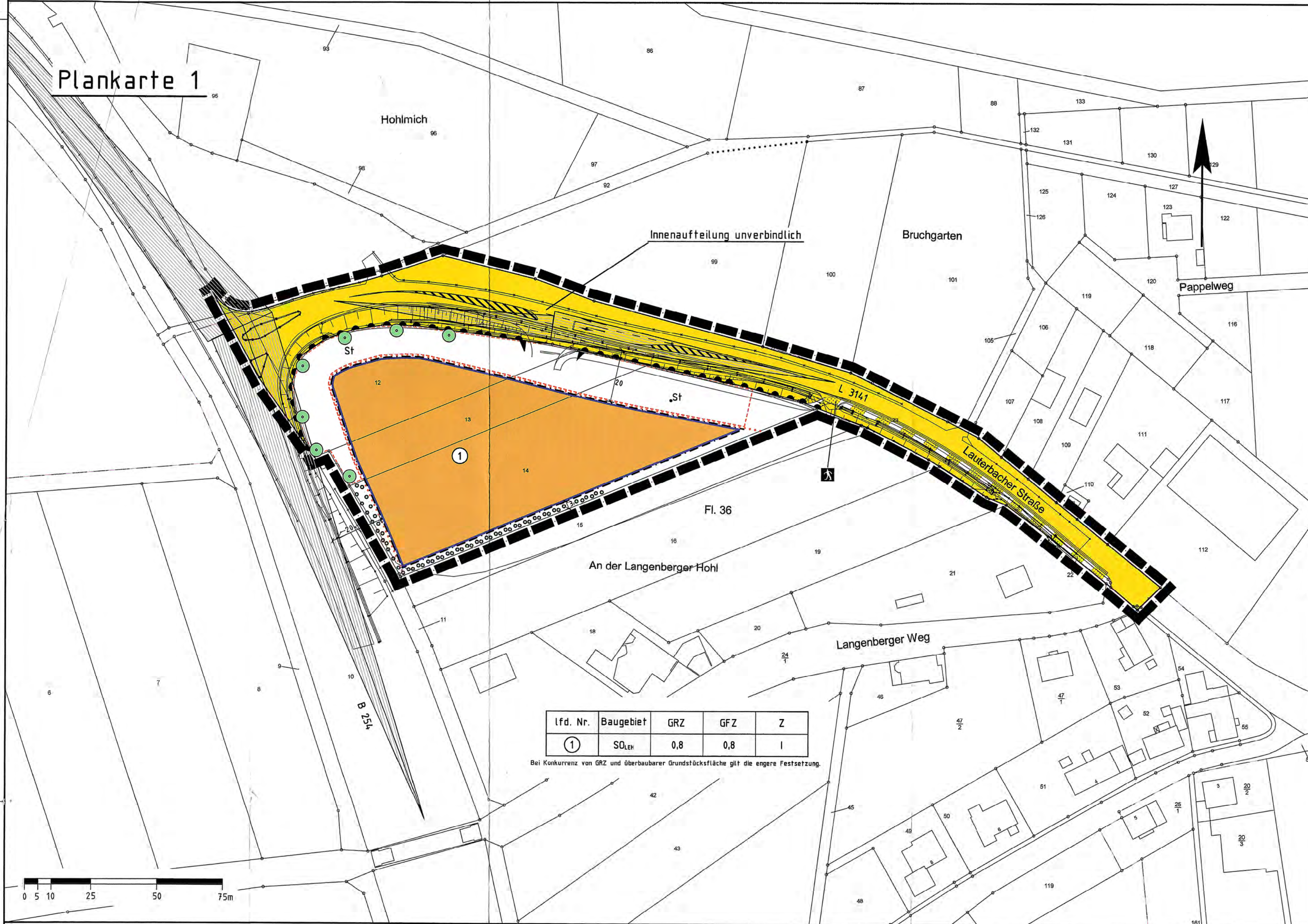


# Gemeinde Großluder, Ortsteil Großluder

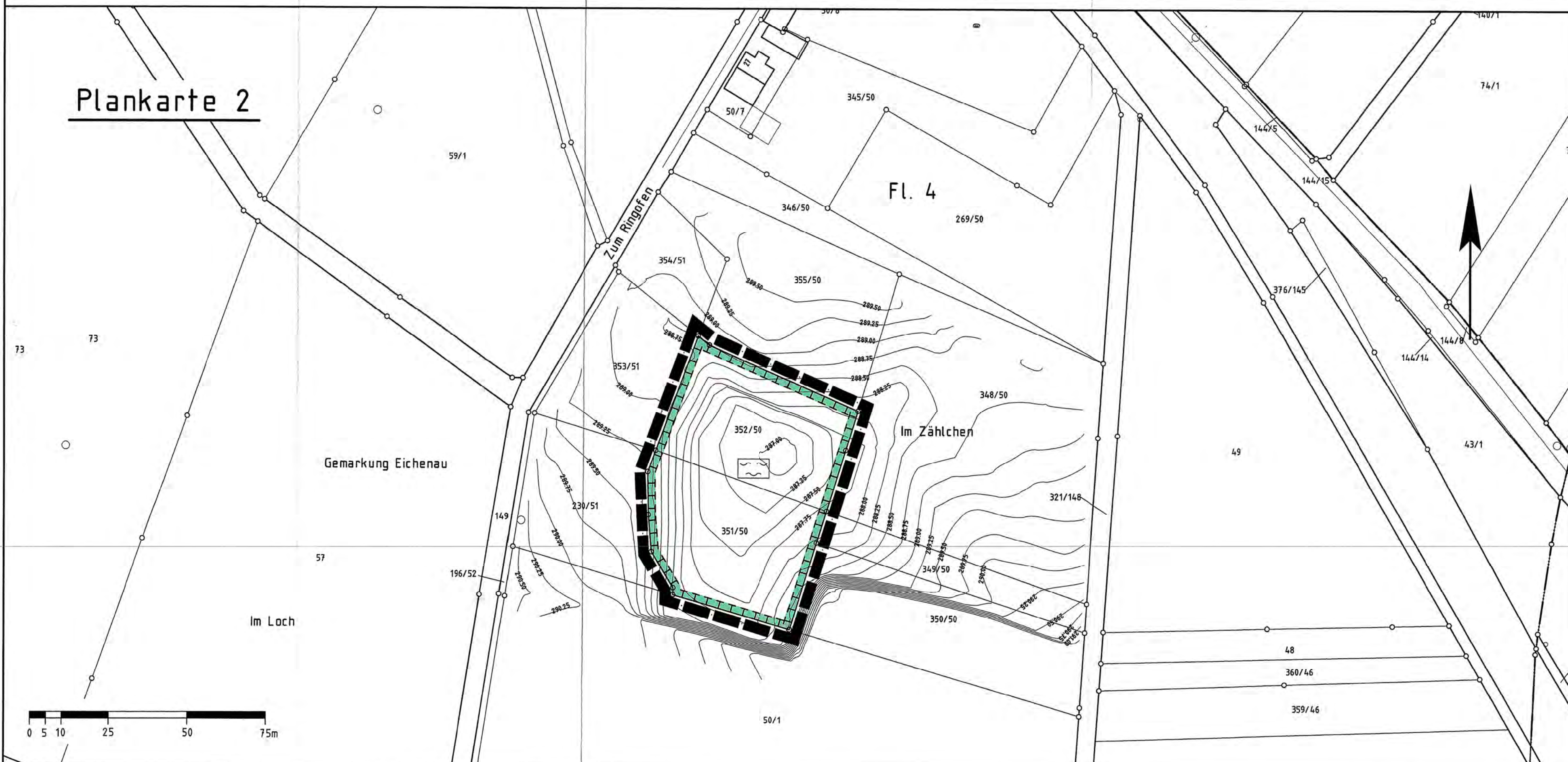
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27

### "An der Langenberger Hohl"

Plankarte 1



Plankarte 2



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1909).  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).  
 Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1909).  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katastramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flur 36
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 SO<sub>18</sub> Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- 1.2.4.3.1 Fußweg
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- 1.2.4.4.1 hier: Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.2.4.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; zu den Maßnahmen vgl. 2.6
- 1.2.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; zu den Maßnahmen vgl. 2.6
- 1.2.5.1.1 Zweckbestimmung Kleingewässer
- 1.2.5.2 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.5.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.9
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.6.1.1 St Stellplätze (zu SO)
- 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.3 Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG und § 23 Abs. 1 HStrG
- 1.2.6.4 Anfahrtschwellen

