

GEMEINDE GROSSENLÜDER

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „AM BIENBACH – AN DER KLAPPERMÜHLE“ 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
- z.B. Flur 9
- Flurnummer z.B. 9
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- geplante Grundstücksgrenzen

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 Großlütder vom 2. Juni 1995.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall- Erschütterungen, Abgabe, Gefahrguttransporte, Funkenflug usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

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** (§8 BauNVO)
Gemäß §1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig.
Gem. §1 (6) 1, BauNVO sind die nach §6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungstätten) ebenfalls ausgeschlossen.
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1)1 BauGB ist durch eine Nutzungsabschlone festgesetzt.
- Grundflächenzahl als Höchstmaß** GRZ: z.B. 0,3 (§19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl als Höchstmaß** GFZ: z.B. 0,6 (§20 BauNVO)
- Bauweise** (§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)
- Offene Bauweise** (§22 BauNVO)
- Ausrichtung der Baukörper** (§9(1) 2 BauGB)
Firsttrichtung längsseits zur Straße
- 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 Straßenseitige Traufhöhe max. TH = 4,50 m (Geschoß 2,75m + DREMPel 0,75 + Keller über natürlichem Gelände max 1,00 m)
Die Höhe der Straßenseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Straßenniveau) an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (§6(4) Satz 2 HBO '93)
Maximal zulässige Straßenseitige Firsthöhe max. FH = 10,50 m
Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der Straßenseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände (Straßenniveau).
Max. zulässige Höhe des Drempels ist 0,75 m
Die Höhe des Drempels wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte.

- Verkehrsrflächen** (§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)
Hartlapp (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Feldahorn (Acer campestre)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Hollender (Sambucus nigra)
Schilme (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)
Zitronenapfel (Populus tremula)
- Hochstämmige Obstbäume:**
Apfel, Birne, Pflaume, Zwetsche
- Ranker für Schattenwände:**
Weißdorn (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Leinwandkletterer (Lonicera caprifolium)
Kriechkirsche (Polygnum Aubertii)
- Ranker für Sonnenwände:**
Weißer Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

- 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 14-18 cm oder alternativ zwei Hochstämme nach DIN (altbewährte und heimische Sorten) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
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 sollten ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Okoporenpflaster, breittüftiges 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.

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 Großlütder vom 2. Juni 1995

- Als Ersatzmaßnahme wird eine Teilfläche in einer Größe von ca. 7.585 m² zugewiesen (Teilurstück 40/1, Flur 9, Gemarkung Oberbimbach). Die Fläche zwischen den privaten Baugrundstücken und dem Bienbach wird als Grünfläche mit Ausnahme des 10 m breiten Sukzessionsstreifens entlang des Bienbachs einmal im Jahr nach dem 15. Juni gemäht. Das Mähgut wird von der Fläche entfernt. Eine Düngung bzw. Nutzung als Freizeitanlage findet nicht statt.**

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

Die unter 7.2.1. und 8. festgesetzten Maßnahmen werden gemäß § 135a BauGB, entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff Erschließungsanlage mit 100 % den privaten Baumaßnahmen zugeordnet.

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 (Einbindung der Gaube in das Hauptdach) muß mind. 0,5 m betragen.
Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten muß mind. 1,50 m betragen.
Bei Schlegelgauben 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 Ansichtfläche erhalten. Für die Höhe gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Gauben.
Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterassen 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 Großlütder vom 2. Juni 1995

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am **06. September 2001** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Bienbach – An der Klappermühle“ im Ortsteil Bimbach beschlossen.
Der Beschluß wurde am **21. September 2001** ortsüblich bekanntgemacht.

Großlütder, den 25. September 2001

Gemeindevorstand der Gemeinde Großlütder
Will Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am **30. November 2001** ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger am **Mittwoch dem 09. Januar 2002** in der Zeit vom **17.00 Uhr bis 18.00 Uhr** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Großlütder, den 09. Januar 2002

Gemeindevorstand der Gemeinde Großlütder
Will Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Am Bienbach – An der Klappermühle“ im Ortsteil Bimbach hat über die Dauer eines Monats vom **10. Dezember 2001 bis 11. Januar 2002 einschließlich** öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **30. November 2001** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großlütder, den 11. Januar 2002

Gemeindevorstand der Gemeinde Großlütder
Will Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am **21. März 2002** den Bebauungsplan Nr. 15 „Am Bienbach – An der Klappermühle“ im Ortsteil Bimbach und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß §87 HBO als (Gestaltungs-) Satzung beschlossen.

