten zu verwenden:

- Großkronige Laubbäume
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Buche (*Fagus sylvatica*)
 - Hänge-Birke (*Betula pendula*)
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Mittel- und Kleinkronige Bäume
- Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Hambuche (*Carpinus betulus*)
 - Zitterpappel (*Populus tremula*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Holzapfel (*Malus sylvestris*)
 - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - Birke (*Betula spec.*)
 - Gleditschie (*Gleditsia triacanthos spec.*)
- Sträucher, Blütensträucher
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
 - Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii* oder *laevis*)
 - Hartrieel (*Cornus sanguinea*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Weißdorn (*Crataegus laevigata* o. *monogyna*)
 - Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
 - Liguster (*Ligustrum*)
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Dabei sind folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:

Sträucher: 2xv., 100-150

Heister: 2/3xv., 200-250

Hochstämme: 3xv., SU, 16-18

Die Verwendung von standortgerechten Ziergehölzen und Nadelbäumen ist entsprechend der Vorgaben (Anzahl und Art) der Freianlagenplanung (vgl. Anlage 2 - Freianlagenplanung, Landschaftsarchitektin Tatjana Heil) zulässig.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Besondere Vorschriften für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen § 81 (1) NR.1 und 5 HBO**
 - Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind zulässig mit Zweckbestimmung "Kleinspielfeld". Das Kleinspielfeld soll als Rasenfläche hergestellt werden, die sich für die Sportart Fußball eignet. Tennis oder andere lärmintensive Sportarten sind ausgeschlossen.
 - Einfriedungen**

Notwendige Einfriedungen zur freien Landschaft sind als Hecke (gem. Artenauswahl) und "offene" Einfriedung z.B. als senkrechter Zaun, Drahtgeflecht, Stabgitter oder als Doppelstabmattenzaun zulässig. Holzläuse sind naturfarben und Drahtgeflecht, Stabgitter oder Doppelstabmattenzaun sind in Grautönen oder in Grün auszuführen. Mauern bzw. Sockel sind ausschließlich zur Abschirmung des Vorgartenbereichs gemäß der Vorhabenpläne zur Gestaltung der Freianlagen zulässig. Sollen die Zaunanlagen als Drahtzaun ausgeführt werden, sollte eine abschnittsweise Begrünung mit Rankgewächsen - insbesondere im Westen des Gebietes - zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild vorgenommen werden. Aus Gründen des Artenschutzes ist der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun mit mind. 10 cm zu gewährleisten.
 - Erdabtrag / Erdaufschüttungen**

Um die Nutzbarkeit der ca. 5% geeigneten Fläche zu gewährleisten sind flächenhafte Abtragungen und Aufschüttungen bis zu einer Tiefe/Höhe von 1,00 m zulässig. Die Neigung von Böschungen auf den Grundstücken ist mind. im Höhen-/Längenverhältnis 1:2 auszuführen. Die Mindestentfernung des Böschungsfußes zur Nachbargrenze hat mindestens 0,5 m zu betragen. Auf eine evtl. veränderte Wasserführung ist zu achten. Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken sind dabei zu vermeiden. Ausnahmen vom Abstand zur Nachbargrenze können lediglich im Einvernehmen mit dem Nachbarn zugelassen werden.
 - Entwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser der Kleinspielfläche wird durch die Wahl versickerungsfähiger Belagsmaterialien als Grundwasser abgegeben und bedarf keiner gesonderten Behandlung. Die Oberfläche wird hier als Rasenfläche hergestellt.
 - SolarPhotovoltaik**

Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind unter Einhaltung der baurechtlichen Festsetzungen grundsätzlich zulässig. Von den verwendeten Materialien dürfen keine Blendwirkungen ausgehen.
 - Beleuchtung**

Die Außen-Beleuchtung auf den Privatgrundstücken ist so zu errichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes Licht entsprechend der Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (K), besser weniger, keine UV-Anteile. Flächige Fassadenstrahlungen, Bodenstrahler, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

Teil C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

- Denkmalpflege**

Aufgrund der Nähe zu den vorgeschichtlichen Fundstellen auf dem Romersberg ist verstärkt mit Bodendenkmälern zu rechnen. Das Amt für Kreisarchäologie der Stadt Fulda ist daher im Vorfeld der geplanten Erdarbeiten und ggf. bei der Bauanweisung zu beteiligen. Die Mitteilung über den Beginn der Erdarbeiten hat mindestens 14 Tage vorher zu erfolgen. Generell erfolgt der Hinweis, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmälern wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettfunde entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDsG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/Amt 63 - Bodendenkmalpflege Fulda zu melden.
- Leitungen**

Die Vorgaben der OsthessenNetz GmbH sind bei geplanten Abgrabungen oder Auffüllungen im Bereich der 20-kV-Erdleitung zu beachten (siehe hier: "Merkblatt für Baufachleute" der OsthessenNetz GmbH).
- Beleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten dürfen im Gebiet des Bebauungsplanes nur Außenleuchten Verwendung finden, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind z.B. NA-Dampf Niederschlagsklappen.

