

GEMEINDE GROSSENLÜDER
Bebauungsplan Nr. 38 "In der Burg - Am Lindenberg"

00 PLANZEICHENVERORDNUNG PlanZV:
 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58)

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WA 1/ WA 2
-----------	---

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Offene Bauweise
	Baugrenze (Bestimmungslinie durchgezogen)
WA 1:	
TH max = 10,50 m	Traufhöhe in ... m über angrenzender Verkehrsfläche
FH max = 17,00 m	Firsthöhe in ... m über angrenzender Verkehrsfläche
WA 2:	
TH max = 7,50 m	Traufhöhe in ... m über angrenzender Verkehrsfläche
FH max = 13,00 m	Firsthöhe in ... m über angrenzender Verkehrsfläche

06 VERKEHRSFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Platzgestaltung
	Straßenverkehrsflächen, (hier: Fuß- und Radweg)

14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
 (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BAUGB)

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
----------	--

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Schema der Nutzungsschablone:

Nutzungsart	
GRZ	Vollgeschosse
GFZ	Bauweise
	Dachform, Dachneigung

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 38
"In der Burg – Am Lindenberg" in Großlöder

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO).**
 - Zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe/Anlagen für Verwaltungen/Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO);
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- Überbaubare Grundflächen**
 Die überbaubaren Grundflächen werden wie folgt festgelegt:
 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)
 Festgesetzt sind die Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.
- Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)**
 Festgesetzt sind die Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhen (FH). Die Maße sind für den dreigeschossigen Gebäudeteil wie folgt festgelegt:
 TH max. = 10,50 m
 FH max. = 17,0 m.
 Die Maße sind für den zweigeschossigen Gebäudeteil wie folgt festgelegt:
 TH max. = 7,50 m
 FH max. = 13,0 m.

C. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO):
 Festgesetzt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Planteil.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auf den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen, Einfriedigungen und Stützmauern sowie Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter.

Alle Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Nebenanlagen sind in den als "privaten Grünflächen" und für „Anpflanzungen; Pflanzbindung“ festgesetzten Flächen unzulässig.

Höhe von Nebenanlagen
 Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer max. Höhe von mehr als 3,5 m, sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.

Stellung der baulichen Anlagen
 Entsprechend der Festsetzung im Planteil, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Hauptfirstrichtungen parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

D. Bauweise (§ 22 BauNVO)
 Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechende Planeinschriebe:
 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)
 Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

F. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Sämtliche Rechte sind auf Dritte übertragbar.

G. Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen, die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen, ist nicht zulässig. Alle Leitungen sind unterirdisch zu führen

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

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

- Dachform und Dachneigung**
 Zulässig sind Hauptdächer mit minimaler und maximaler Dachneigung:
 - Flachdächer (nur als Verbindungselement und Dachterrasse)
 - Satteldächer 35° - 50°
- Dachgestaltung**
 Für die Dacheindeckung geeigneter Dächer sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckter und einheitlicher Farbgebung zu verwenden. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken.
 Bezüglich der Dachgaubengestaltung gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Großlöder.

Bezüglich der Dachgaubengestaltung gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Großlöder.

1.3. Fassaden:
 Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Stellplätze, Garagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)
 Bezüglich Stellplätzen bzw. Garagen gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Großlöder.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 u. 5 HBO)

3.1. Bepflanzung
 Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. Beleuchtung
 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insektenwirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1800 bis 2700, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z.B. Wand ohne Logo) freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

III. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)
A. Denkmalschutz (§ 21 HDSSchG)
 Der Bereich liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Gemeinde Großlöder. Bauliche Maßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 HDSSchG. Desweiteren befinden sich in der näheren Umgebung Einzelkulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSSchG, so dass hier der Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSSchG anzuwenden ist.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSSchG).

B. Abfallablagerungen und Grundwasser
 Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

C. Sicherstellung der Rettungswege
 Nach § 36 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen und einer Höhe von mehr als 7m Oberkante-Rohfußboden können Rettungsgeräte der Feuerwehr als zweiter Rettungsweg nicht berücksichtigt werden.

D. Erdaushub
 Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

E. Brauchwasser
 Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten. Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

F. Kampfmittelbeseitigung
 Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Stellungnahme vom 07.12.2020 folgendes mitgeteilt:
 Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächen-absuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

G. Baugrund
 Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der geologischer Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums 2.2.35 „Großlöderer Graben“ und ist von der Tektonik her der Formation „Auensediment, ungeschichtet“ und der Petrographie „Lehm, Sand Kies“ zugeordnet. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 werden empfohlen.

H. Allgemein
 Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB
 1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
 2. Pfähle, Pfähle oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE
1. Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großlöder hat am 20.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "In der Burg / Am Lindenberg" in Großlöder beschlossen.

2. Beschleunigtes Verfahren
 Das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wurde angewandt.

3. Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 16.11.2020 bis einschließlich 16.12.2020 öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren am 09.11.2020 über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB informiert und mit Frist bis zum 16.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Erneute Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 07.06.2021 bis einschließlich 07.07.2021 erneut öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren am 28.05.2021 über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB informiert und mit Frist bis zum 07.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Satzungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2021 den Bebauungsplan Nr. 38 "In der Burg / Am Lindenberg" in Großlöder mit Begründung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 HBO als Satzung beschlossen.

6. Rechtskraft
 Der Beschluss wurde am 29.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan.

Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 38 "In der Burg / Am Lindenberg" in Kraft.

