

**GEMEINDE GROSSENLÜDER
OT GROSSENLÜDER**
**3. Änderung Bebauungsplan Nr. 20
"An der Aspe - Ortseingang Großlütter"**
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
7. Hessisches Straßengesetz (HStrG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

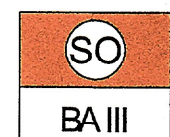
Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors vom 30.12.2017 zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "An der Aspe - Ortseingang Großlütter" mit den Planteilen [01] - [10] ist Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Durch die folgenden Festsetzungen werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 20 und dessen 1. und 2. Änderung bei Überschneidungen ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt:

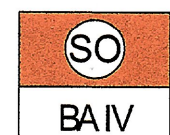
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



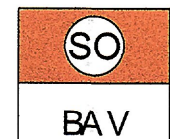
Grenze des Geltungsbereiches der Änderung (§ 9, Abs. 7 BauGB)



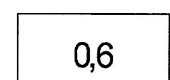
Sondergebiet BA III (§ 11 BauNVO)
Im SO BA III ist ein Getränkemarkt zulässig max. Verkaufsfläche 650,00m²



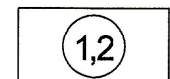
Sondergebiet BA IV (§ 11 BauNVO)
Im SO BA IV ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig



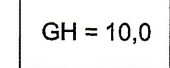
Sondergebiet BA V (§ 11 BauNVO)
Im SO BA V sind Läden, Gastronomie, Ausstellung, Servicewerkstatt, Außenverkauf mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zulässig max. Verkaufsfläche 700,00m²



Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)



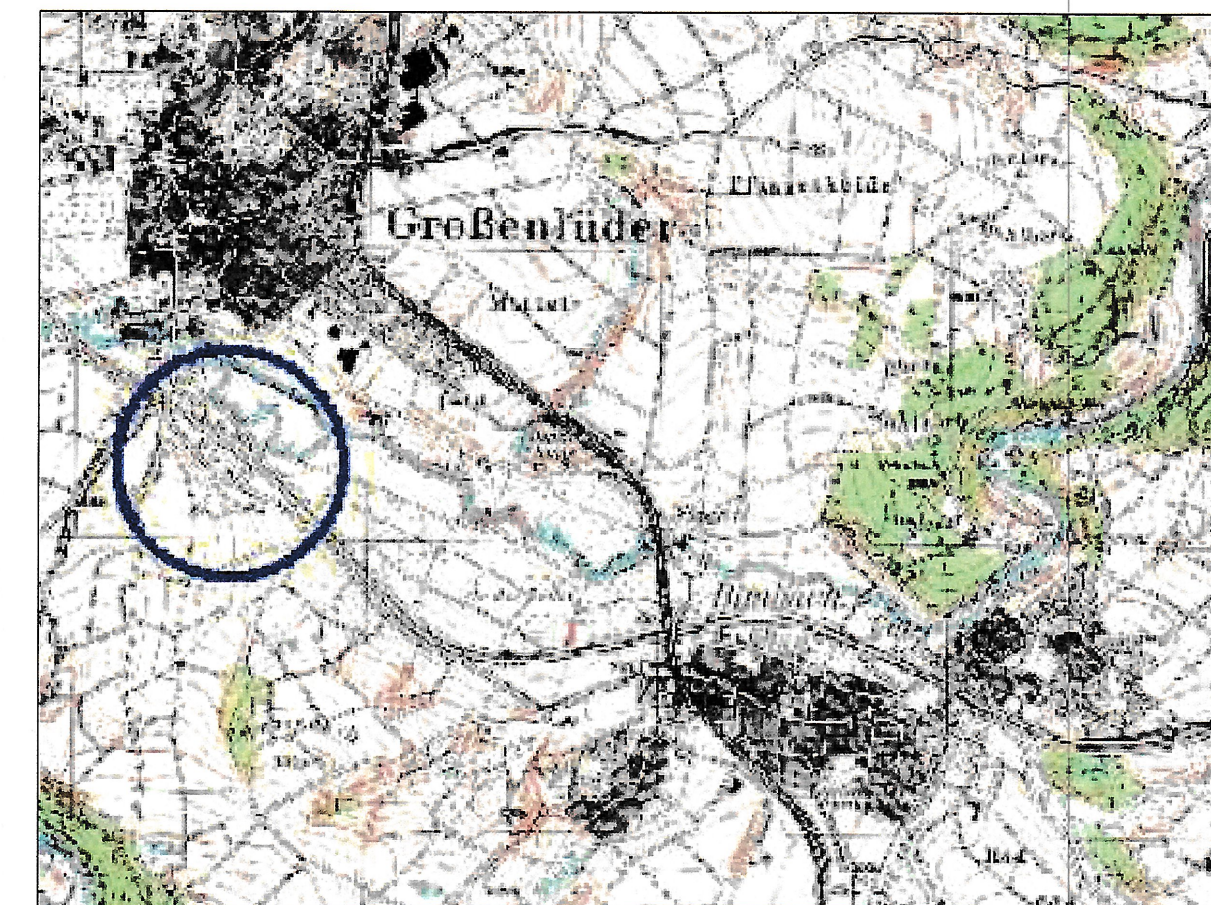
Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
Zulässige max. Gesamthöhe baulicher Anlagen in Metern über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großlütter hat am 01.02.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "An der Aspe - Ortseingang Großlütter" beschlossen. Es handelt sich um einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
2. **Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**
3. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB vom 26.02.2018 bis einschließlich 28.03.2018 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 28.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. **Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 24.05.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "An der Aspe - Ortseingang Großlütter" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.
5. **In-Kraft-Treten**
Der Satzungsbeschluss wurde am 13.7.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Großlütter, den 13. Juli 2018
Gemeindevorstand der Gemeinde Großlütter
- Dietrich -
Bürgermeister

