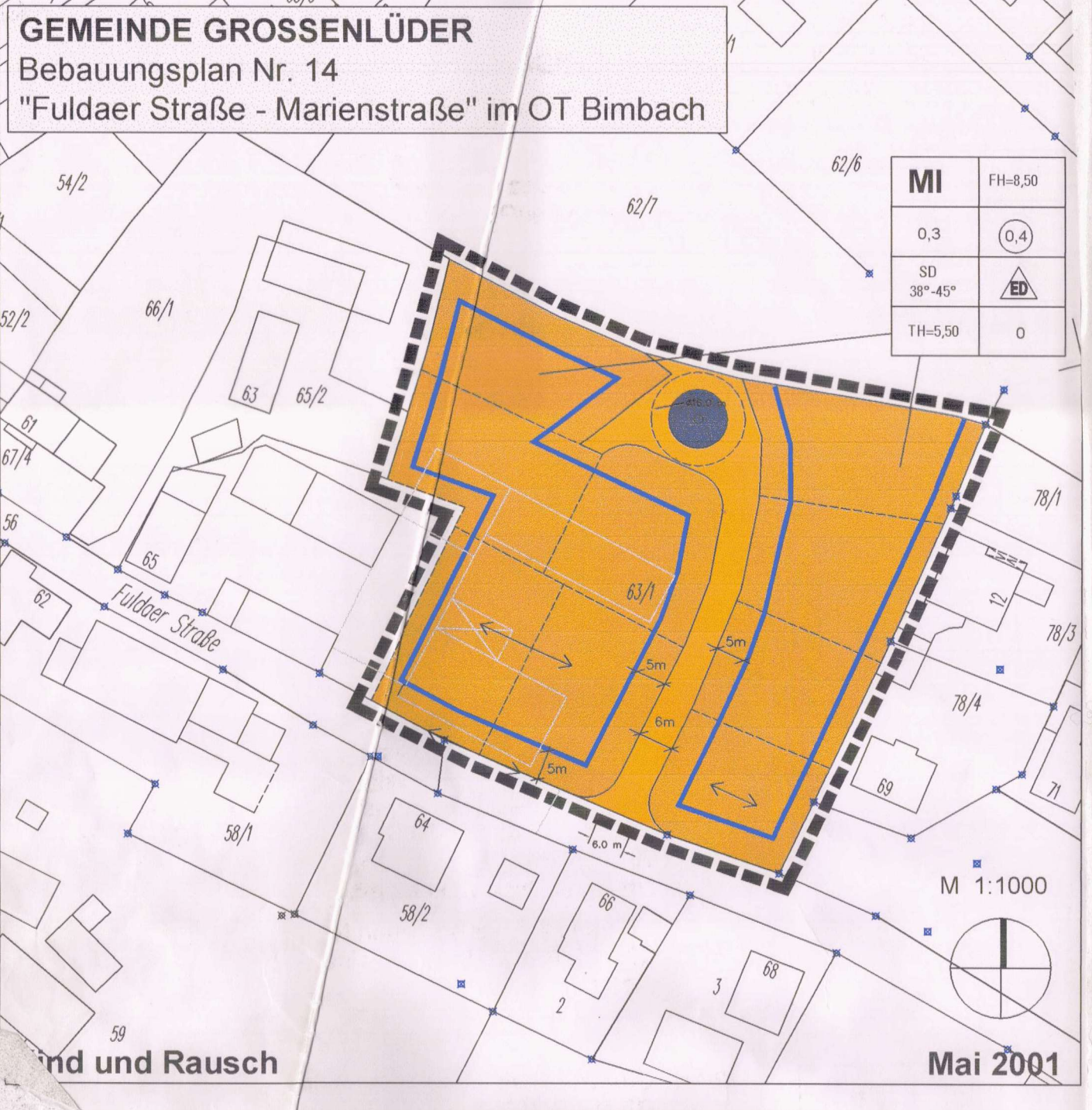




## GEMEINDE GROSSENLÜDER

### BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „Fuldaer Straße - Marienstraße“ im OT Bimbach

#### VORBEMERKUNGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 I S.137), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S.2902)
- 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.466)
- Hessische Bauordnung (HBO)** vom 20.12.1993 (GVBl. I S.655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.02.1998 (GVBl. I S.34)
- 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)
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S.429, ber. 1998 I S.31)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S.2110) vom 18.06.1997
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S.114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2000 (GVBl. I S. 588)

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | Flurgrenze vorhanden                  |
|  | Flurnummer z.B. 4                     |
|  | Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer |
|  | Gebäude - Bestand                     |
|  | 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, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

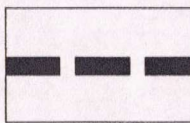
Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Großenlöder vom 2. Juni 1995.

