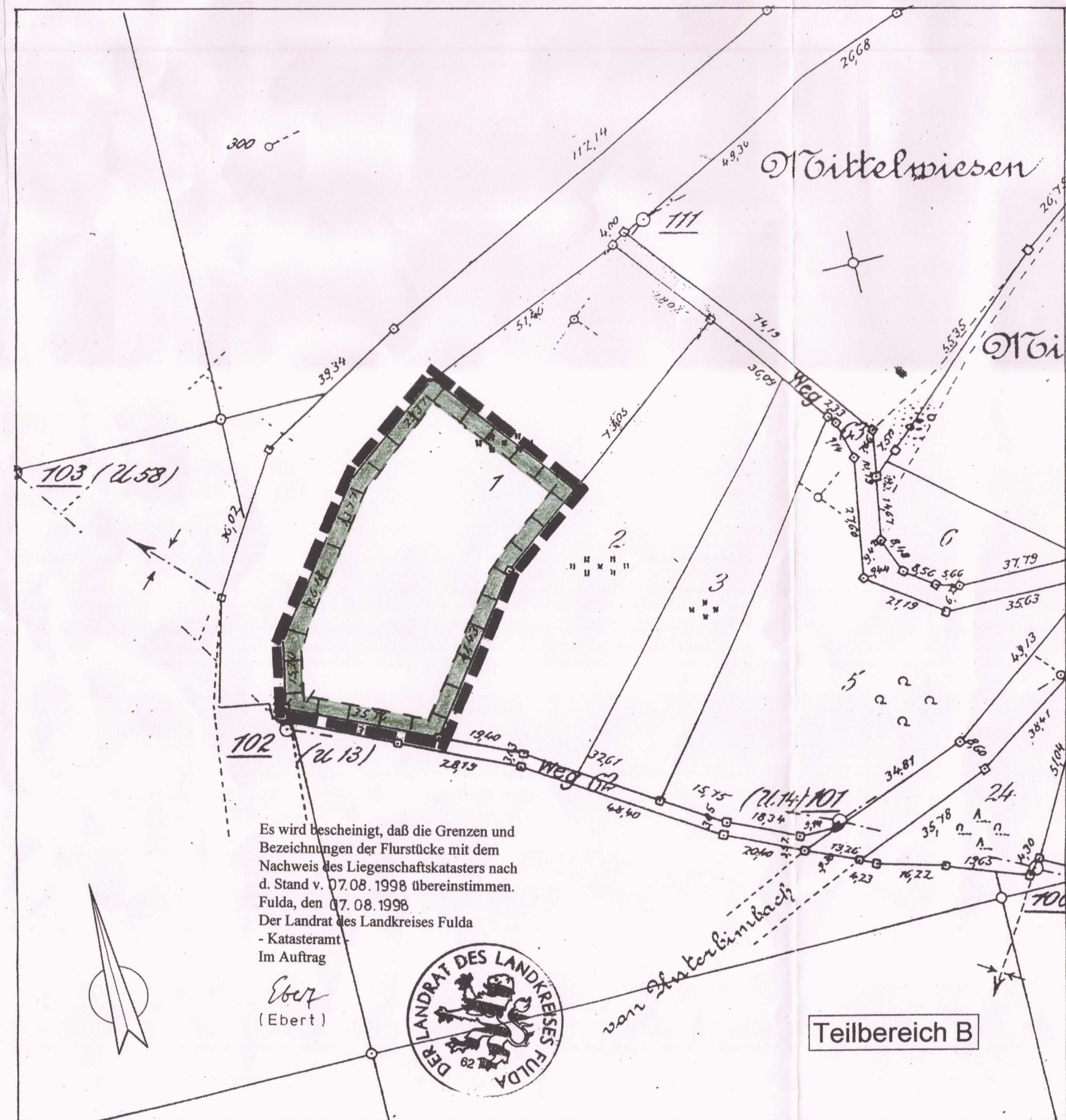
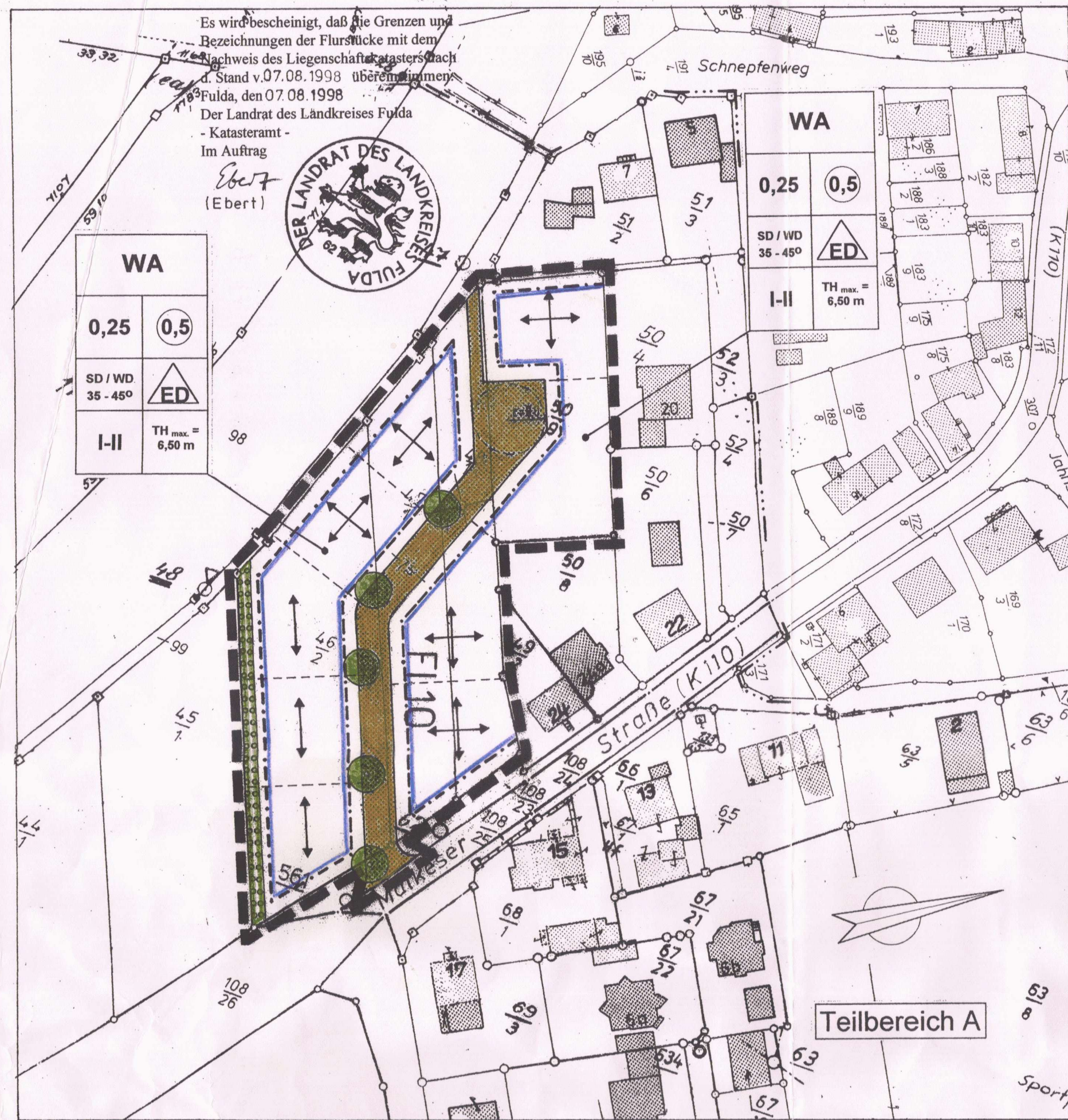




