



GEMEINDE GROSSENLÜDER

OT Bimbach

Bebauungsplan Nr. 13

"Im Klingenrasen"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. in der Fassung vor der Änderung vom 24.06.2004.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
4. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
5. Hess. Bauordnung (HBO)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)
- Erweiterung des Baugebiets nach Städtebaulichem Konzept

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

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.

Für Regenwassernutzungsanlagen besteht seitens des Betreibers Anzeigepflicht. Die ordnungsgemäße Installation des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.

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

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 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22+23 BauNVO)
 - Nur offene Bauweise zulässig (§ 22, Abs. 1 BauNVO)
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 5. Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - max. 4,5 m Traufhöhe
 - Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Aussenwand mit Dachausenfläche über dem mittleren Anschnitt des bergseitig vorhandenen Geländes
 - max. 10,0 m Firsthöhe
 - Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der bergseitigen Aussenwand
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - private Verkehrsfläche
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser** (§ 9 Abs. 1, Nrn. 12 + 14 BauGB)
 - Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG Fulda
 - 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 Geländebeziehungen 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 § 21 BNatSchG)
 - Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

9.1 Pflanzbindungen, 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 Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang 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)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten:

- Haselnuß (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schw. Holunder (Sambucus nigra)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Gem. Schneeball (Viburnum opulus)

Obstbäume:

- vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

9.1.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen - ohne Standortbindung

Bergahorn und Spitzahorn 3xv., St.-Umfang 16-18cm

9.1.3 Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit Sträuchern nach 9.1.1

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mindestanforderung an die Neubaugrundstücke:

- 1 Obstbaum und 1 Laubbau (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)
- 5 heimische Sträucher (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)
- 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge (gilt durch die Umsetzung der Festsetzung 9.1.3 als erfüllt)

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 einzugrünen.

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 dem Abschluß der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

9.2 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen (Geltungsbereich B)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzmaßnahmen)

Die im Geltungsbereich B umgrenzte Fläche von 14.000 qm Größe ist mit einem standortgerechten Laubmischwald aufzuforsten. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 135 a BauGB)

Die unter 9.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135 a entsprechend den Flächenanteilen des Eingriffs auf öffentlichen Flächen mit 36% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 64% zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachformen sind das geneigte Satteldach und das Waln- bzw. Krüppelwalmdach mit Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.

Als alternative Dachform ist auch das versetzte Pultdach mit Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig. Versatzhöhe max. 1,4 m, gemessen in der Ebene der Versatzwand-Außenfläche von der Schnittlinie mit der unteren Dachoberfläche bis zur Schnittlinie mit der oberen Dachoberfläche. Zul. Dachüberstand an der Versatzwandaußenfläche max. 0,35 m.

1.2 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind rote Ziegel oder Betondachsteine 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-/Kehllinie, muß mindestens 1,5 m betragen. Die Einbindung eines Gaubendaches in das Hauptdach muß mindestens 0,5 m unter der Firstlinie liegen. Bei Schieppgauben und Trapezgauben darf die Summe der Gaubenzlängen höchstens 2/3 der Länge des Daches betragen. Bei Spitzgauben und Dacheinschnitten darf die Gesamtlänge höchstens 1/2 der Länge des Daches betragen. Pro Dacheite eines Hauses oder einer Doppelhaushälfte darf maximal ein Dacheinschnitt erfolgen.

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

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

1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

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 können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. einfachen Pultdächern ausgebildet werden. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 27.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Im Klingenrasen" im Ortsteil Bimbach beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 03.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger am 15.12.2004 in der Zeit von 17.30 bis 18.30 Uhr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.
3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 "Im Klingenrasen" hat über die Dauer eines Monats vom 15.12.2004 bis einschließlich 17.01.2005 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 03.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 "Im Klingenrasen" hat über die Dauer eines Monats vom 27.06.2005 bis einschließlich 27.07.2005 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 17.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2005 den Bebauungsplan Nr. 13 "Im Klingenrasen" im Ortsteil Großlöder sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Großlöder, den 10. FEB. 06