Großlöder, den 27.10.2021

Gemeindevorstand der Gemeinde Großlöder
 Florian Fritzsche
 Bürgermeister



GEMEINDE GROSSENLÜDER
Bebauungsplan Nr. 38 "In der Burg - Am Lindenberg"

Maßstab: M 1:500
 Datum: 11.10.2021
 Bearbeitung: Planungsbüro Dagmar Sippel
 An der Röde 32, 36137 Großlöder,
 Tel. 06648/ 6259394
 Email: info@planungsbuero-sippel.de

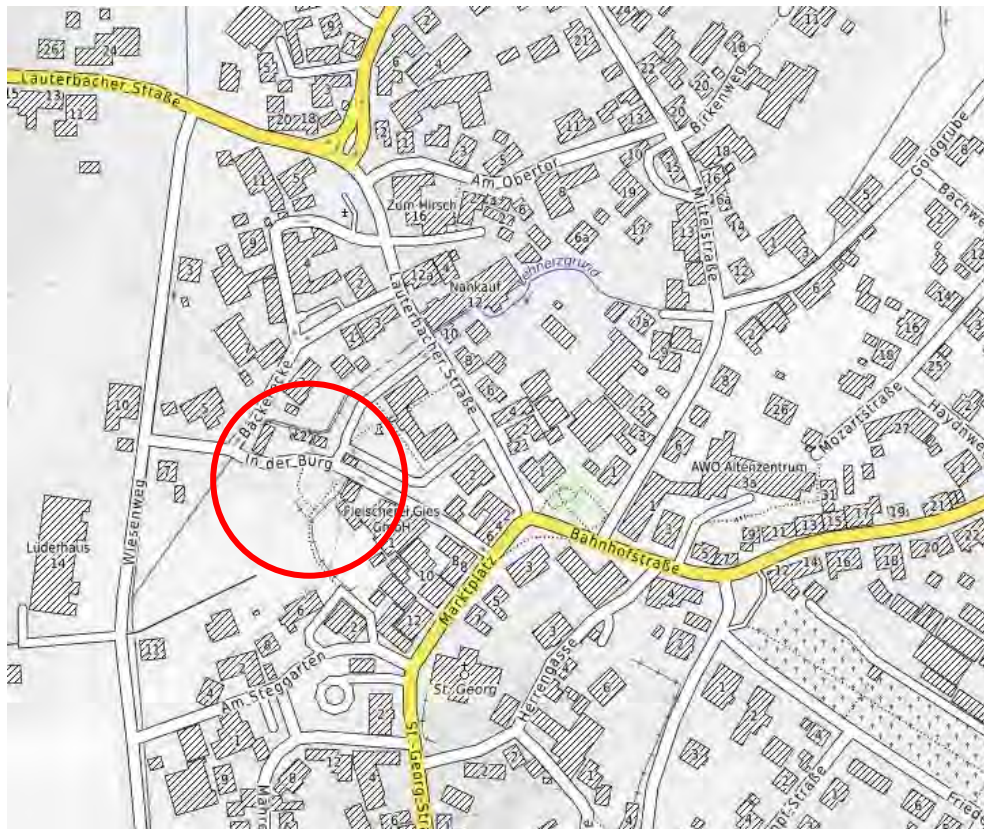


Gemeinde Großenlüder



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 „In der Burg – Am Lindenberg“ in Großenlüder

Stand: 11.10.2021



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende



PLANUNGSBÜRO
Dagmar Sippel

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 "In der Burg – Am Lindenberg", Ortsteil Großelüder

Teil A: Planungsbericht

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Ergebnisse der Beteiligungen

Teil A Planungsbericht / Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung/ Verfahren	4
2.	Räumliche und strukturelle Situation.....	5
	2.1. Lage des Plangebietes.....	5
	2.2. Räumlicher Geltungsbereich	5
	2.3. Bestand innerhalb des Plangebietes.....	5
	2.4. Nachbarschaft und Umfeld.....	6
	2.5. Eigentumsverhältnisse	6
3.	Rechtliche Situation	6
	3.1. Landesentwicklungsplan Hessen 2020, Entwurf	7
	3.2. Regionalplan Nordhessen 2009.....	7
	3.3. Flächennutzungsplan	8
	3.4. Landschaftsplan	9
	3.5. Denkmalschutz.....	10
	3.6. Denkmalgeschützte Gesamtanlage Ortskern Großelüder:.....	10
	3.7. Umgebungsschutz/ Einzelkulturdenkmäler:	11
	3.8. Bebauungsplan	13
	3.9. Berechtigungsfeld auf Sole	13
4.	Projektbeschreibung	13
	Vorgesehen/ Vorstellung von Alternativen	13
5.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans.....	16
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	17

6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)	17
6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und 17 BauNVO).....	17
6.3. Gestalterische/ Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6.4. Erschließung/Verkehr/ Ver- und Entsorgung.....	18
7. Fachgutachten	19
8. Städtebauliche Kenndaten	20
9. Freiflächenentwurf.....	20
10. Gefahrenabwehr/ Brandschutz.....	20
11. Umsetzung/ Planverwirklichung/ Kostenrahmen	20
12. Planungsalternativen.....	20
13. Verfahrensvermerke:.....	21
Teil B : Umweltbericht	22
Teil C Ergebnisse der Beteiligungen.....	22
Quellenverzeichnis:.....	22

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: LUFTBILDQUELLE: HVBG 06/2019	6
ABBILDUNG 2: AUSSCHNITT AUS DEM LANDESENTWICKLUNGSPLAN HESSEN 2000	7
ABBILDUNG 3: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009	8
ABBILDUNG 4: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE GROßENLÜDER VON 1993	8
ABBILDUNG 5: AUSZUG AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE GROßENLÜDER VON 1994	9
ABBILDUNG 6: ÜBERSICHT ÜBER ORTSKERN GROßENLÜDER	10
ABBILDUNG 7: FUNDE WÄHREND DES BAUS DER SOG. „BURGPASSAGE“ 2004	11
ABBILDUNG 8: KARTE DES KURFÜRSTENTUMS HESSEN VON 1850	11
ABBILDUNG 9: FOTO DER UMFASSUNGSMAUER DES EHEM. RENTAMTES	12
ABBILDUNG 10: AUSSCHNITT AUS MACHBARKEITSSSTUDIE VON 2007	12
ABBILDUNG 11: AUSSCHNITT AUS DER KONZEPTSTUDIE V. 09/2020 , LAGEPLAN	14
ABBILDUNG 12: AUSSCHNITT AUS DER KONZEPTSTUDIE, 09/2020, ISOMETRIE	14
ABBILDUNG 13: AUSSCHNITT AUS DER PLANUNGSNOVELLIERUNG VOM 20.04.2021	15
ABBILDUNG 14: AUSSCHNITT VORENTWURF B-PLAN VOM 22.09.2020	16
ABBILDUNG 15: AUSSCHNITT ENTWURF B-PLAN VOM 28.04.2021	17
ABBILDUNG 16: BESTEHENDE LEITUNGEN	19