#### EMPFEHLUNGEN

Anfallendes unbelastetes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auch die Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sollten durch den Bauherren (mit Hilfe entsprechender Boden- und Versickerungsgutachten) geprüft werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

#### TEIL A PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



- Grenze des Geltungsbereiches**  
(§9 (7) BauGB)



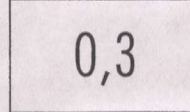
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§9 (1) 1. BauGB / BauNVO)

- Mischgebiet**  
(§6 BauNVO)

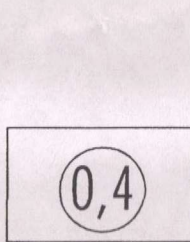
Gemäß §1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Gem §1 (6) 1. BauNVO sind die nach §6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten) ebenfalls ausgeschlossen.  
Der Einzelhandel im Mischgebiet ist ausgeschlossen. Zulässig sind nur kleinflächige Einzelhandelsunternehmen die ausschließlich der Grundversorgung von Bimbach dienen (z.B. Bäcker, Metzger, Drogerie...) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m².

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1) 1. BauGB ist durch eine Nutzungsschablone festgesetzt.



- Grundflächenzahl als Höchstmaß**  
GRZ: z.B. 0,5

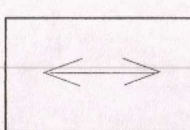


(§19 BauNVO)

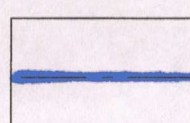
- Geschoßflächenzahl als Höchstmaß**  
GFZ: z.B. 1,0  
(§20 BauNVO)

- Bauweise**  
(§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)

- Offene Bauweise** (§22 BauNVO)



- Ausrichtung der Baukörper**  
(§9(1) 2 BauGB)  
Firstrichtung längsseits



- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§9, Abs. 1, Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)

- Baugrenze**  
(§23, Abs. 3 BauNVO)

- Höhe der baulichen Anlagen**  
(§16, Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

- Mischgebiet**

**Maximal zulässige talseitige Traufhöhe**  
max. TH = 5,50 m  
Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (§6(4) Satz 2 HBO '93)

**Maximal zulässige talseitige Firsthöhe**  
max. FH = 8,50 m

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

Max. zulässige Höhe des Drepfels ist 0,75 m

Die Höhe des Drepfels wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette.

- Verkehrsflächen**  
(§9 (1) 11. BauGB)

- Straßenverkehrsfläche**

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

- Allgemeine Pflanzfestsetzungen**

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

##### Pflanzliste:

**Sträucher und Heister:**  
Haselnuß (Corylus avellana)  
Hartkiegel (Cornus sanguinea)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Wildrose (z.B. Rosa canina)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Salweide (Salix caprea)  
Holunder (Sambucus nigra)  
Schliehe (Prunus spinosa)

##### Heister bzw. hochstämmige Einzelbäume:

Stieleiche (Quercus robur)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Zitterpappel (Populus tremula)

##### Hochstämmige Obstbäume:

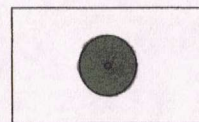
Apfel, Birne, Pflaume, Zwetsche

##### Ranker für Schattenwände:

Waldrebe (Clematis vitalba)  
Efeu (Hedera helix)  
Jelängerjelleber (Lonicera caprifolium)  
Knöterich (Polygonum aubertii)

##### Ranker für Sonnenwände:

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



- Besondere Pflanzfestsetzungen**

- Anpflanzen von Einzelbäumen**

Zu verwenden sind Arten der Liste unter 7.1 mit Mindest-StU 16-18 cm

Der festgesetzte Pflanzstandort der Baumpflanzung gibt die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder. Die Standortfestsetzung ist daher bei der Gestaltung der Verkehrsflächen zu beachten.