Ferner sollten die Leuchten nicht in Gehölzgruppen angebracht werden. Durch eine reduzierte Helligkeit und durch nach unten gerichtete Lampen und deren Anbringung in geringer Höhe (max. 1,0 m) ist eine Sogwirkung auf die Insekten der Umgebung zu mindern, vor allem wegen der faunistisch wertvollen Fläche des Romersberges. Die Dauer der Beleuchtung ist auf 23:00 Uhr zu begrenzen.
- Versickerung von Oberflächenwasser**

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Durchführung von Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.
- Pflanzungen entlang der K 110**

Für geplante Bepflanzungen entlang der K 110 müssen Rahmenbedingungen, wie lichte Höhe und Seitenabstand zur K 110 eingehalten werden. Das Lichtraumprofil der K 110 ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen durch den Grundstückseigentümer freizuhalten. Weiterhin hat er sicherzustellen, dass von diesen Pflanzungen keine schädlichen Auswirkungen auf die K 110 und die dortigen Verkehre ausgehen. Die Grünpflege darf nicht vom Straßengrundstück aus vorgenommen werden.
- Grundwasser- und Bodenschutz**

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (Regionalplan Nordhessen 2009), daraus resultiert ein erhöhtes Schutzbedürfnis mit besonderer Sorgfalt hinsichtlich des Grundwasserschutzes. Aus diesem Grund sind nachfolgende Hinweise zwingend einzuhalten:

 - Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz und Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb.
 - Der Umgang mit den Baumaschinen hat sachgerecht und vorsichtig zu erfolgen. Außerdem sind geeignete Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor Auslaufen von Öl und Schmierstoffen usw. zu treffen.
 - Unbedingte Vermeidung von Schadstoffeinträgen (Öl, Treibstoffe, Beton etc.) in Oberflächengewässer und Grundwasser. Dies gilt auch für chemische Pflanzenschutzmittel sowie Unkrautvernichtungsmittel (Herbizide). Ein Einsatz dieser Mittel im Plangebiet ist nichtzulässig.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hauslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.
- Schutz vorhandener Bäume / Einhaltung der DIN 18920**

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelförmigen Gebäudefronten ist für alle spiegelförmigen Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren.

Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist es unzulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen (§ 39 BNatSchG).

Vor Abrissarbeiten sind Gebäude von einer Person mit entsprechenden Fachkenntnissen auf Vorkommen von Fledermäusen oder hölzlerbrütenden Vögeln zu untersuchen und die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda zu kontaktieren um ggf. geeignete Maßnahmen zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

VERFAHRENSVERMERKE

VERFAHRENSVERMERKE Gemeinde Großlüder

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Am Romersberg / Fulda - Malkes“ in Großlüder gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 22.08.2019 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde am 05.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 05.11.2021 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großlüder bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.11.2021 bis einschl. 17.12.2021.

3. **Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 10.11.2021. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 17.12.2021.

4. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großlüder bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschl.

5. **Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde an der Öffentlichkeitsbeteiligung bis einschl. festgelegt.

6. **Satzungsbeschluss**
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am Die Bekanntmachungen erfolgten ortsüblich im Lüderal Boten am

7. **Ausfertigungsvermerk**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Am Romersberg / Fulda - Malkes“ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Großlüder, den

Gemeindevorstand der Gemeinde Großlüder

Florian Fritsch
Bürgermeister

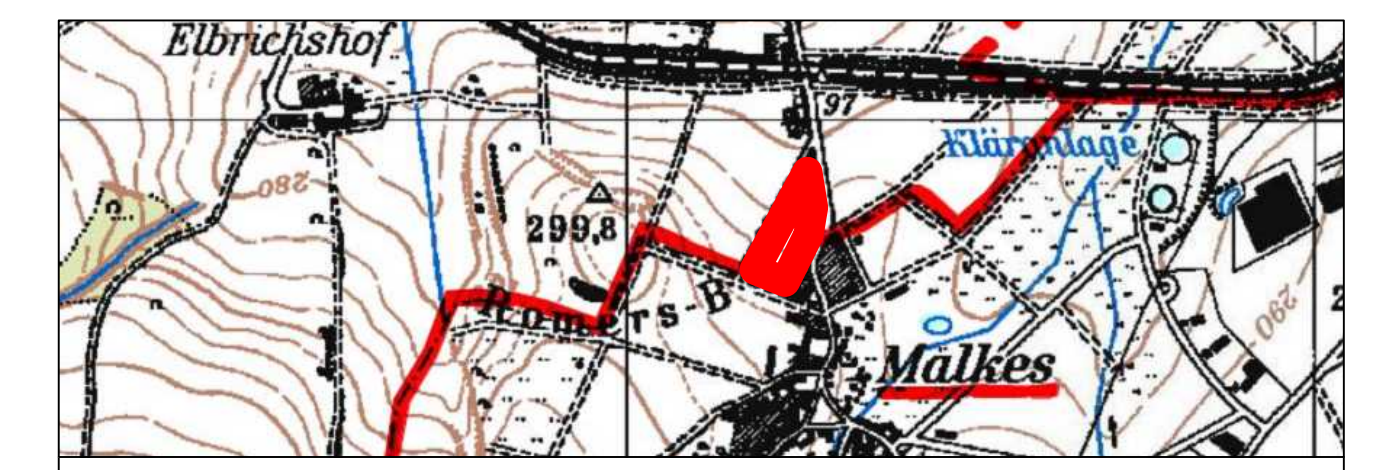
8. **Rechtskraftvermerk**
Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Am Romersberg / Fulda - Malkes“ in Großlüder ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am

Großlüder, den

Gemeindevorstand der Gemeinde Großlüder

Florian Fritsch
Bürgermeister

ENTWURF



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ der Gemeinde Großlüder

Stand: 02.11.2023

pdS PLANWERK