1. Erfordernis der Planaufstellung/ Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenzluder hat in ihrer Sitzung am 22.10.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „In der Burg/ Am Lindenberg“ gefasst. Ein Investor möchte auf seinem privaten Grundstück in der Ortsmitte von Großenzluder ein Wohn- und Geschäftshaus realisieren (siehe Punkt 4, Projektbeschreibung). Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. In Abstimmung mit der Bauaufsicht des Landkreises Fulda soll für das geplante Bauvorhaben das Baurecht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Für das Planvorhaben ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es sollen die bauplanungsrechtliche Grundlage für das Bauvorhaben geschaffen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand von 16.11.2020 bis 16.12.2020 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per Anschreiben/ Email vom 09.11.2020 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert und in das Planungsverfahren eingebunden. Es wurden insgesamt 65 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gehört, von denen 30 eine Rückmeldung gegeben haben. Von den 30 sind 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nicht betroffen und 11 haben Bedenken und Anregungen oder Hinweise vorgetragen, wovon drei als umweltrelevant zu benennen sind.

Hinweise wurden vom Amt für Bodenmanagement, Fulda, von der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fulda, von der OsthessenNetz GmbH, Fulda, vom RP Darmstadt, Abt. Kampfmittelräumdienst, vom RP Kassel, Abt. Regionalplanung, vom RP Kassel, Abt. Grundwasser- und Bodenschutz, vom RP Kassel, Abt. Bergaufsicht vorgetragen. Die Hinweise werden in die Unterlagen des Bebauungsplanes übernommen bzw. ergänzt und werden beachtet.

Die drei als umweltrelevant zu benennende Stellungnahmen sind die des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Archäologie vom 16.12.2020 und die des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunst vom 17.12.2020 sowie die des RP Kassel, Abt. Naturschutz bei Planungen und Zulassungen vom 08.12.2020. Es wurde eine Bürger-Stellungnahme abgegeben.

Zur Anregung des RP Kassel, Abt. Naturschutz, einzelne ortsbildprägende Gehölze in die Planung zu integrieren, wird auf die im Vorfeld erfolgte Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Im Rahmen dieser Vorabstimmung konnte festgehalten werden, dass es sich nicht um ortsbildprägende Bäume handelt.

Die Bürger-Stellungnahme richtet sich im Wesentlichen gegen eine mangelnde Einbeziehung der Nachbargrundstücke und stützt sich dabei auf Aussagen der Gemeinde, der Bereich sei nicht bebaubar. Es handle sich um die „grüne Lunge Großenzluders“, die erhalten werden müsse. Diese Aussage wurde so von der Ge-

meinde nicht getroffen. Die Gemeinde hat in Vorgesprächen versucht, die betroffenen Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 205, 204 und 196 in die Planung einzubeziehen und ein gesamtträumliches Konzept zu erstellen, doch hat hierzu von den Eigentümern eine Absage erhalten. Ein tragfähiges Konzept wurde im Gespräch mit den betroffenen Eigentümern nicht erzielt. Für die Privatflächen kann in weiteren Baurechtsverfahren auch Baurecht geschaffen werden, wenn dies gewünscht ist.

Den Bedenken der beiden Landesämter für Denkmalschutz wird gefolgt. Bei Probeschürfungen mit dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie, im Februar 2021 wurden auf dem Grundstück Mauerreste in 2m Tiefe gefunden. Nach dem Ortstermin am 03.03.2021 kann festgehalten werden, dass eine baubegleitende Untersuchung in Auftrag gegeben und durchgeführt wird, um die Dokumentation der vorhandenen Bodenfunde zu sichern. Zudem werden in der Begründung inhaltliche Ergänzungen zum Thema Denkmalschutz vorgenommen (siehe Punkte 3, 5 und 7 der Begründung).

Auf Grund der o.g. eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Diese fand von 07.06. bis 07.07.2021 statt. Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen führten nur noch zu redaktionellen Planänderungen, so dass der Satzungsbeschluss am 23.09.2021 gefasst werden konnte.

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1. Lage des Plangebietes

Das ca. 2226m² große Grundstück befindet sich im Ortskern der Gemeinde Großenlüder südlich der Straße „In der Burg“.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich das Flurstück, Flur 24, Flst. Nr. 206/3, Gemarkung Großenlüder.

2.3. Bestand innerhalb des Plangebietes

Derzeit ist das Grundstück unbebaut. Es handelt sich um ein Wiesengrundstück, auf dem sich auch einige ortsbildprägende Bäume sowie ein Parkplatz befinden.

An das Flst. Nr. 206/3 grenzen weitere unbebaute Grundstücke im Westen an, sowie die Straße „In der Burg“ und die Fröschburg im Norden. Im Osten des Grundstücks befinden sich Gebäude einer im Ortskern bestehenden Metzgerei und im Süden grenzen Gärten an,

Im Osten des Grundstücks befindet sich ein bestehender Fuß- und Radweg für den es eine eingetragene Dienstbarkeit mit der Gemeinde Großenlüder gibt. Dieser Fuß- und Radweg soll erhalten werden.



Abbildung 1: Luftbildquelle: HVBG 06/2019

2.4. Nachbarschaft und Umfeld

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Es gibt außer der Metzgerei keine unmittelbaren Nachbarn.

2.5. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Investors.

3. Rechtliche Situation

Derzeit liegt das Vorhaben planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der geplanten Anlagen geschaffen werden.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind Bodendenkmäler in Form mittelalterlicher Burgreste bekannt, die 2004/2005 bei der Neubebauung der Burgpassage nur teilweise freigelegt und dokumentiert wurden und deren Gesamtausdehnung unbekannt geblieben ist. Es ist damit zu rechnen, dass durch die geplante Bebauung weitere Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden können. Das Vorhaben muss denkmalschutzrechtlich genehmigt werden.

