

Gemarkung Oberbimbach, Flur 10

M 1:1.000

GEMEINDE GROSSENLÜDER

OT Oberbimbach

2. Änderung Bebauungsplan Nr.1 "Oberbimbach, Flur 10"

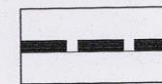
RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz z. BNatSchG (HAGBNatSchG), Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

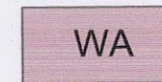
Durch die folgenden Festsetzungen werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1 bei Überschneidungen ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt:



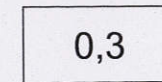
Grenze des Geltungsbereiches der Änderung (§ 9, Abs. 7 BauGB)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

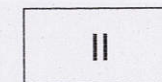
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)



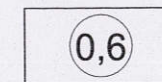
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

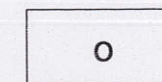


Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 (1) BauNVO)

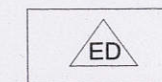


Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

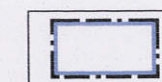
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



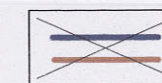
Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2 BauNVO)



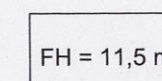
Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO) 3,0 m Straßenabstand im gesamten Geltungsbereich (Ausnahme Flurstück 57/6).



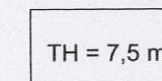
Die vor dieser Änderung festgesetzten Baugrenzen und Baulinien entfallen.

Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtung (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB) - entfällt

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)



max. 11,5 m Firsthöhe = Gesamtgebäudehöhe über dem mittleren Geländeanschnitt

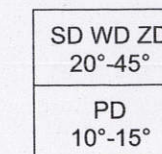


max. 7,5 m Traufhöhe = Höhe der Schnittlinie Außenwand mit Dachaußenfläche über dem mittleren Geländeanschnitt

Die Festsetzung einer Drempehöhe entfällt

II. BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr.1 HBO)



Dachform und Dachneigung
Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:
- Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zeldächer: 20° - 45°
- Pultdächer: 10° - 15°

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlüder hat am 24.05.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Oberbimbach, Flur 10" beschlossen. Es handelt sich um ein Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 16.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

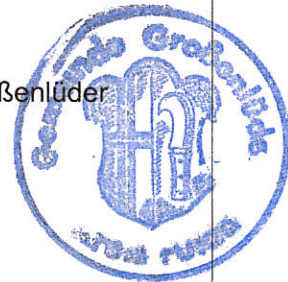
3. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Oberbimbach, Flur 10" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Großenlüder, den **13. Dez. 2018**

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder

- Dietrich -
Bürgermeister



5. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **22.2.2019** ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Großenlüder, den **22. Feb. 2019**

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder

- Dietrich -
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE GROSSENLÜDER

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Oberbimbach, Flur 10" im Ortsteil Bimbach

13.12.2018

Wienröder Stadt Land Regional www.slrwienroeder.de

GEMEINDE GROSSENLÜDER ORTSTEIL BIMBACH

2.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „OBERBIMBACH FLUR 10“

BEGRÜNDUNG

Inhalt	Seite
1 PLANUNGSERFORDERNIS / VERFAHREN	1
2 SITUATION	2
2.1 Planungsgebiet	2
2.2 Planungsvorgaben	2
3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG	2
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Erschließung	3
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4 UMWELTBELANGE	3
4.1 Standort	3
4.2 Umweltentwicklung	3

1 PLANUNGSERFORDERNIS / VERFAHREN

Der Ortsteil Bimbach (Oberbimbach) der Gemeinde Großenlüder soll in seiner Eigenentwicklung durch Nachverdichtung der örtlichen Wohn- und Mischbauflächen gestärkt und der Abwanderung Ortsansässiger entgegengewirkt werden. Innerörtliche Freiflächen bzw. verfügbare Baulücken sind kaum noch vorhanden und es soll der bestehenden Nachfrage durch Anpassung der Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Die Bebauungsplan-Änderung ermöglicht aus aktuellem Anlass den Neubau eines 5-Familien-Hauses, dessen Genehmigung nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1963 wegen weitreichender Abweichungen (Baulinie, Traufhöhe, Firstrichtung, Geschossigkeit, GFZ, Dachneigung) nicht in Aussicht gestellt werden kann. Aus Gründen der Bestandsangleichung nach mehreren Befreiungen in der Nachbarschaft und einer zukünftigen Gleichbehandlung soll sich der Geltungsbe-
reich auf das gesamte Quartier zwischen Schulstraße und Raiffeisenring nördlich der Jahnstraße erstrecken.

