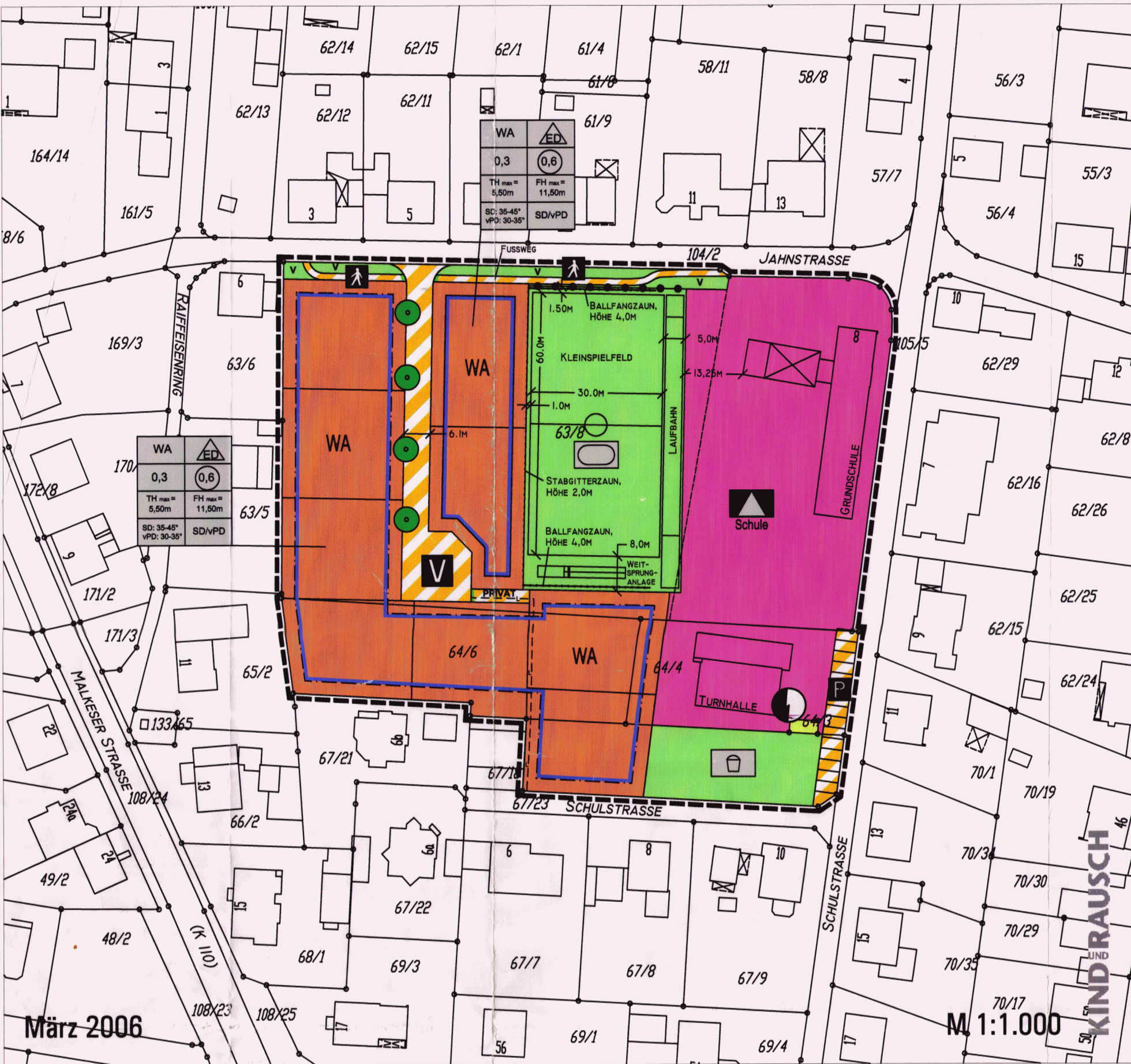




PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

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

max. zulässige Traufhöhe des Hauptdaches (§9 (1) BauGB)
z.B. TH_{max} = 5,50m

Bauweise, Baugrenze (§9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§23 BauNVO)

zul. Dachneigung
35°-45°
30°-35°

SD Satteldach

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) 11 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Schule
(§9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

V Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
(§9 (1) 11 BauGB)
hier: Verkehrsberuhigter Bereich

P Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
(§9 (1) 11 BauGB)
hier: Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

Fläche für Versorgungsanlagen (§9 (1) 12 BauGB)

Versorgungsfläche
Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
(§9 (1) 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Sportplatz

Öffentliche Grünfläche
(§9 (1) 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Spielplatz

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20 (2) BauNVO)

max. zulässige Firsthöhe des Hauptdaches (§9 (1) BauGB)
z.B. FH_{max} = 11,50m

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

Anpflanzen von Einzelbäumen
(§9 (1) 25 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§9 (7) BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Zweck: Stromversorgungskabel

Hinweise

Fl.7 Flurnummer

3 Flurstücksgrenze und -nummer

NUTZUNGSSCHABLONEN

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Hausform
Traufhöhe	Firsthöhe
Dachneigung	Dachform

GEMEINDE GROSSENLÜDER

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "OBERBIMBACH, FLUR 10", OT BIMBACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1-5 BauNVO ausnahmsweise
zulässigen Nutzungen (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 2. sonstige nicht störende
Gewerbebetriebe; 3. Anlagen für Verwaltungen; 4. Gartenbaubetriebe; 5. Tankstellen)
ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

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

3. Bauweise (§22 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind
einzuhalten.

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

Traufhöhe:

Die maximal zulässige, talseitige Traufhöhe beträgt 5,50m.