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

- Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken**

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 600 m² 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 Mischgebiet mindestens 10% der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Ökoporenpflaster, breitflügeliges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

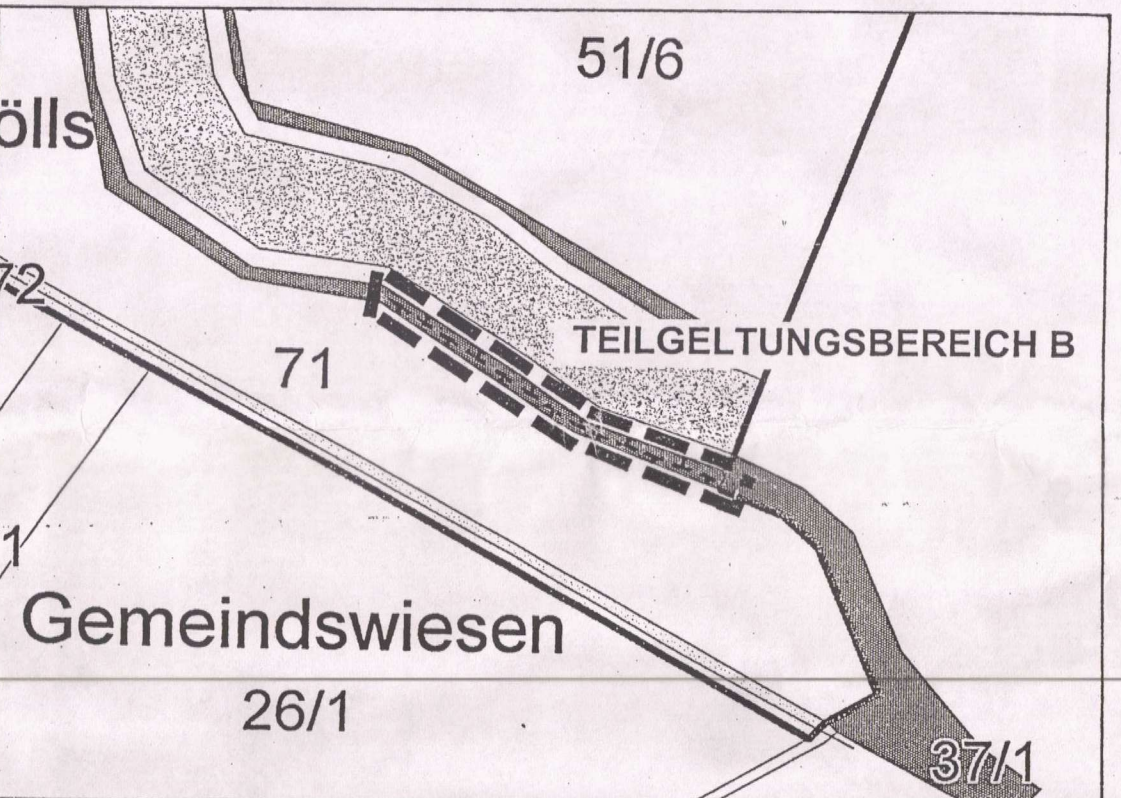
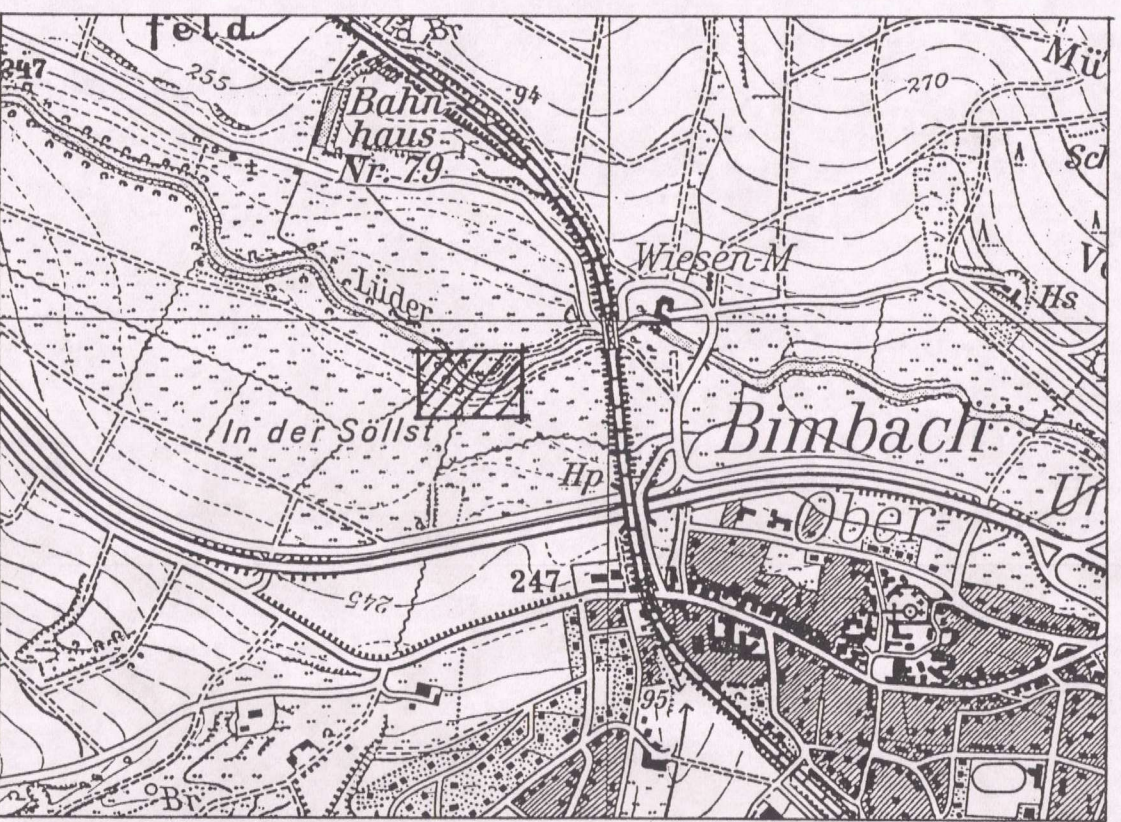
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