3.1. Landesentwicklungsplan Hessen 2020, Entwurf

Die Gemeinde Großnlüder ist dem Oberzentrum Fulda zugeordnet. Mit Ausnahme der Städte Kassel und Fulda und an deren Stadtgebiete angrenzende Kommunen, die im verdichteten bzw. hochverdichteten Raum liegen, ist der Großteil der nordhessischen Kommunen den Raumkategorien des ländlichen Raums zuzuordnen. Das Land Hessen strebt die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in seiner Gesamtheit in allen Teilräumen an. Zur Entwicklung des ländlichen Raums sind auf die jeweilige Ausgangssituation bezogene Strategien und Maßnahmen zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen notwendig.

Neben den Verdichtungsräumen Kassel und Fulda wird die Planungsregion Nordhessen durch z.T. große Gemeinden mit zahlreichen dörflichen Ortsteilen geprägt. Ein wesentlicher Schwerpunkt planerischer Anstrengungen wird deswegen darin bestehen, die ländlichen Siedlungsstrukturen zu stärken, etwa durch verbesserte Mobilitätsangebote und die Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

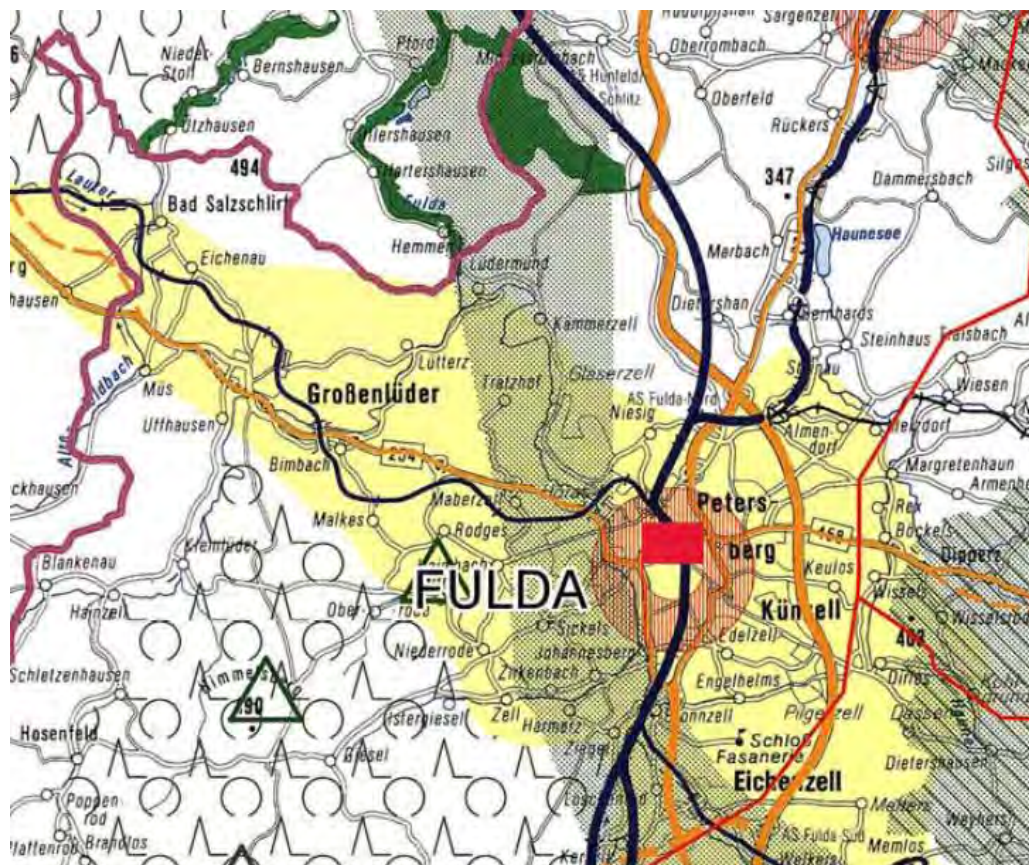


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000

3.2. Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen 2020 wird derzeit neu aufgestellt. Der noch gültige Regionalplan Nordhessen 2009 legt die Gemeinde Großnlüder mit den Ortsteilen Bimbach und Großnlüder zur Weiterentwicklung als Wohnsiedlungsschwerpunkt fest.

Der Landkreis Fulda weist als einziger Landkreis in der Planungsregion Nordhessen einen Zuwachs (+1,1%) auf. Das betreffende Grundstück wird im Regionalplan 2009 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Der Planung stehen keine Ziele des RPN entgegen.