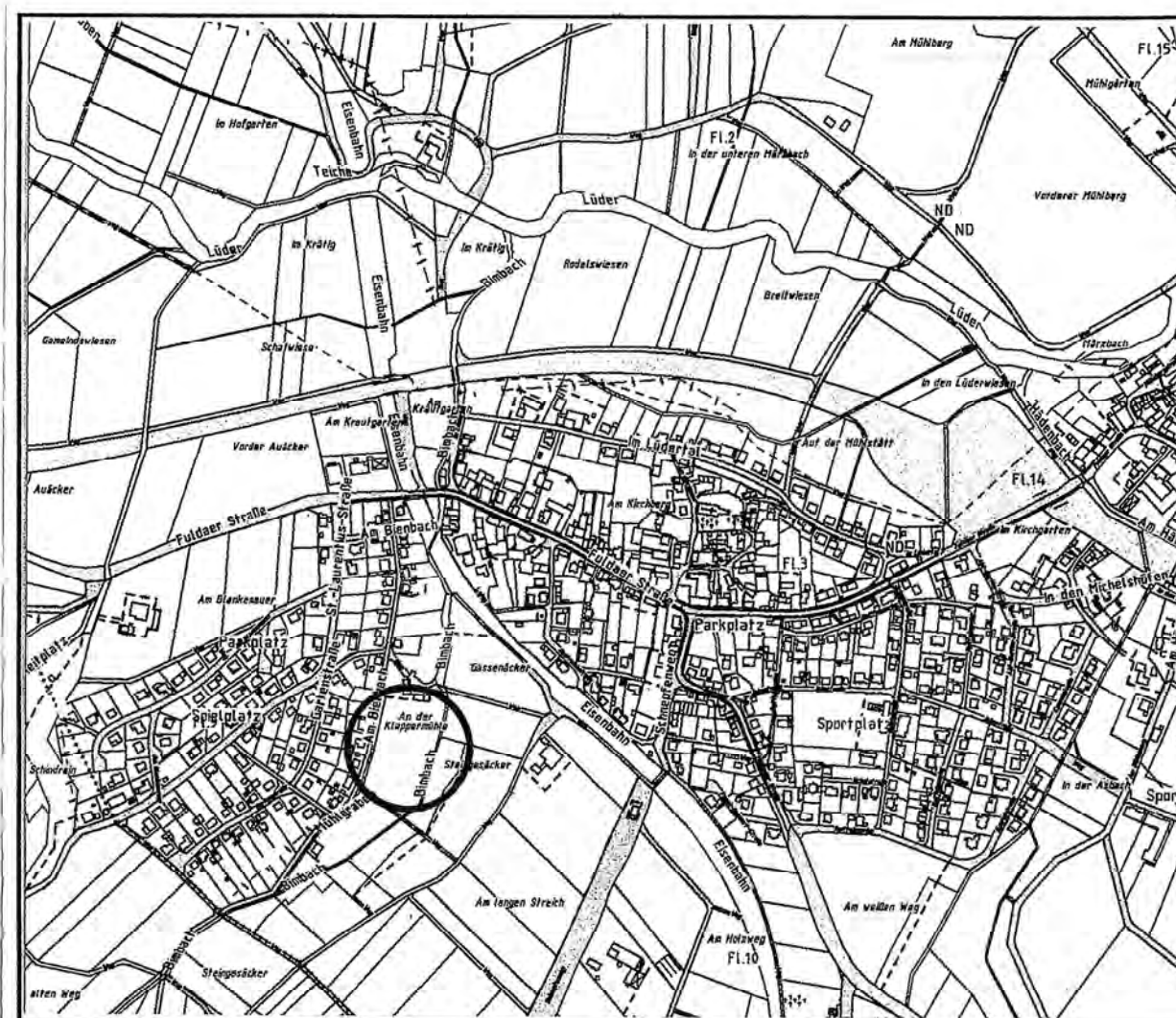
Großlütder, den 22. März 2002

Gemeindevorstand der Gemeinde Großlütder
Will Bürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Bienbach – An der Klappermühle“ im Ortsteil Bimbach, wurde gem. § 10(3) BauGB am **19. April 02** ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 15 „Am Bienbach – An der Klappermühle“ im Ortsteil Bimbach. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 15 „Am Bienbach – An der Klappermühle“ im Ortsteil Bimbach rechtsverbindlich.

Großlütder, den 19. April 02

Gemeindevorstand der Gemeinde Großlütder
Will Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN OHNE MASSTAB

**GEMEINDE GROSSENLÜDER
LANDKREIS FULDA**

**ORTSTEIL BIMBACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 15
„AM BIENBACH – AN DER KLAPPERMÜHLE“**