#### 2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt:  
 Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel Einzelhandel (SO<sub>18</sub>) ist ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptortiment einschließlich Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.2 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für das Sondergebiet (SO<sub>18</sub>):**  
 Die maximale Höhe eines Werbepylons beträgt 15,0 m über der Oberkante der Fahrbahn des Parkplatzes.
- 2.3 **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt für das Sondergebiet (SO<sub>18</sub>):  
 2.3.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen (z.B. Werbeanlagen, technische Einrichtungen etc.) sowie Wegebeziehungen zulässig.  
 2.3.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den speziell für Stellplätze gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze einschließlich Zu- und Umfahrten zulässig.
- 2.4 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet (SO<sub>18</sub>):**  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden, sofern die Stellplätze wasserundurchlässig befestigt werden (siehe auch 2.5).
- 2.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**  
 Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist im Sondergebiet (SO<sub>18</sub>) mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze sowie der Anlieferungs- und sonstiger Wegebeziehungen nur in wasserundurchlässiger Art und Weise zulässig (z.B. Resenammerselne, wassergebundene Decke, Fugen- oder Porenplaster).
- 2.6 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**  
 Entwicklungsziel: Anlage eines Kleingewässers (Plankarte 2)  
 Maßnahmen: Die bestehende Entwässerung des Geländes ist durch ein Schließen der Drainage soweit abzustellen, dass sich im Bereich der Ausgleichsfläche dauerhaft eine mindestens 2.000 m<sup>2</sup> große Wasserfläche bildet. Übrige Bereiche sind einmal jährlich zu mähen. Eine Düngung ist unzulässig.
- 2.7 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**  
 Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbauart der Artenliste (Ziffer 2.10) zu pflanzen und zu unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden zur Anrechnung gebracht. In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großluder können Baumpflanzungen auch in den Mittelbeeten zwischen den jeweiligen Stellplätzen angeordnet werden.
- 2.8 **Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.**
- 2.9 **Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Bepflanzungen (Ziffer 1.2.5.3 der Zeichenerklärung) sind sich selbst zu überlassen oder mit regionaltypischem Saatgut gemäß den Empfehlungen im Umweltbericht einzusäen und anschließend zunächst nach einem Jahr und danach alle 2-3 Jahre jeweils nach dem 31. August zu mähen; falls nötig sind aufkommende Gehölze jeweils nach dem 30. September zu entfernen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig. Für die Zaunleiche sind auf diesen Flächen mindestens drei Leeseinhalten jeweils in Verbindung mit einer Sandfläche anzulegen (vgl. Umweltbericht).**

#### 2.10 Artenlisten (Auswahl):

- |                         |   |                  |
|-------------------------|---|------------------|
| <b>Bäume 2. Ordnung</b> | - | Feldahorn        |
| Acer pseudoplatanus     | - | Bergahorn        |
| Carpinus betulus        | - | Hainbuche        |
| Prunus avium            | - | Vogelkirsche     |
| Prunus padus            | - | Träuberkirsche   |
| Salix caprea            | - | Salweide         |
| Fraxinus excelsior      | - | Eiche            |
| Sorbus aucuparia        | - | Vogelbeere       |
| <b>Sträucher</b>        | - | Roter Hartriegel |
| Comus sanguinea         | - | Hahnel           |
| Corulus avellana        | - | Gew. Schneeball  |
| Viburnum opulus         | - | Weißdorn         |
| Crataegus monogyna      | - | Pflaumenhülchen  |
| Euonymus europaea       | - | Heckenkirsche    |
| Lonicera xylosteum      | - | Schw. Holunder   |
| Sambucus nigra          | - |                  |
| <b>Kletterpflanzen</b>  | - | Gem. Waldebe     |
| Clematis vitalba        | - | Efeu             |
| Hedera helix            | - | Hopfen           |
| Humulus lupulus         | - | Gelbblatt        |
| Lonicera caprifolium    | - | Wikder Wein      |
| tricuspidata "Veitchii" | - |                  |

#### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrative Orts- und Gestaltungsatzung)

- 3.1 **Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Gebäudegestalt:**  
 3.1.1 Zulässig sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 30°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptflächen der Gebäude, bei Dächern von Nebengebäuden sind abweichend auch Flachdächer mit einer Dachneigung unter 5° sowie Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.  
 3.1.2 Nicht zulässig sind spiegeln- oder reflektierende Dacheneindackungen. Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig.  
 3.1.3 Zulässig sind verputzte Fassaden einschließlich ergänzender Metallverkleidungen.
- 3.2 **Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO gilt für Werbeanlagen:**  
 3.2.1 Die maximal zulässige Schriftgröße bei Werbeanlagen beträgt 2,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschicht, Lichtwerbung in der Nachtzeit sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig.  
 3.2.2 Die Errichtung eines Werbepylons ist mit einer maximalen Höhe von 15,0 m zulässig.
- 3.3 **Grundstücksfreiflächen:**  
 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO gilt für Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:  
 Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen. Die Anpflanzungen gemäß Ziffer 1.2.5.2 der Zeichenerklärung können zur Anrechnung gebracht werden.
- 4 **Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**  
 4.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großluder in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 5 **Hinweise**  
 5.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWVG).  
 5.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

#### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 08.12.2011
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.12.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.01.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 16.01.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.03.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.04.2012 bis einschließlich 04.05.2012
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 28.06.2012
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Lüderal Boten.

#### Ausfertigungsvermerke:

- 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.
- Großluder, den 21.09.2012  
  
 Bürgermeister
- Rechtskraftvermerk:  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 21.09.2012  
 Großluder, den 21.09.2012  
  
 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