Definition Traufhöhe:

Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der
Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 (4) Satz 2 HBO "02)

Firsthöhe:

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,50m.

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem
natürlichen Gelände.

6. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

6.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Grundschule

7. Verkehrsflächen

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, Fußweg bzw. Öffentliche Parkfläche

8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des Straßenkörpers bzw. innerhalb
der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorzusehen.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

9.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

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

Pflanzliste (Teil 1):

Sträucher und Heister:

Haselnuss (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)

Hochstämmige Obstbäume:

Apfel, Birne, Pflaume, Zwetsche

Ranker für Schattenwände:

Walrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Jelängerjelleher (Lonicera caprifolium)
Klötterich (Polygonum auertii)

Ranker für Sonnenwände:

Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Pflanzliste (Teil 2):

Heister bzw. hochstämmige Einzelbäume:

Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Ebersche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Acer pseudoplatanus)
Bergahorn (Acer platanoides)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Zitterappel (Populus tremula)

9.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Zu verwenden sind z.B. Arten der Liste unter 9.1 mit Mindest-StU 16-18 cm.
Die festgesetzten Pflanzstandorte bei den Baumpflanzungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung
wieder. Die Standortfestsetzungen sind daher bei der Gestaltung der Verkehrsflächen zu beachten.
ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit geplanten Zufahrten hiervon abgewichen werden. Bei der
Festlegung der genauen Standorte für die in der Erschließungsstraße vorgesehenen Baumpflanzungen
sind die Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.

10. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung 1: Sportplatz (Kleinspielfeld, Laufbahn, Weitsprunganlage)

Zweckbestimmung 2: Spielplatz

Zweckbestimmung 3: Verkehrsgrün

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

11.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 600 qm mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder
2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm oder alternativ zwei hochstämmige
Obstbäume (altbewährte und heimische Sorten) zu pflanzen.

Insgesamt sind im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 10% der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen
zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 qm und pro Stamm 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 Freiflächengestaltungsplan zum
Bauantrag nachzuweisen.

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

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 Allgemeinen Wohngebietes sind als Dachformen das geeignete Satteldach (SD) und das
versetzte Pultdach (VPD) zulässig.

1.1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

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 Schieppgauben 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 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw.
Loggien.

1.1.3 Dacheindeckung

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

1.1.4 Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet werden als zulässige Dachneigungen für Satteldächer 35°-45° und für
versetzte Pultdächer 30°-35° 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 Garagen

Garagen, 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.
An den Kopfseiten der Grünfläche (Sportfeld) werden Ballfangzäune aus Metall in einer Höhe von 4,0m
und auf der westlichen Längsseite ein Stabgitterzaun in einer Höhe von 2,0m errichtet.

3. Garagen und Stellplätze

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde
Großenlöder 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 Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen,
Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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 1946, DIN1988 (Teil
4) und DIN 1989 sowie die technischen Bestimmungen des "DVGW-Arbeitsblatt W 555" zu
beachten. Die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Kreisgesund-
heitsamt anzuzeigen.

3. Lärmschutz

Durch die bereits vorhandenen bzw. geplanten Sporteinrichtungen (Kleinspielfeld,
Weitsprunganlage, Laufbahn) kann es zu Lärmimmissionen kommen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBl. I Nr.52 v. 01.10.2004, S. 2414 ff)

**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 - PlanzV90)** i.d.F. vom 18.12.1990
(BGBl. I. 1991 S. 58)

5. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)

**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)

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 21.07.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Oberbimbach,
Flur 10", OT Bimbach beschlossen. Der Beschluß wurde am 05.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Großenlöder, den 2 4. NOV. 06

Gemeindevorstand der
Gemeinde Großenlöder
Bürgermeisterin

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am
16.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger am 21.12.2005 Gelegenheit zur Äußerung
und Erörterung des Entwurfs haben.

Großenlöder, den 2 4. NOV. 06

Gemeindevorstand der
Gemeinde Großenlöder
Bürgermeisterin

3. Der Entwurf mit Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Oberbimbach, Flur 10", OT
Bimbach hat über die Dauer eines Monats vom 27.12.2005 bis 29.01.2006 einschließlich öffentlich
ausgelegt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenlöder, den 2 4. NOV. 06

Gemeindevorstand der
Gemeinde Großenlöder
Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 22.02.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplans
Nr.1 "Oberbimbach, Flur 10", OT Bimbach und die baurechtsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81
HBO als (Gestaltungs-) Satzung beschlossen.