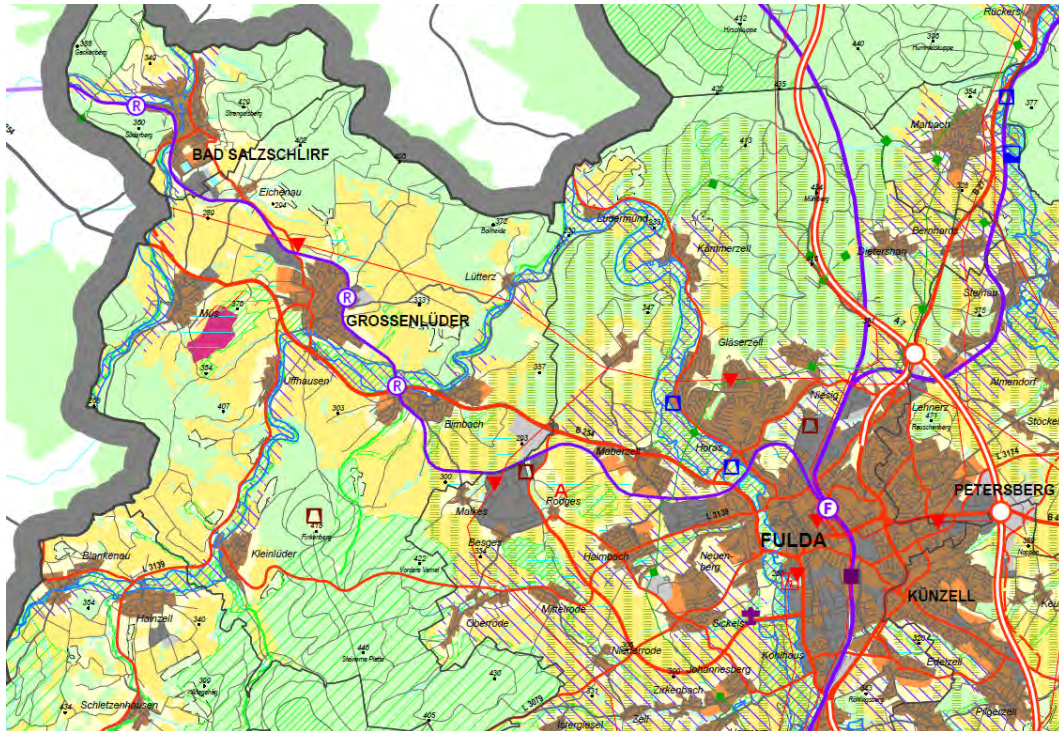


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

3.3. Flächennutzungsplan

Die Fläche wird als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

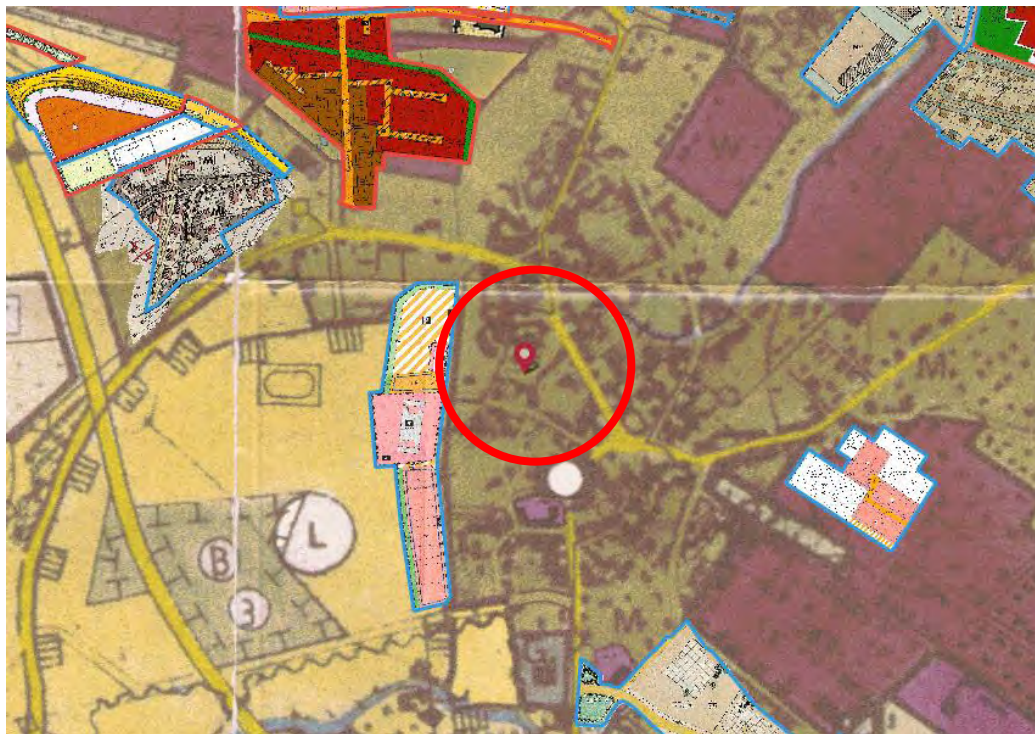


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Großlüder von 1993

3.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Großenzlüder stellt den betreffenden Bereich als bestehende innerörtliche Bebauung dar.



Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Großenzlüder von 1994

Außerdem geht aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Großenzlüder hervor, dass eine umwelt- und ressourcenschonende Bautätigkeit bei Siedlungsplanungen im Vordergrund stehen sollte. Zum Thema Bodenschutz heißt es auf Seite 83: „Durch die mit der Siedlungstätigkeit verbundene Überbauung und Versiegelung gehen die Funktionen des Bodens weitgehend verloren. ... In diesem Sinne sind bei erforderlichen Bauvorhaben Maßnahmen zu ergreifen, die den Bodenverbrauch so gering wie möglich halten.“

S. 86: Im Rahmen der Siedlungstätigkeit vor allem in alten Dorfgebieten ergeben sich nachfolgende Erkenntnisse:

- Erhaltung und Entwicklung dorfspezifischer Lebensräume
- Erhaltung alter Gebäudesubstanz und spezieller Rückzugsräume für die Tierwelt in alten Gebäuden
- Vorhalten von extensiv genutzten Flächen
- Orientierung bei der Anlage neuer Gärten und Grünanlagen an bäuerlichen Zier- und Nutzgärten
- Verwendung von einheimischen standortgerechten Pflanzen.

S. 87: Charakteristische Siedlungsform im alten Dorfkern u.a.:

- vielfältige Mischung aus landwirtschaftlichen Betrieben, Kleingewerbe und Handwerksbetrieben, Wohnhäusern;
- hohe Bebauungsdichte mit geringen Grenzabständen in der eigentlichen Kernlage.

3.5. Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie in Marburg teilte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung per Stellungnahme vom 16.12.2020 mit, dass im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets Bodendenkmäler in Form mittelalterlicher Burgreste bekannt sind, die 2004/2005 bei der Neubebauung der Burgpassage nur teilweise freigelegt und dokumentiert wurden und deren Gesamtausdehnung unbekannt geblieben ist und dass damit zu rechnen ist, dass durch die geplante Bebauung weitere Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden können. Bei Probeschürfungen im Februar 2021 wurden auf dem Grundstück Mauerreste in 2m Tiefe gefunden. Nach dem Ortstermin am 03.03.2021 kann festgehalten werden, dass eine baubegleitende Untersuchung in Auftrag gegeben und durchgeführt wird, um die Dokumentation der vorhandenen Bodenfunde zu sichern.

Auch die vom Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunst in Wiesbaden per Stellungnahme vom 17.12.2020 vorgetragene Anregungen fließen in den Bebauungsplan ein. Zum einen werden Ergänzungen zur rechtlichen Situation in der Begründung und eine Kennzeichnung im Planteil vorgenommen und zum anderen wurde das beim Aufstellungsbeschluss enthaltene Bauvolumen um ca. ein Drittel reduziert (siehe Punkt 4 Projektbeschreibung).