Die Gemeindevertretung Großenlüder beschloss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.05.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Oberbimbach Flur 10" mit dem Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Festsetzungen an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Die Aufstellung erfolgt im Beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

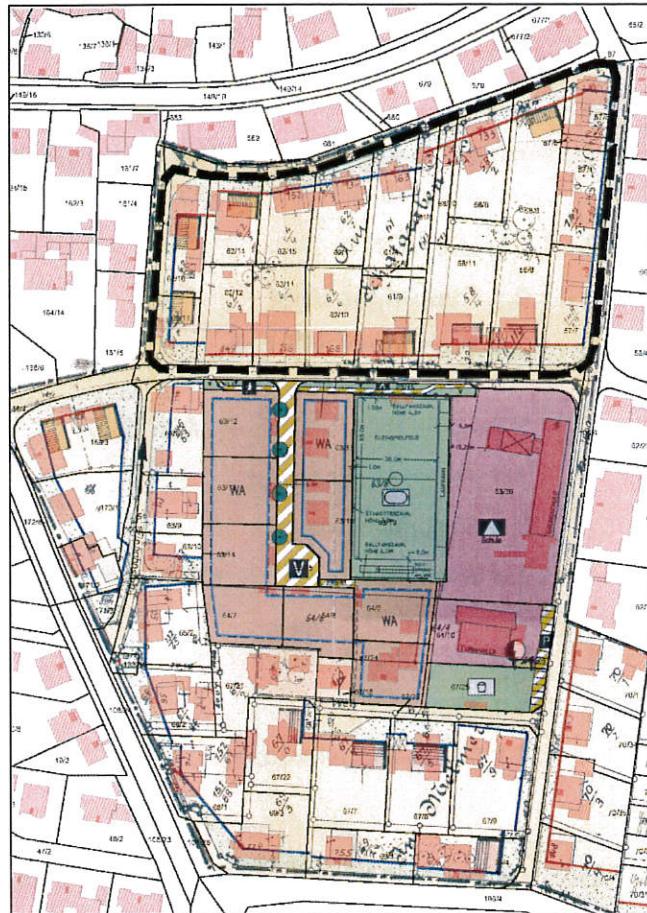
2 SITUATION

2.1 Planungsgebiet

Der Geltungsbereich als Teilbereich des Urplans wird an allen Seiten durch Erschließungsstraßen der umliegenden Siedlungsgebiete begrenzt und ist aus der Abbildung ersichtlich. Es handelt sich um die Grundstücke Gem. Oberbimbach, Flur 10, Flurstücke 57/4, 57/5, 57/6, 57/7, 58/6, 58/8, 58/9, 58/10, 58/11, 61/4, 61/6, 61/8, 61/9, 62/1, 62/10, 62/11, 62/12, 62/14, 62/15, 62/16 und 62/17.

2.2 Planungsvorgaben

Laut aktuell gültigem Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Bereich des Bebauungsplans „Siedlung Bestand“. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenlüder ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1 Planungskonzept

Die Festsetzungen zu dem bestehenden Wohngebiet werden unter Berücksichtigung der Umgebung und der Festsetzungen vergleichbarer Bebauungspläne in Bimbach an die geänderten Erfordernisse angepasst. Eine Differenzierung innerhalb des Quartiers nach Geschossigkeit, Traufhöhe u.a. erscheint nach zahlreichen Befreiungen und entsprechend uneinheitlichem Bestand städtebaulich nicht mehr plausibel. Daher kann inzwischen auch auf die restriktive Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und Gebäudestellungen verzichtet werden.

3.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über vorhandene Straßen bzw. Anschluss an bestehende Infrastruktursysteme.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von den bestehenden Festsetzungen überwiegender Zweigeschossigkeit wird für das Planungsgebiet eine einheitliche Regelung getroffen, so dass der Zwang zu eingeschossiger Bebauung mit ausschließlich 45° Dachneigung für die betr. Teilbereiche entfällt. Da Dachneigungen bis 45° im gesamten Gebiet weiterhin zulässig sein sollen, bedarf die für Zweigeschossiger beibehaltene zul. Traufhöhe von 7,5 m allerdings der Ergänzung durch eine max. Gebäudehöhe, um unangepasste Höhen zu verhindern.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Standort

4.1.1 Lage, Topographie

Naturräumlich gehört der Planungsraum zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Fuldaer Senke, Untereinheit Großenlüder-Lauterbacher Graben. Diese Untereinheit wird geprägt durch die Unterläufe von Lüder und Lauter, Bimbach liegt rechtsseitig / südlich der Lüder.

4.1.2 Nutzung

Das Planungsgebiet besteht aus Wohngrundstücken bzw. Grundstücksfreiflächen, die gärtnerisch genutzt werden.

4.1.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope

sind nicht betroffen.

4.2 Umweltentwicklung

4.2.1 Arten und Biotope

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung bei gleichbleibender Grundflächenzahl ergeben sich keine Auswirkungen.

4.2.2 Wasser

Aus der Änderung resultieren keine Auswirkungen.

4.2.3 Geologie und Böden

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden ermöglicht.

4.2.4 Klima

Aus der Änderung resultieren keine Auswirkungen.

4.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber Bebauung wird als gering eingestuft, da der Standort bereits durch umgebende Siedlungsstrukturen geprägt ist und keine exponierte Lage vorliegt. Bisher zulässige Wohnbebauung wird lediglich dichter nutzbar. Allerdings sind durch den veränderten städtebaulichen Rahmen Auswirkungen auf das gebietsinterne Ortsbild zu erwarten, das jedoch bereits durch langjährige bauliche Veränderungen überprägt wurde.

4.2.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auch weiterhin sind im Zuge der Umsetzung der Planung auftretende Hinweise auf Bodendenkmäler der Bodendenkmalpflege zu melden.

4.2.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Erholungsfunktion sowie Lärm relevant. Das Planungsgebiet besitzt aktuell Wohnfunktion und wird diese behalten.

Aufgestellt 13.12.2018, Wienröder Stadt Land Regional