GEMEINDE GROSSENLÜDER

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 IM ORTSTEIL BIMBACH "MALKESER STRASSE"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
 4. Hess. Bauordnung (HBO)
 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)
- in der jeweils neuesten Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- 8 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 8
- geplante Grundstücksgrenzen

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einflußbereich planfestgestellter Anlagen und ist entsprechend lärmvorbelastet. Es entstehen notwendigerweise durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung (Instandhaltung und Erneuerung) der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).

Daraus können Schadensansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn AG oder der Gemeinde Großsenluder nicht geltend gemacht werden (siehe Bundesimmissionschutzgesetz vom 14. Mai 1990).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind von der vorbeiführenden K 110 ausgehende Immissionen vorhanden. Für Lärmschutz und dgl. sind - soweit erforderlich - daher von Bauantragsteller die notwendigen Vorkehrungen zu treffen.

Empfehlungen

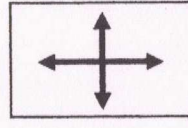
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung) zu nutzen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

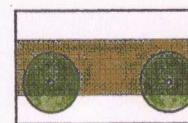
TEIL A

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 als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- 2.3 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- 2.4 Geschossigkeit wahlweise 1- oder 2-geschossig (§ 16 BauNVO)
3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)
- 3.1 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- 4.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)



TH max.
6,5 m



- 4.2 Ausrichtung der Baukörper = Hauptfirstrichtungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
Traufhöhe: max. 6,50 m über Geländeanschnitt

6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
7,50 m Fahrbahn, Geh-, Park- und Pflanzstreifen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser (§ 9 (1), §§ 12 + 14 BauGB)

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

8. Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig (§ 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

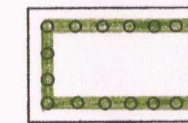
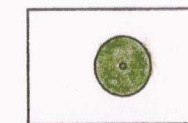
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Gelände-Verhältnissen zugelassen werden.