Großlütter, den 13. Juli 2018
Gemeindevorstand der Gemeinde Großlütter
- Dietrich -
Bürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab

GEMEINDE GROSSENLÜDER OT GROSSENLÜDER	
3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "An der Aspe - Ortseingang Großlütter" Vorhabenbezogener Bebauungsplan	
Wienröder Stadt Land Regional Tel: 06656/503146 www.slrwienroeder.de	24.05.2018

GEMEINDE GROSSENLÜDER, ORTSTEIL GROSSENLÜDER

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „AN DER ASPE – ORTSEINGANG GROSSENLÜDER“

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN, BEGRÜNDUNG

Wienröder Stadt Land Regional 24.05.2018

1 Planungserfordernis

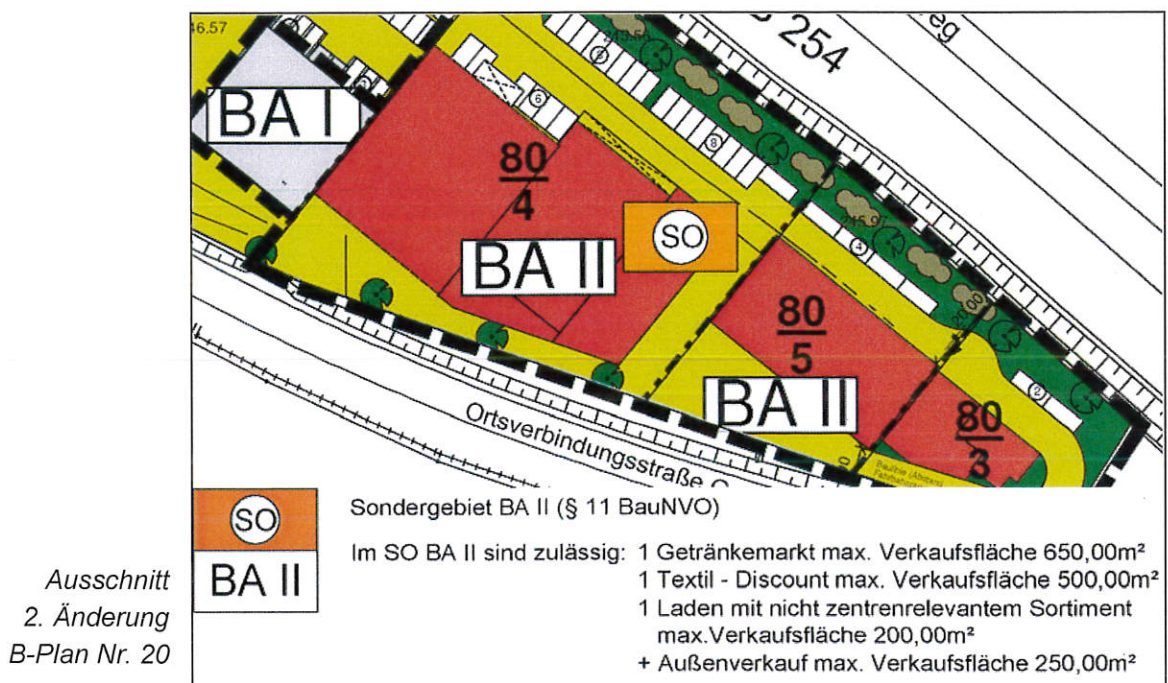
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großsenlöder hat in Ihrer Sitzung am 01.02.2018 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „An der Aspe - Ortseingang Großsenlöder“ aufzustellen. Die Planung erfolgt als Bebauungsplan-Änderung im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Eine Umweltprüfung erfolgt nicht.

Nach geänderter Ausrichtung innerhalb des Gewerbeparks An der Aspe sind im Änderungsbereich nunmehr Einzelhandel mit Begleitnutzungen und Büro-/Verwaltungsgebäude geplant. Dabei stellt die aktuelle Planung einen Zwischenstand mit sofortigem Handlungsbedarf dar – in der Weiterentwicklung soll auch das Flurstück 80/5 bebaut werden. Eine Anpassung der Bauleitplanung ist in jedem Fall erforderlich, da an dem Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgehalten werden soll.

2 Planungsgebiet

Lage und Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung entsprechen den Flurstücken 80/3, 80/4 und 80/5, Flur 37 im Gewerbepark An der Aspe, Gemarkung Großsenlöder.