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

- Als Ersatzmaßnahme wird eine Teilfläche in einer Größe von ca. 500 m² zugewiesen (Flurstück 82/47, Flur 18, Gemarkung Großenlöder). Die Fläche wird aus der Nutzung genommen und der natürlichen Sukzession überlassen.**

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

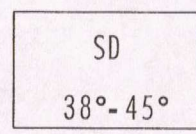
Die unter 7.2.1. 8. und festgesetzten Maßnahmen werden gemäß § 135a BauGB, entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Erschließungsanlage mit 30 % und dem der privaten Baumaßnahmen mit 70 % zugeordnet.



(Auszug aus dem Flurbereinigungsplan, alte Flurstücknr.: 82/47, Flur 18 der Gemarkung Großenlöder, zukünftige Flurstücknr.: 71, Flur 37 der Gemarkung Großenlöder)

#### TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§87 (1) 1. HBO)**



- Dächer**

- Dachform und Dachneigung**

Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach zulässig.

Die zulässige Dachneigung wird im Mischgebiet mit 38°-45° festgesetzt.

- Dachgauben und Dacheinschnitte**

Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf ein Drittel der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten, max. jedoch 1,50 m betragen.

Der Abstand zum First muß mind. 0,5 m betragen. Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten muß mind. 1,50 m betragen.

Bei Schieppsgauben 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 mind. 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.

- Zur Dacheindeckung sind ausschließlich rote Ziegeln oder Betondachsteine zu verwenden.**

Der Einbau von in die Dachfläche integrierten Solarkollektoren ist zulässig.

- Fassadengestaltung**

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

- Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**

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

- Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) 4. + 5. HBO)**

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,50 m zu verwenden.

- Garagen und Stellplätze**

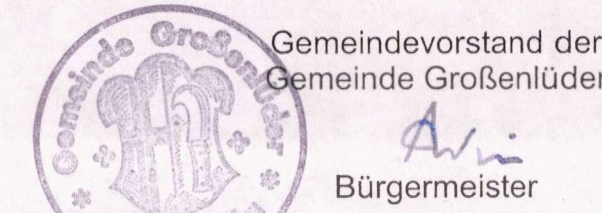
Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Großenlöder vom 2. Juni 1995

#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 21. FEB. 01 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Fuldaer Straße - Marienstraße" im Ortsteil Bimbach beschlossen.

Der Beschluß wurde am 6. APR. 01 ortsüblich bekanntgemacht.

Großenlöder, den 1. DEZ. 01



2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 6. JULI 01 ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 6. JULI 01 bis 12. JULI 01 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 6. JULI 01 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenlöder, den 1. DEZ. 01



3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 "Fuldaer Straße - Marienstraße" im Ortsteil Bimbach hat über die Dauer eines Monats vom 6. JULI 01 bis 12. JULI 01 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 6. JULI 01 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenlöder, den 1. DEZ. 01



