

Gemeinde Großlüder, Ortsteil Großlüder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27

"An der Langenberger Hohl" - 1. Änderung und Erweiterung



lfd. Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z	OK _{Geb.}
1	Drogeriemarkt	0,4	0,4	I	8,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Flurstücksnummer
1.1.4		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Maß der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Geschossflächenzahl
1.2.1.2		Grundflächenzahl
1.2.1.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.1.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden; hier:
1.2.1.4.1		Oberkante Gebäude
1.2.2		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.2.1		Baugrenze
1.2.3		Verkehrsflächen
1.2.3.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.3.2		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.3.2.1		Fußweg
1.2.3.3		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.3.3.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.3.3.2		Ein- und Ausfahrtbereich
1.2.4		Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
1.2.4.1		Niederspannungsanschlusskabel des REWE-Marktes (nicht eingemessen)
1.2.5		Grünflächen
1.2.5.1		Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsleitgrün
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1.1		Entwicklungsziel: Streuobstwiese
1.2.6.1.2		Entwicklungsziel: Ruderalflur
1.2.6.2		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.3		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.7.3.1		Stellplätze einschließlich Zu- und Umfahrten
1.2.7.4		Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG
1.2.7.5		Gebäude (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Langenberger Hohl“ - 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Langenberger Hohl“ von 2012 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LV.m. § 12 Abs. 1 BauGB)**
Zulässig ist ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 650 m² einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.
- 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.
2.2.1 Die maximale Höhe eines Werbepylons beträgt 10 m über der Oberkante der Fahrbahn des Parkplatzes.
2.2.2 Die maximale Höhe eines Werbepylons beträgt 10 m über der Oberkante der Fahrbahn des Parkplatzes.
- 2.3 **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)**
2.3.1 Stellplätze sind einschließlich der Zu- und Umfahrten nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.
2.3.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie z.B. Werbeanlagen oder technische Einrichtungen sowie Wegebeziehungen zulässig.
- 2.4 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
2.4.1 **Entwicklungsziel: Streuobstwiese**
Maßnahmen: Im Bereich der Fläche ist eine Streuobstwiese aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen anzulegen. Hierzu ist je angefangene 150 m² der Maßnahmefläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Südkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Das im Unterwuchs der Obstbäume vorhandene Grünland ist durch ein- bis zweijährige jährliche Mahd zu pflegen. Als Empfehlung sollte die erste Mahd erst ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ ist Schafbeweidung im Durchtrieb zulässig.
2.4.2 **Entwicklungsziel: Ruderalflur**
Maßnahmen: Im Bereich der Fläche ist die vorhandene Ruderalflur zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln; hierzu ist in einem Abstand von 3-5 Jahren eine Mahd durchzuführen und der Aufwuchs jeweils zur Hälfte von der Fläche zu entfernen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.
2.4.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Errichtung eines Reptilienhabitats.
- 2.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungsstellen in wasserdrückfähiger Bauweise zu befestigen.
- 2.6 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
2.6.1 Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Hiervon sind mindestens 20 % mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
2.6.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
2.6.3 Je fünf Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Abweichung von der Stellplatzsetzung der Gemeinde Großlüder können Baumpflanzungen auch in den Mittelstreifen zwischen den jeweiligen Stellplätzen angeordnet werden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 4 m² je Baum vorzusehen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- 2.7 **Artenauswahl**
Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200

Aescul. hippocastanum	- Rosskastanie	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus aria	- Gewöhnl. Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus intermedia	- Schwed. Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Wildkirsche
Malus div. spec.	- Zierapfel	Prunus div. spec.	- Zierkirsche,
Quercus robur	- Steileiche		Zierpflaume
Quercus petraea	- Traubeneiche		

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Eingriff. Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Zweigriff. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Syringa vulgaris	- Flieder
Deutzia hybrida	- Deutzia	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigela florida	- Weigelie
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Rosa div. spec.	- Rosen
Mespilus germanica	- Mispel		

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Humulus lupulus	- Echter Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO LV.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 **Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von maximal 10°. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Verwendung von spiegelfinden oder stark reflektierenden Materialien zur Dachdeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 3.2 **Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 2,5 m. Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechsellichtern, Lichtwerbung in der Nachtzeit sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.
- 3.3 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahmeweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Lärmmissionen abgeschirmt werden.
- 4 **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
4.1 **Stellplatzsetzung**
Die Stellplatzsetzung betreffend Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsetzung der Gemeinde Großlüder in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
4.2 **Bodenenkämaler**
Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodenenkämaler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDGSchG).
4.3 **Verwertung von Niederschlagswasser**
4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).
4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
4.4 **Baufreihaltzone**
Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden:
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
4.5 **Hinweise zum Natur- und Artenschutz**
Zur Minderung der Lichtverschmutzung und aus Rücksichtnahme auf das angrenzende FFH-Gebiet „Kalkberge bei Großlüder“ sind insekten- und fledermausschonende Lampen zu verwenden (LED-Lampen oder Natriumdampfdrucklampen). Nächtlicher Dauereinsatz ist durch Verwendung von Bewegungsmeldern zu vermeiden. Ebenso ist eine Abschirmung der Lichtmissionen in den Bereich der angrenzenden Ausgleichsflächen vorzunehmen. Nächtliche Leuchtreklame ist insbesondere im Hinblick auf die insektenfauna des FFH-Gebietes zu unterlassen. Die Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese“ ist deutlich erkennbar abzugrenzen, z.B. durch große Steine oder einen Holzzaun.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 26.02.2015
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.05.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.05.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.05.2015 bis einschließlich 01.06.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.07.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.07.2015 bis einschließlich 21.08.2015
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO LV.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 10.12.2015

Ausfertigervermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Großlüder, den 16. Dez. 2015

Werner Dietrich
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

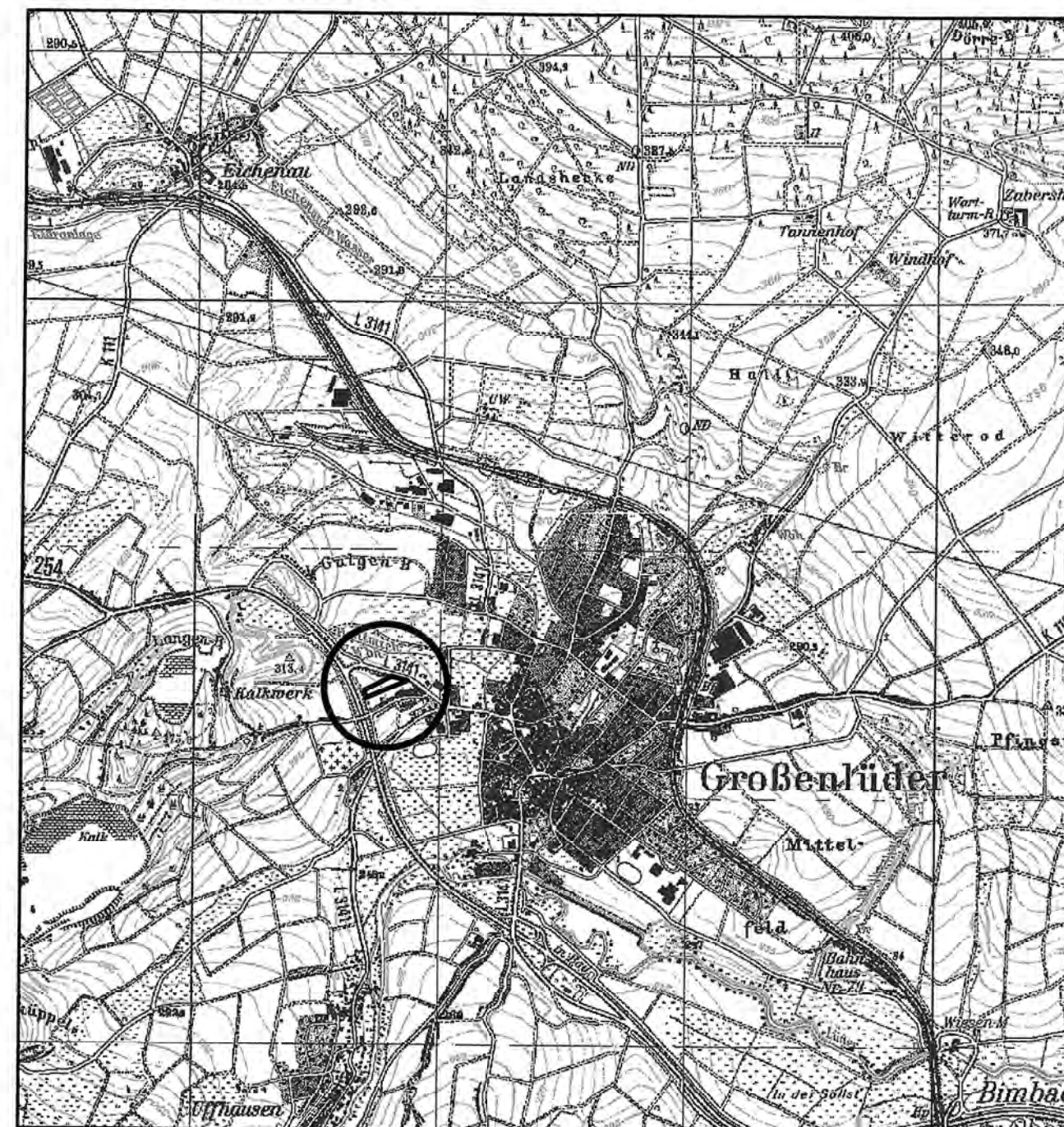
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 15. Jan. 2016

Großlüder, den 15. Jan. 2016

Werner Dietrich
Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06409 / 9537-8, Fax. 9537-39	Stand:	30.03.2015
▲ Gemeinde Großlüder, Ortsteil Großlüder		01.07.2015
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27		14.09.2015
- 1. Änderung und Erweiterung	Bearbeiter:	Adler
Satzung	CAD:	Roßling, Kupetz
	Maßstab:	1:1000