Gemeindevorstand der Gemeinde Großlöder

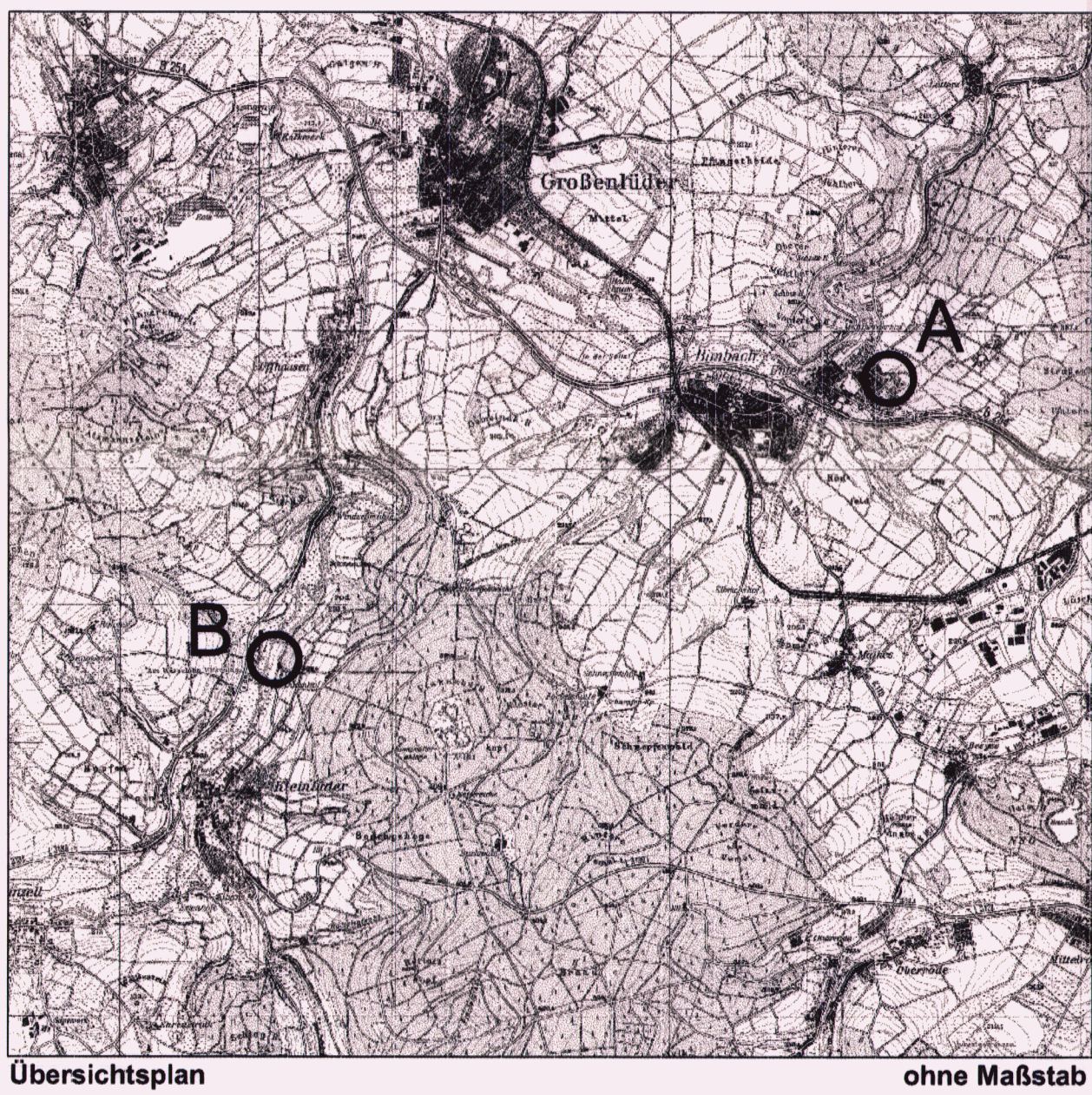
Hillenbrand - Bürgermeisterin

6. Der Beschluss wurde am 10.11.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 13 "Im Klingenrasen" in Kraft getreten.

Großlöder, den 10.11.2006

Gemeindevorstand der Gemeinde Großlöder

Hillenbrand - Bürgermeisterin

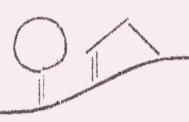


GEMEINDE GROSSENLÜDER

Ortsteil Bimbach

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

"Im Klingenrasen"



Theilung 32 36124 Eichenzell
Telefon 06656 / 50028 -fax 50029