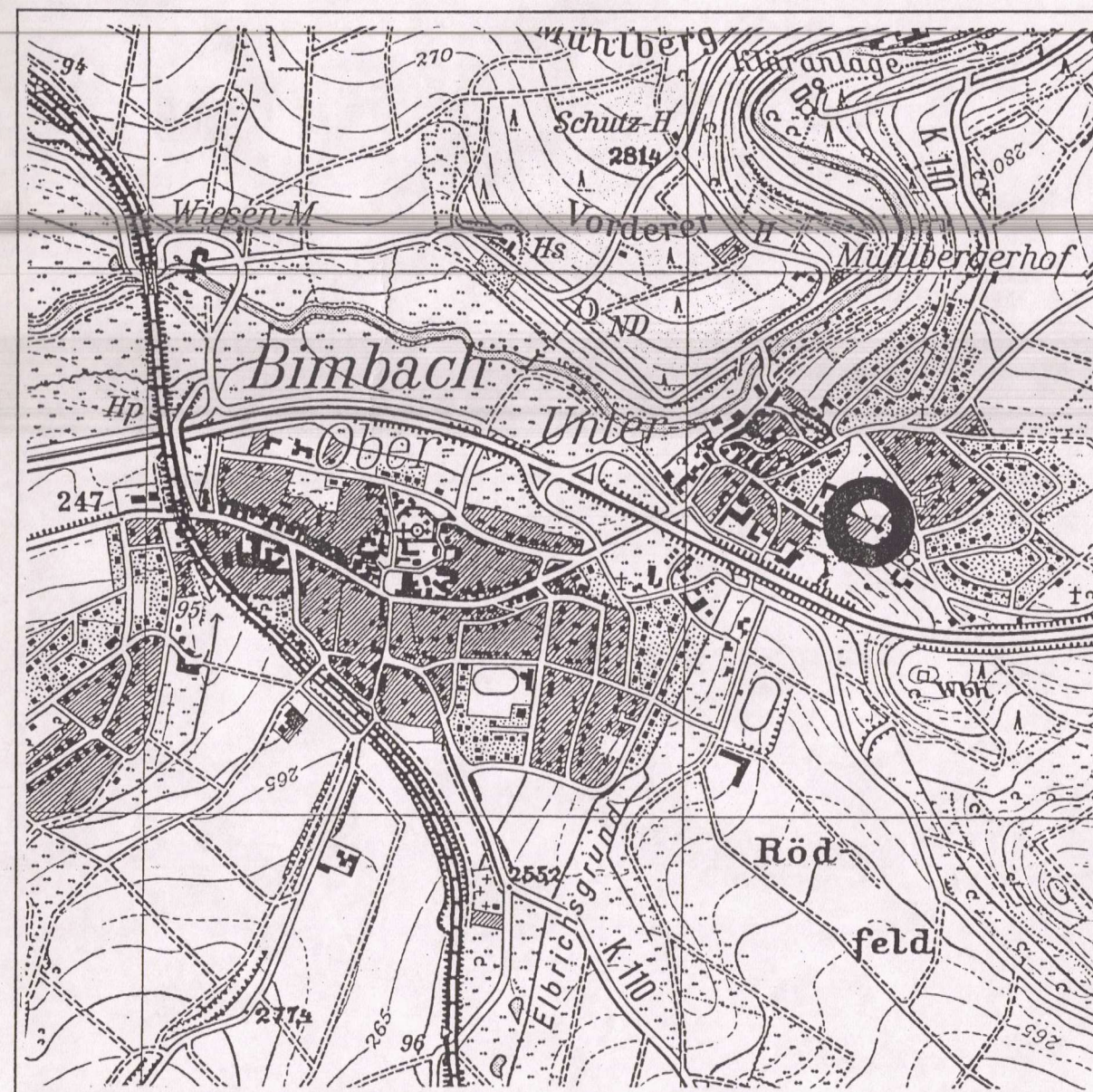
4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 8. NOV. 01 den Bebauungsplan Nr. 14 "Fuldaer Straße - Marienstraße" im Ortsteil Bimbach und die baordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß §87 HBO als (Gestaltungs-) Satzung beschlossen.

Großenlöder, den 1. DEZ. 01



5. Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 14 "Fuldaer Straße - Marienstraße" im Ortsteil Bimbach, wurde gem. § 10(3) BauGB am 8. NOV. 01 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 14 "Fuldaer Straße - Marienstraße" im Ortsteil Bimbach. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 14 "Fuldaer Straße - Marienstraße" im Ortsteil Bimbach rechtsverbindlich.

Großenlöder, den 1. DEZ. 01



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

## GEMEINDE GROSSENLÜDER LANDKREIS FULDA

### ORTSTEIL BIMBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „FULDAER STRASSE - MARIENSTRASSE“

SATZUNGSEXEMPLAR, 08.11.2001

KIND UND RAUSCH, FULDA