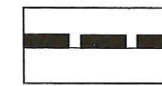


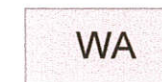
Durch die folgenden Festsetzungen werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 2a und dessen 1. Änderung bei Überschneidungen ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt:



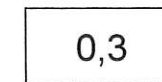
Grenze des Geltungsbereiches der Änderung (§ 9, Abs. 7 BauGB)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

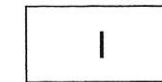
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)



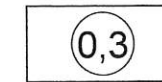
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

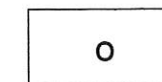


Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 (1) BauNVO)

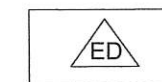


Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

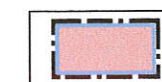
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 + 23 BauNVO)



Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



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



Überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die vor dieser Änderung festgesetzten Baugrenzen entfallen.

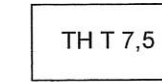


nicht überbaubare Grundstücksfläche.

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



max. 4,3 m bergseitige Traufhöhe = Höhe der Schnittlinie Außenwand mit Dachaußenfläche über dem mittleren bergseitigen Geländeanschnitt



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

Die Festsetzung einer Drenpelhöhe entfällt.
Nebenanlagen dürfen mit ihrer Traufhöhe die Traufhöhe der Hauptgebäude nicht überschreiten.

GEMEINDE GROSSENLÜDER

OT Oberbimbach

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 a "Die Klapperäcker - Am Alten Weg"

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.

II. BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr.1 HBO)

Dachform und Dachneigung

HD:
SD 30°-55°

Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:
- Satteldächer: 30° - 55°

NA:
FD/PD 0°-30°
SD 15° - 45°

Zulässig sind als Nebenanlagendächer mit min. - max. Dachneigung:
- Flach-/Pulldächer: 0° - 30°
- Satteldächer: 15° - 45°

Dachform - Gauben:

Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten, maximal jedoch 1,5 m betragen. Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten muss mindestens 1,5 m betragen. Die Einbindung eines Gaubendaches in das Hauptdach muss mindestens 0,5 m unter der Firstlinie liegen. Bei Schleppegauben und Trapezgauben darf die Summe der Gaubenlängen höchstens 2/3 der Länge des Daches betragen. Bei Spitzgauben und Dacheinschnitten darf die Gesamtlänge höchstens 1/2 der Länge des Daches betragen. Pro Dachseite eines Hauses oder einer Doppelhaushälfte darf maximal ein Dacheinschnitt erfolgen. Die Dachneigung von Stehgauben muss derjenigen des Hauptdaches entsprechen oder steiler, jedoch max. 60° geneigt sein. Die Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unter derjenigen des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muss ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Für die Höhen gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Schlep- bzw. Trapezgauben. Durch den Bau von Gauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlütter hat am 27.06.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a "Die Klapperäcker - Am Alten Weg" im Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom 05.08.2019 bis einschließlich 05.09.2019 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 05.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 24.10.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a "Die Klapperäcker - Am Alten Weg" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung beschlossen.

Großenlütter, den 29.11.2019

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlütter

Dietrich -
Bürgermeister



4. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.11.19 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Großenlütter, den 29.11.2019

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlütter

- Dietrich -
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE GROSSENLÜTER OT Oberbimbach

**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 a
"Die Klapperäcker - Am Alten Weg"**

24.10.2019

Wienröder Stadt Land Regional www.srlwienroeder.de

GEMEINDE GROSSENLÜDER ORTSTEIL BIMBACH

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2A „DIE KLAPPERÄCKER – AM ALTEN WEG“

BEGRÜNDUNG

24.10.2019

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	2
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	2
4 UMWELTBELANGE	2
4.1 Standort	2
4.2 Umweltentwicklung	3

1 PLANUNGSERFORDERNIS / VERFAHREN

Der Ortsteil Bimbach (Oberbimbach) der Gemeinde Großenlүder 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.

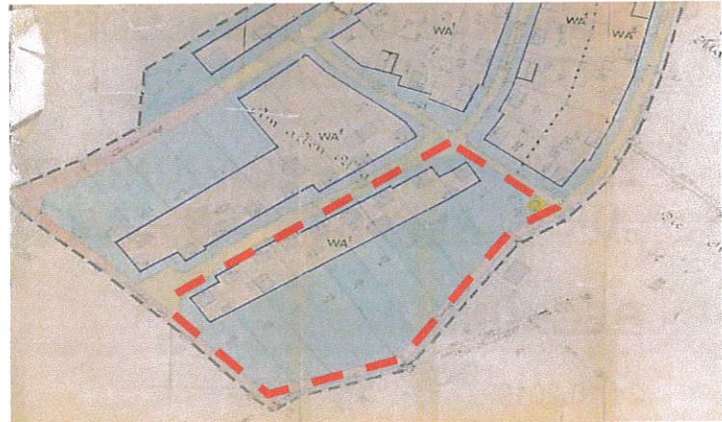
Die Bebauungsplan-Änderung ermöglicht aus aktuellem Anlass den Neubau weiterer Wohnhäuser in einem Baugebiet, dessen überbaubare Grundstücksflächen im Ur-Bebauungsplan und dessen 1. und bisher letzter Änderung im Jahr 1989 eng begrenzt waren, so dass bereits Bauvorhaben von den Festsetzungen befreit wurden.

Die Gemeindevertretung Großenlүder beschloss daher am 27.06.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a "Die Klapperäcker – Am Alten Weg" 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 bzw. Wirtschaftswege begrenzt und ist aus der Abbildung ersichtlich. Es handelt sich um die Grundstücke Gemarkung Oberbimbach, Flur 9, Flurstücke 28/4, 28/7, 28/9, 28/10, 28/14, 28/16, 28/17, 28/18, 28/19, 28/20, 28/21, 28/22, 28/23, 28/24, 28/25 .



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 bzw. dem Gemeindegebiet an die geänderten Erfordernisse angepasst. Eine Beschränkung auf die ursprünglich offenbar konzeptionell gewollte Ausrichtung etwa einer Selbstversorgersiedlung mit durchgehender Bauweise 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

Unter Beibehaltung des ursprünglichen Rahmens mit u.a. eingeschossiger Bauweise wird für das Planungsgebiet eine an vergleichbare Siedlungen in der Gesamtgemeinde angelehnte Regelung getroffen mit GRZ 0,3 / GFZ 0,3 und standortspezifisch einer Traufhöhe von bergseitig 4,3 m sowie talseitig 7,5 m, 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 überbaubaren Grundstücksflächen bei unverändertem Gebietscharakter und 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

Angesichts der historischen Entwicklung des Gebäudebestand wird die Empfindlichkeit des Gebiets als gering eingestuft – auch ist der nicht exponierte Standort bereits durch umgebende Siedlungsstrukturen geprägt: keine Auswirkungen.

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 – keine Auswirkungen.

4.3 Bilanz und Maßnahmen

Bei geringen bis keinen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

24.10.2019, Wienröder Stadt Land Regional