9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 8 BNatSchG)
Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

- 9.1 Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)

- 9.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Bäume als Heister mind. 2,50 - 3,00 m hoch oder als Hochstamm mit 10-12 cm St.-Umfang der Arten:
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten:
Haselnuß (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schw. Holunder (Sambucus nigra)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gew. Schneeball (Viburnum opulus)
Obstbäume als Hochstämme:
vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen



- 9.1.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
Bergahorn und Spitzahorn 2xv., St.-Umfang 16-18cm

- 9.1.3 Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung sind flächenhafte Gehölzpflanzungen anzulegen mit:
80% Sträucher, 2 x v., o.B. 80-100 cm
20% Heister, 2 x v., 200-250 cm
Die Gehölzarten sind aus der unter 9.1.1 aufgeführten Liste zu wählen.

- 9.1.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mindestanforderung:
- 2 Obstbaumhochstämme oder 1 Laubbaum (Arten und Pflanzqualitäten wie unter Ziff. 9.1.1 beschrieben)
- 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge (Arten und Pflanzqualitäten wie unter Ziff. 9.1.1 beschrieben)

Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen.

Carports sind mit Rankgewächsen einzugrün.

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 Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

- 9.2 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen (Teilbereich B)

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist die Wiesenfläche aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- 9.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135 a BauGB)

Bis unter 9.1.3, 9.1.4 und 9.2 festgesetzten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135 a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 35 % und dem der privaten Baumaßnahmen mit 65 % zugeordnet.

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Sattel-, Walmdach bzw. Krüppelwalm mit einer Dachneigung von mindestens 35 - 45° zulässig.

- 1.2 Dachgestaltung

Als **Dacheindeckung** sind naturrote Dachziegel oder Bondachsteine zu verwenden.

Die maximale Höhe der senkrechten **Gaubenaußenwand** darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten, maximal jedoch 1,5 m betragen.

Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten, bei Walmdächern von der Grat- / Kehlinie, muß mindestens 1,5 m betragen. Der Punkt, an dem die Dachfläche der Gaube in das Hauptdach einbindet, muß mindestens 0,5 m unter der Firstlinie liegen.

Bei Schleppegauben und Trapezgauben darf die Länge einer Dachgaube höchstens 2/3 der Länge des Daches betragen. Bei Spitzgauben darf die Länge der Grundseite höchstens 1/2 der Länge des Daches betragen.

Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

Für Stehgauben gilt, daß die Dachneigung derjenigen des Hauptdaches entsprechen muß oder steiler, jedoch max. 60° geneigt sein muß. Die Firsthöhe muß mindestens 0,5 m unter derjenigen des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Für die Höhen gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Schleppe- bzw. Trapezgauben.

Durch den Bau von Gauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden.

- 1.4 Bzgl. **Stellplätzen** bzw. **Garagen** gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 02.06.1995. Die Zufahrtstiefe von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß min. 5,00 m betragen. Bei Parallelstellung der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß der Abstand min. 1,5 m betragen.

Nebenanlagen und Garagen / Carports sind in ihrer Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.

Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig. Sie können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden. Bei einer Neigung bis 15° sind diese zu begrünen.

2. **Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** (§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

- 2.1 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind **Flächenbefestigungen** zu minimieren.

Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässiger Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

- 2.2 Zur **Einfriedung** sind Holz- und Metallzäune bis 1,25 m Höhe einschl. Sockel (Sockelhöhe max. 50 cm) oder lebende Hecken zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 22.05.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Malkeser Straße" im Ortsteil Bimbach beschlossen. Der Beschluß wurde am 29.07.97 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 29.02.98 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 11.03.98 bis zum 11.03.98 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 "Malkeser Straße" hat über die Dauer eines Monats vom 03.03.98 bis zum 03.04.98 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27.02.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 02.07.98 den Bebauungsplan Nr. 12 "Malkeser Straße" im Ortsteil Bimbach als Satzung beschlossen.

Großsenluder, den 11.08.98



Gemeindevertretung der
Gemeinde Großsenluder

W. Will
Bürgermeister

5. Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 05. Nov. 1998

AZ.: 32.1- GROSSENLÜDER-10

Regierungspräsident Kassel
im Auftrag:

Wendrich-Montien



6. Die Genehmigung wurde am 2. d. NOV. 98 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 12 "Malkeser Straße". Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 12 "Malkeser Straße" in Kraft getreten.

Großsenluder, den 2. d. NOV. 98



Gemeindevertretung der
Gemeinde Großsenluder

W. Will
Bürgermeister



GEMEINDE GROSSENLÜDER ORTSTEIL BIMBACH			
BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "MALKESER STRASSE"			
erstellt:	03.07.1998	gez:	<u>W. Will</u>
geändert:		gez:	
geändert:		gez:	
Maßstab M. 1 : 1.000			
Herget und Wienröder · Landschafts- und Städtebauarchitekten Theilring 32 · 36124 Eichenzell · Telefon 06656 / 50028 · fax 50029			