

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 18.08.1997
- 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 Ablossetzung der Gemeinde Großeslöder 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 Vergnügungstätten unzulässig.
Gem §1 (8) 1, BauNVO sind die nach §6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungstätten) 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 Nutzungschablone festgesetzt.

- 2.1.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß GRZ: z.B. 0,5
(§19 BauNVO)
- 2.1.2 Geschosflächenzahl als Höchstmaß GFZ: z.B. 1,0 (§20 BauNVO)
- Bauweise** (§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise (§22 BauNVO)
- 3.2 Ausrichtung der Baukörper (§9 (1) 2 BauGB)
Fristrichtung längsseits

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

- 4.1. Baugrenze (§23, Abs. 3 BauNVO)

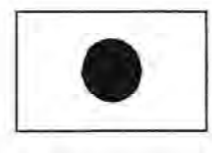
- Höhe der baulichen Anlagen** (§16, Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

- 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 Drempels ist 0,75 m
Die Höhe des Drempels wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte.

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

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

- 7.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, zum Beispiel nach folgender Liste, vorzunehmen.
Pflanzenliste:
Sträucher und Heister:
Haselnuß (Corylus avellana)
Hartflegel (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)
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
Ranken für Schattenwände:
Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Jelängerjelleber (Lonicera caprifolium)
Knöterich (Polygonum suberitum)
Ranken für Sonnenwände:
Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)



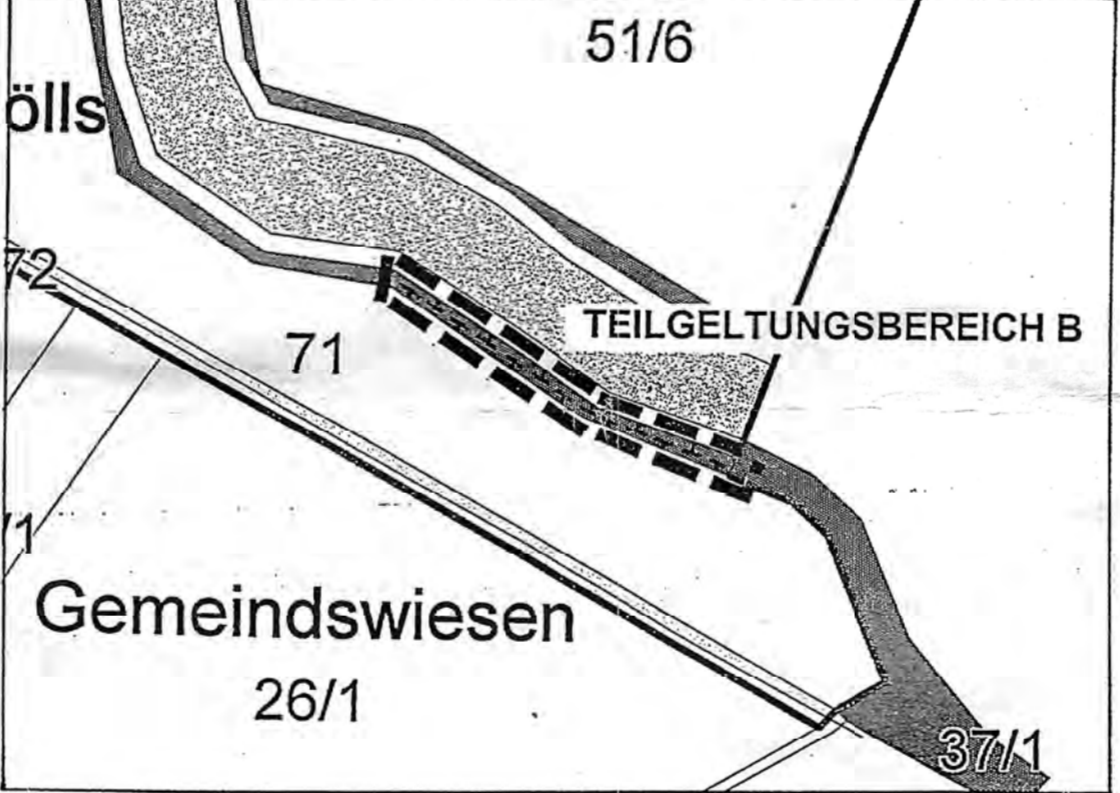
- 7.2 Besondere Pflanzfestsetzungen
- 7.2.1 Anpflanzen von Einzelbäumen
Zu verwenden sind Arten der Liste unter 7.1 mit Mindest-StU 16-18 cm
Der festgesetzte Pflanzstandort der Baumpflanzung gibt die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder. Die Standortfestsetzung ist daher bei der Gestaltung der Verkehrsflächen zu beachten.

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

- 8.1 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 Freifächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

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

- 8.3 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 Großeslöder, zukünftige Flurstücknr.: 71, Flur 37 der Gemarkung Großeslöder)

TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

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

- Dächer
1.1 Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geeignete Satteldach zulässig.
Die zulässige Dachneigung wird im Mischgebiet mit 38°-45° festgesetzt.

- 1.2 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 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 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 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

- 1.3 Zur Dacheindeckung sind ausschließlich rote Ziegeln oder Betondachsteine zu verwenden.
Der Einbau von in die Dachfläche integrierten Solarkollektoren ist zulässig.