3.6. Denkmalgeschützte Gesamtanlage Ortskern Großnlüder:

Der Geltungsbereich befindet sich in der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Gemeinde Großnlüder, daher gehört die Bebauung zu den genehmigungspflichtigen Maßnahmen und bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 HDSchG.

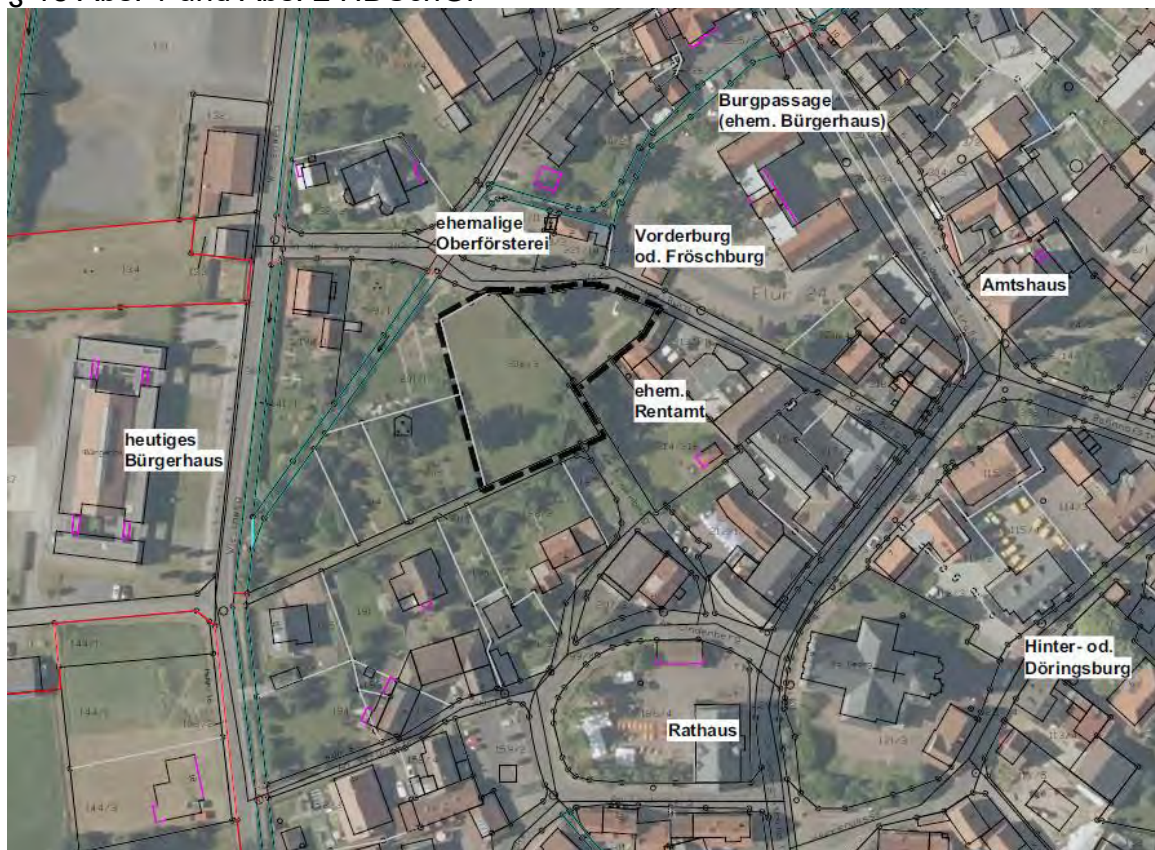


Abbildung 6: Übersicht über Ortskern Großnlüder

Bei der baubegleitenden archäologischen Maßnahme anlässlich der Errichtung der Burgpassage an der Lauterbacher Straße von Großlöder, fanden sich eine Reihe von Befunden und es konnten umfangreiche Relikte einer alten Niederungsburg beobachtet werden. „Die dokumentierten Grundmauern und Gräben reichen zumindest bis in das 14. Jahrhundert zurück, wobei ... zusätzliche Hinweise auf einen noch älteren Bau des frühen 13. Jahrhunderts vorliegen.“



Abbildung 7: Funde während des Baus der sog. „Burgpassage“ 2004

Von den mittelalterlichen Burgenanlagen gibt es keine zeichnerischen Darstellungen. „Auf der Karte des Kurfürstentums Hessen von 1850 kann man die Lage der Gebäude und Einfriedungsmauern (als markantes trapezförmiges Gebilde mit einem Winkelbau, der einem Hammer ähnelt ...) sehr gut erkennen“ (Stellungnahme des HLAD v. 17.12.2021).



Abbildung 8: Karte des Kurfürstentums Hessen von 1850

3.7. Umgebungsschutz/ Einzelkulturdenkmäler:

In der näheren Umgebung der Maßnahme Einzelkulturdenkmäler nach § 2 Abs.1 HDSchG, sodass hier der Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG greift. Bei den Einzelkulturdenkmälern handelt es sich zum einen um das „Ehem. Rentamt“ (In der Burg 1, jetzt Metzgerei Gies) und zum anderen um Mauerreste der Fröschburg (In der Burg 2).

„Ehem. Rentamt“, In der Burg 1:

Das ehem. Rentamt ist ein zweigeschossiger, verputzter Rechteckbau mit versetzter Eckquaderung, der vermutlich gegen Ende des 17. Jhs. Im Stil der Renaissance errichtet wurde. Die Fenster besitzen einfache Sandsteinrahmungen. Der straßen- seitige Giebel wird durch ein gekehltes Hauptgesims gegliedert. Die Giebelspitze ist mit einer Halbrossette bekrönt. Das Anwesen weist eine ca. zwei Meter hohe Umfassungsmauer auf. An der nordöstlichen Seite befindet sich eine steinerne Gartenpforte, die inschriftlich in das Jahr 1778 datiert ist.