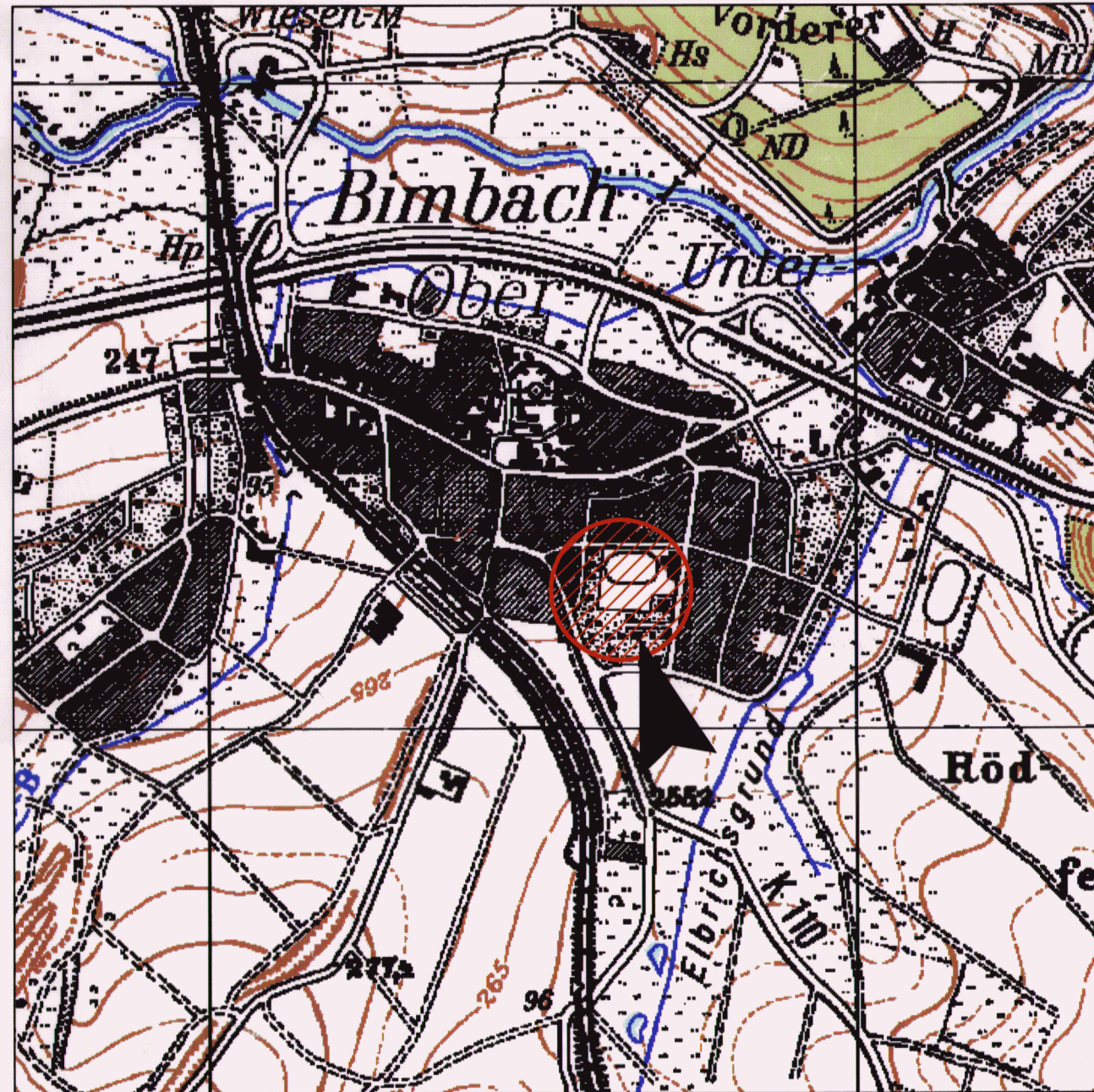
Großenlöder, den 2 4. NOV. 06

Gerhedeinstand der
Gemeinde Großenlöder
Bürgermeisterin

5. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Oberbimbach, Flur 10", OT Bimbach wurde
gem. § 10 (3) BauGB am 24.11.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die
Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist die
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Oberbimbach, Flur 10", OT Bimbach rechtsverbindlich.

Großenlöder, den 2 4. NOV. 06

Gemeindevorstand der
Gemeinde Großenlöder
Bürgermeisterin



ÜBERSICHTSKARTE, TOPOGRAPHISCHE KARTE (TK 25)

GEMEINDE GROSSENLÜDER Kreis Fulda

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Oberbimbach, Flur 10" OT Bimbach

Satzung, März 2006

KIND:RAUSCH