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

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

2. 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.

3. **Garagen und Stellplätze**
Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablossetzung der Gemeinde Großeslöder vom 2. Juni 1995

VERFASSUNGSVERMERKE

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.

Großeslöder, den 3. FEB. 01
Gemeindevorstand der Gemeinde Großeslöder
Bürgermeister

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 7.8. JULI 01 bis 12. AUG. 01 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Großeslöder, den 3. FEB. 01
Gemeindevorstand der Gemeinde Großeslöder
Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 "Fuldaer Straße - Marienstraße" im Ortsteil Bimbach hat über die Dauer eines Monats vom 1.8. JULI 01 bis 17. AUG. 01 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 5. JULI 01 ortsüblich bekanntgemacht worden.

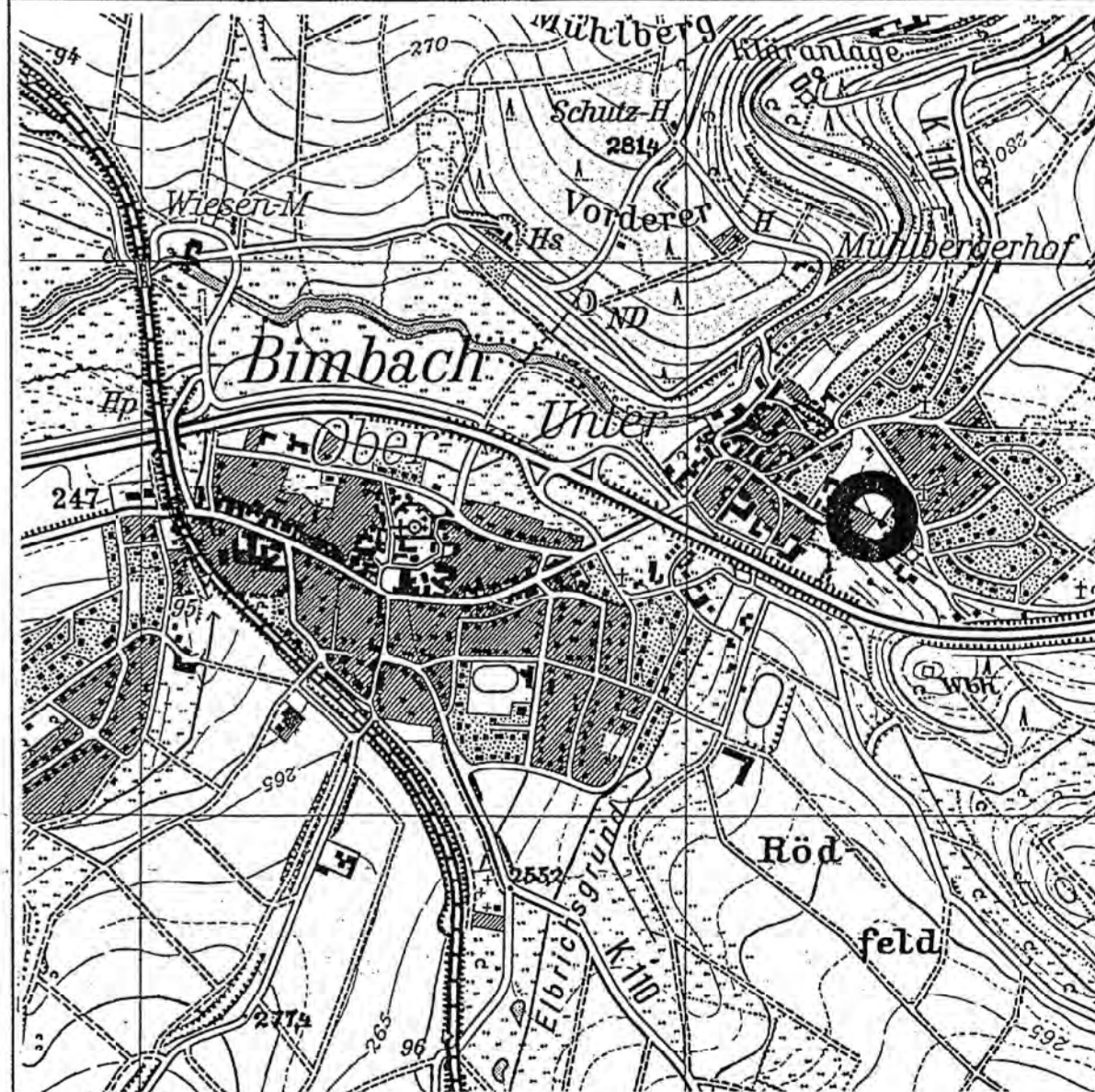
Großeslöder, den 17. AUG. 01
Gemeindevorstand der Gemeinde Großeslöder
Bürgermeister

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

Großeslöder, den 8. NOV. 01
Gemeindevorstand der Gemeinde Großeslöder
Bürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 14 "Fuldaer Straße - Marienstraße" im Ortsteil Bimbach, wurde gem. § 10(3) BauGB am 9. 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.

Großeslöder, den 9. NOV. 01
Gemeindevorstand der Gemeinde Großeslöder
Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN OHNE MASSTAB

GEMEINDE GROSSENLÜDER LANDKREIS FULDA

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