

**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)**  
Der Einzelhandel im Mischgebiet ist bis auf folgende Ausnahmen ausgeschlossen:  
a) Lebensmittelhandel (Vollsortiment) bis zu 750,0 m² Verkaufsfläche (bzw. 1.200,0 m² Geschosfläche)  
b) Discounter mit einer Verkaufsfäche von bis zu 750,0 m² (bzw. 1.200,0 m² Geschosfläche)  
c) Kleinflächige Einzelhandelsunternehmen, die ausschließlich der Grundversorgung von Bimbach dienen (z.B. Bäcker, Metzger, Drogerie...)
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 (2) 10. + (4), §9 (1) 20. + 25. + (6) BauGB)**
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 (2) 10. + (4), §9 (1) 20. + 25. + (6) BauGB)**
- Bauweise (§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)**
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9, Abs. 1, Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)**
- Höhe der baulichen Anlagen (§16, Abs. 2 Nr.4 BauNVO)**
- Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)**
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a + b BauGB)**

- Anpflanzen von Einzelbäumen**  
Zu verwenden sind Arten der Liste unter 7.1 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 Freiflächen zu beachten, ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit geplanten Zufahrten hiervon um max. 5 m abgewichen werden.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Anlage einer freiwachsenden Hecke**  
Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung (8.) ist zur Eingrünung des Gewerbegebietes am nördlichen Rand des Bebauungsgebietes auf der Fläche des Lärmschutzwalles ein Pflanzstreifen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Streifen ist durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen.  
Die Gehölze sind in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,00m und einem Abstand der Gehölze in den Reihen von 1,50m zu pflanzen. Ca. alle 8-12 m ist ein groß- oder mittelkroniger Baum als Heister oder Hochstamm zu pflanzen. Es sind heimische Arten zu wählen (siehe Pflanzliste 7.1). Dabei sind folgende Pflanzgrößen zu verwenden: Sträucher 2xv., 100-150cm; Heister 3xv., 250-275; Hochstämme 3xv., STU 14-16cm.
- 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 Okoporenpflaster, 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 Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.
- Als Ersatzmaßnahme wird eine Teilfläche in einer Größe von 1500 m² zugewiesen (Flurstück 20, Flur 19, Gemarkung Großlöhler). Die Maßnahme ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Fulda im Rahmen einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme bereits durchgeführt und gesichert worden.**
- Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§135a BauGB)**  
Die unter 7.2.1, 8. und 9.2 festgesetzten Maßnahmen werden gemäß § 135a BauGB, entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Erschließungsanlage mit 25 % und dem der privaten Baumaßnahmen mit 75 % zugeordnet.
- Leitungsrecht (§9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)**
- Leitungsrecht für Versorgungsleitungen hier: Kanal**
- Leitungsrecht für Versorgungsleitungen hier: Stromversorgungs-kabel**

- Verfahrensvermerke**  
1. Die Gemeindevertretung hat am 24. Feb. 99 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Blankenauer II" im Ortsteil Bimbach beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 01. Okt. 99 ortsüblich bekanntgemacht.  
2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 28. März 99 ortsüblich bekanntgemacht.  
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 01. April 99 bis 01. Mai 99 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.  
3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 "Am Blankenauer II" im Ortsteil Bimbach hat über die Dauer eines Monats vom 01. April 99 bis 01. Mai 99 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 26. März 99 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 21. Feb. 01 den Bebauungsplan Nr. 11 "Am Blankenauer II - Abschnitt 1" im Ortsteil Bimbach und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß §87 HBO als (Gestaltungs-) Satzung beschlossen.  
Großenlöhler, den 23. April 01  
Gemeindevorstand der Gemeinde Großlöhler  
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Blankenauer II - Abschnitt 1" im Ortsteil Bimbach, wurde gem. § 10(3) BauGB am 22. April 01 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 11 "Am Blankenauer II - Abschnitt 1" im Ortsteil Bimbach. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 11 "Am Blankenauer II - Abschnitt 1" im Ortsteil Bimbach rechtsverbindlich.  
Großenlöhler, den 23. April 01  
Gemeindevorstand der Gemeinde Großlöhler  
Bürgermeister  
A. W. (VIII)  
Bürgermeister

**GEMEINDE GROSSENLÜDER**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 11 IM OT BIMBACH  
MISCHGEBIET "AM BLANKENAUER II - ABSCHNITT 1"**

**VORBEMERKUNGEN**

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990
  - § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) und auf § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 und §§ 8 und 8a in der ab 1.1.1998 geltenden Fassung
  - Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 19. September 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 und Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19. Dezember 1994
  - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 30.04.1998 und Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 15.07.1998.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

- Flurgrenze vorhanden
- Flurnummer z.B. 4
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B.
- Gebäude - Bestand
- geplante Grundstücksgrenzen

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (4) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennlinien 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 Abkürzung der Gemeinde Großlöhler 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 sollen durch den Bauherren (mit Hilfe entsprechender Boden- und Versicherungsgutachten) 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.