Abbildung 9: Foto der Umfassungsmauer des ehem. Rentamtes

Mauerreste der Fröschburg (ehem. Oberförsterei)

1978 wurde aus Mauerresten der ehemaligen Vorderburg (Fröschburg) ein Unterkunftsgebäude der Feuerwehr errichtet. Die ehemalige Oberförsterei, die an der Stelle der ehemaligen Vorderburg stand, ist nicht mehr vorhanden. Bei dieser handelte es sich um einen langgestreckten Rechteckbau von 15 Fensterachsen mit massivem EG, holzverschindeltem Fachwerk-OG und einem Walmdach. Im Inneren befand sich ein Raum mit Stuckdecke mit einem Wappen des Fuldaer Stiftdekanen und späteren Fürstbischofs Amand von Buseck (1737)."

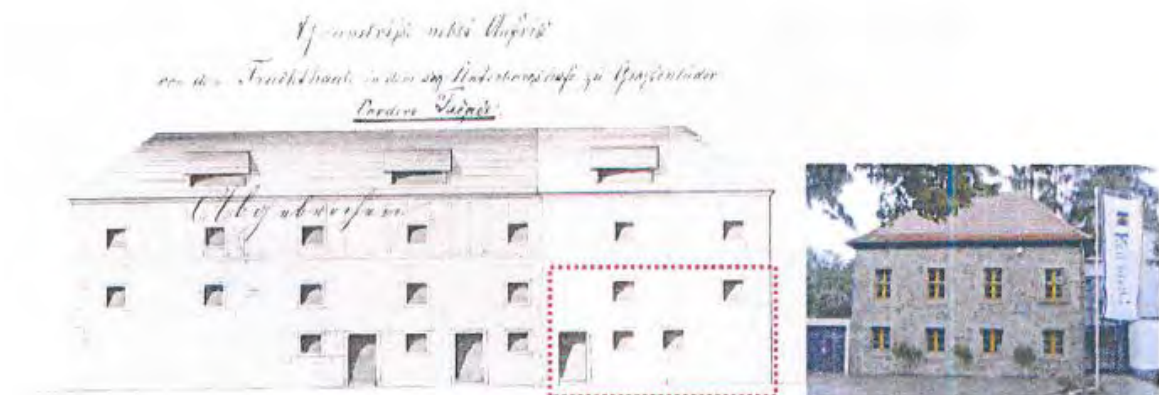


Abbildung 10: Ausschnitt aus Machbarkeitsstudie von 2007

3.8. Bebauungsplan

Es gibt für das betreffende Grundstück keine bestehenden Bebauungspläne. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung bzw. Umweltbericht aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern beträgt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Es soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

3.9. Berechtigungsfeld auf Sole

Das Regierungspräsidium Kassel teilt in seiner Stellungnahme vom 30.11.2020 mit, dass das Gebiet von einem Berechtigungsfeld auf Sole überdeckt wird. Eigentümerin ist die Gemeinde Großenlüder selbst.

4. Projektbeschreibung

Vorgesehen/ Vorstellung von Alternativen

Mit der Gemeinde Großenlüder wurde verschiedene Varianten im Jahr 2020 vorabgestimmt, die zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „In der Burg/ Am Lindenberg“ am 22.10.2020 geführt haben. Im Rahmen dieser Vorabstimmung wurden verschiedene Entwürfe vorgelegt, die auch über einen größeren Bereich der angrenzenden Grundstücke hinausgingen. Auf Grund der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der Nachbargrundstücke kam es hier nicht zu einer Fortsetzung dieser Planung.

Letztendlich hatte die Vorabstimmung mit der Gemeinde Großenlüder zu einem Ergebnis geführt, das in den folgenden Abbildungen aufgezeigt wird. Die Visualisierungs-Ausschnitte stammen aus der Konzeptstudie von Dipl. Ing. Me. Thomas Nadler, Großenlüder, vom September 2020.

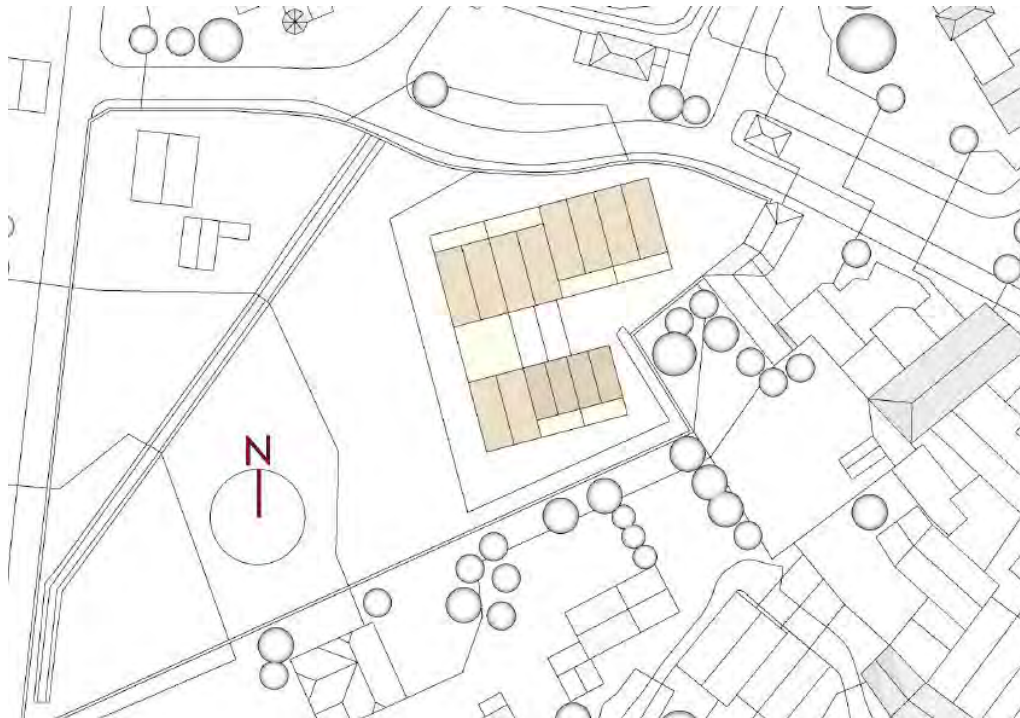


Abbildung 11: Ausschnitt aus der Konzeptstudie v. 09/2020 , Lageplan

Die Lage des dreigeschossigen Baukörpers sollte eine Raumkante zur Straße „In der Burg“ bilden. Wichtig war aus städtebaulicher Sicht eine parallele Ausrichtung der beiden Gebäudekörper zueinander, die über einen Zwischenbau verbunden sein sollten. Als Dachform waren kleinteilige Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°, und einem Flachdach bei den untergeordneten Bauteilen vorgesehen.