Zentraler Bestandteil der bisherigen Planung war BA II mit entsprechenden Festsetzungen gem. folgender Abbildung:



3 Städtebauliche Planung / Änderung der Festsetzungen

Flurstück 80/3

Hier wird der Haupt-Firmensitz eines IT-Unternehmens entstehen mit Option der späteren Erweiterung auf das Flurstück 80/5.

Flurstück 80/4

An den Getränkemarkt mit weiterhin 650 qm Verkaufsfläche soll ein Motorrad – Fachcenter mit Verkaufs- / Ausstellungsraum, Servicewerkstatt und Außenverkauf angebaut werden sowie ein Textil-Laden mit später evtl. anderweitiger Nutzung (Gastronomie o.ä.) entstehen. Die Gesamtverkaufsfläche wird mit 700 qm festgesetzt und liegt damit um 250 qm unter dem in der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Wert. Die regionalplanerisch zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 qm incl. Getränkemarkt wird evtl. bei Verwirklichung eines weiteren Bauabschnitts mit entsprechender Bauleitplanung ausgenutzt werden.

Flurstück 80/5

Das Grundstück wird zunächst nicht bebaut und für bereits angelegte PKW - Stellplätze und als Zufahrt genutzt. Für eine spätere Bebauung bei dann evtl. notwendiger Mitnutzung der südöstlich an Flurstück 80/3 angrenzenden Freifläche wird eine erneute Bauleitplanung erforderlich.

Den neuen Planungen entsprechend erfolgt die Anpassung von GRZ und GFZ auf GRZ 0,6 und GFZ 1,2 maximal. Die maximale Gebäudehöhe von 10 m wird beibehalten.

3 Umweltverträglichkeit

Umweltrelevante Zusammenhänge werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Aufgestellt 24.05.2018, Carsten Wienröder