KIND UND RAUSCH

Kind und Rausch  
Görnerstraße 2  
39071 Fulda  
Tel. 0361/228 04-0  
Fax 0361/228 04-25

Stadt- und Gartenbauamt  
Stressen- und Verkehrsplanung  
Erschließungsplanung  
Landschaftsplanung  
Bauplanung und Beratung  
Regionalentwicklung und Marketing

Gemeinde Großlöhler  
OT Bimbach  
Bebauungsplan  
"Am Blankenauer II  
Abschnitt 1"  
Maßstab 1:1.000  
Satzungsexemplar  
März 2001

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

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

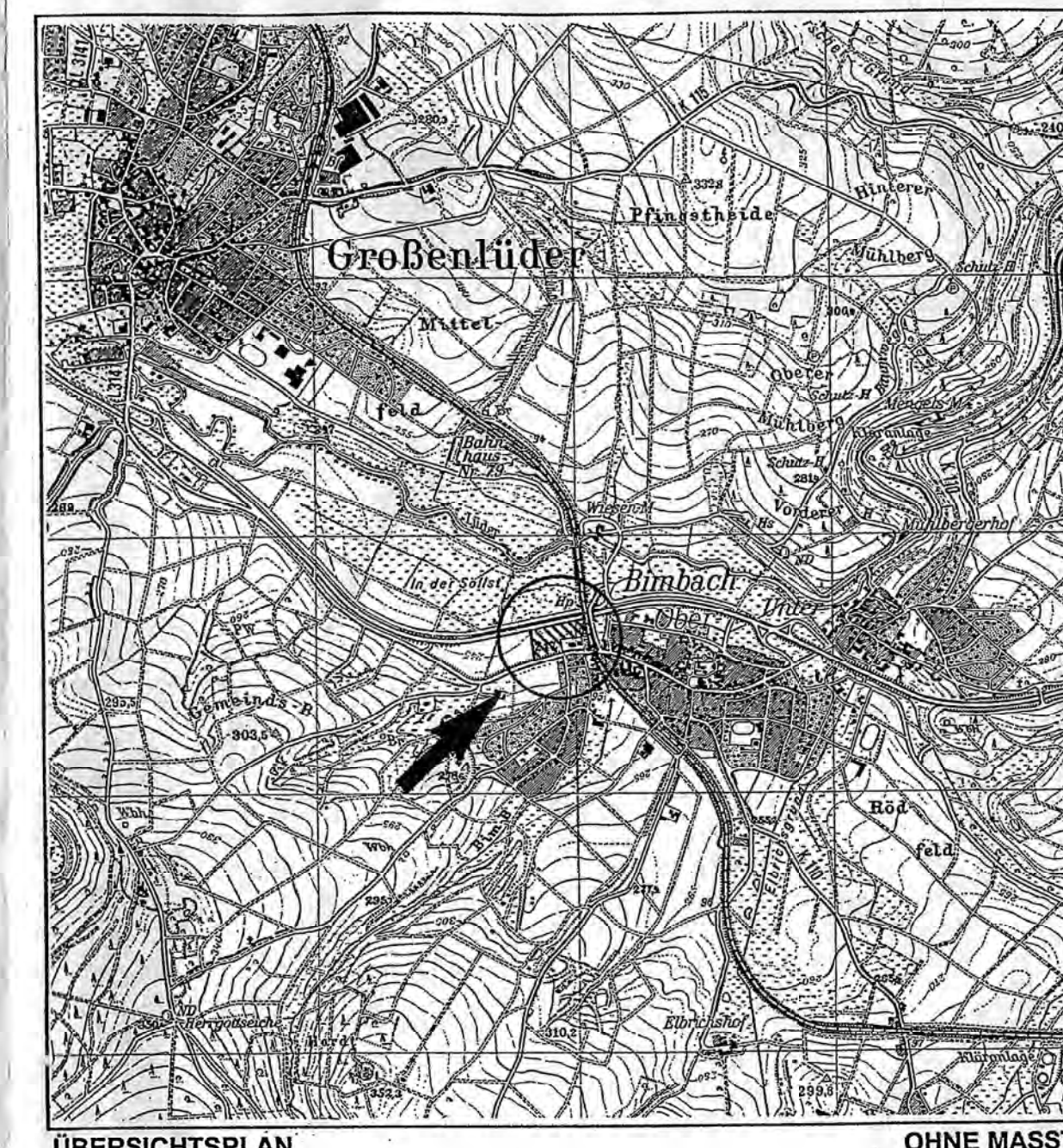
- Dächer**
- Dachform und Dachneigung**  
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach zulässig.  
Die zulässige Dachneigung wird im Mischgebiet 2 mit 25°-45° festgesetzt.
- Dachgauben und Dachgeschnitte**  
Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand 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 Schleppegauben und Trapezgauben darf die Länge einer Dachgaube höchstens zwei Drittel des Daches betragen. Bei Spitzgauben darf die Länge der Grundfläche 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 Ansichtfläche erhalten. Für die Höhe gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Gauben.  
Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dachgeschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.
- 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.  
In Ausnahmefällen sind Carports in Abhängigkeit von Standort und Zuordnung der Gebäude auch als Flachdachkonstruktion möglich.

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

Die Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Für die Entfrischung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m zu verwenden. Ausnahmen im Mischgebiet bis zu 2,00 m sind möglich (jedoch genehmigungspflichtig).

**3. Garagen und Stellplätze**

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Abkürzung der Gemeinde Großlöhler vom 2. Juni 1995



**GEMEINDE GROSSENLÜDER  
LANDKREIS FULDA**

ORTSTEIL BIMBACH  
BEBAUUNGSPLAN NR. 11  
MISCHGEBIET „AM BLANKENAUER II - ABSCHNITT 1“  
SATZUNGSEXEMPLAR, MÄRZ 2001  
KIND UND RAUSCH, FULDA