Abbildung 12: Ausschnitt aus der Konzeptstudie, 09/2020, Isometrie

Auf Grund der Anregungen des Hessisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, die überbaubare Fläche zu reduzieren und die Gebäude selbst „ortstypischer, niedriger, kleiner und zierlicher“ zu gestalten, erfolgte im Frühjahr 2021 ein Umplanung des Investorenprojekts, mit dem Ergebnis, dass das Bauvolumen um ca. ein Drittel reduziert wurde.

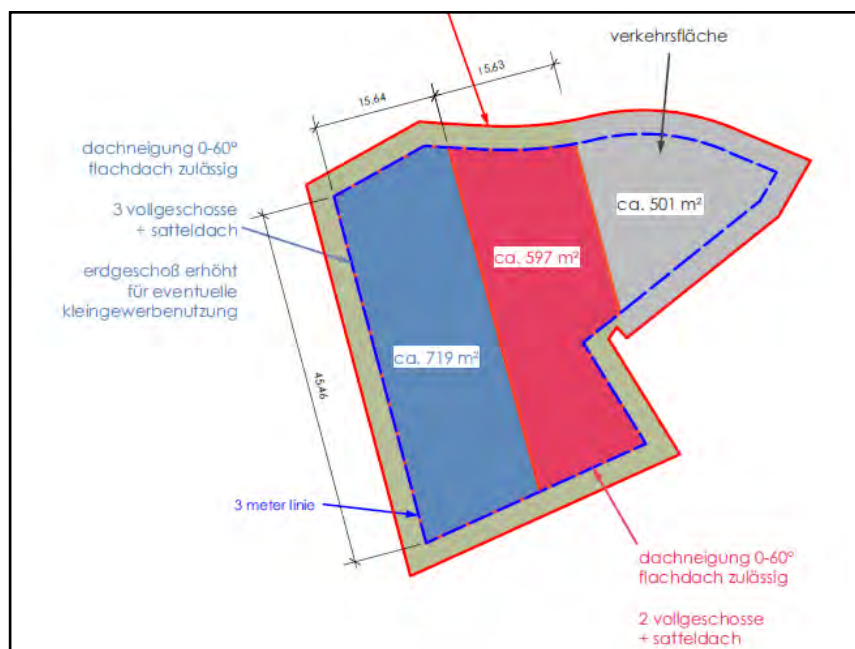


Abbildung 13: Ausschnitt aus der Planungsnovellierung vom 20.04.2021

Aus der Projektbeschreibung:

„Durch die geänderte Nutzungszuweisung zur Verkehrsfläche im nordöstlichen Bereich der Parzelle, entsteht ein Freiraum, der sich gegenüber den bestehenden Gebäuden zurücknimmt. Somit entstehen im städtebaulichen Kontext Blickbezüge, die dem Bestand Raum in der Wahrnehmung gewährt.

Durch die vertikale Reduktion von einem Geschoss, im an die Verkehrsfläche angrenzenden Bereich, wird der Effekt des Freiraums für den historischen Bestand ebenfalls verstärkt. Das Freiwerden von Raum zum Bereich der jetzigen „Fröschburg“ und dem ehemaligen Rentamtsgebäude (Metzgerei Gies) sind in der fußläufigen Durchwegung optimierter in Szene gesetzt. Durch die Staffelung und den vertikalen Anstieg der möglichen Neubauten wird dieses Merkmal unterstützt.

Die weitreichende Reduktion von ein Drittel der möglichen Flächenausnutzung sowie den Verzicht von vertikalem Bauvolumen trägt dem historischen Kontext Rechnung und reagiert damit auf den Bestand als Reminiszenz.“

Die Anregungen des Hessischen Landesamtes für Denkmalpflege werden insofern berücksichtigt, als nach Osten hin um ein Geschoss reduziert wird und der Bereich der jetzigen „Verkehrsfläche“ (bisheriger Stellplatz) nicht bebaut wird. Der geplante Baukörper nimmt nun durch die Abstufung um ein Geschoss Bezug zur umgebenden zweigeschossigen Bestandsbebauung der denkmalgeschützten Fröschburg und des ehemaligen Rentamtsgebäudes und ermöglicht eine quali-

tätsvolle Freiraumgestaltung in der Mitte des Ortskerns. Zudem wird die Dachlandschaft durch die Staffelung der Außenwandhöhen und die Ausführung von verschiedenen hohen, steilen Satteldächern kleinteilig strukturiert. Durch Vor- und Rücksprünge in der Fassadengliederung sowie durch die unterschiedlichen Außenwandhöhen wird das Gebäude niedriger und es kann eine aufgelockerte Gliederung der Gebäudekörper entstehen. Dadurch wirkt der Baukörper kleiner und passt sich mehr in das Ortsbild ein.

Die bisher kaum wahrnehmbare denkmalgeschützte Gesamtanlage des Ortskerns Großlütter kann durch die Neubebauung eine Aufwertung erfahren und erfährt eine schlüssige Komplettierung.

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Die Planung dient der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Zentrum von Großlütter und ist ein Beitrag zur Innentwicklung, wodurch einer Verödung des Ortskerns vorgebeugt werden kann. Das Vorhaben kann nur auf diesem Grundstück des Investors erfolgen. Außerdem stellt sie einen Beitrag zur Wohnraumversorgung dar.

Es sind durch den Bebauungsplan keine hohe zusätzliche Verkehrsbelastung innerhalb und außerhalb des Planbereiches sowie keine hohe Lärmzunahme zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.



Abbildung 14: Ausschnitt Vorentwurf B-Plan vom 22.09.2020

Beim Planungsstadium Vorentwurf wurde von Hessisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vorgetragen, dass erhebliche Umweltauswirkungen von der Planung auf vorhandene Denkmäler ausgehen. Um dies zu vermeiden, fand eine komplette Überarbeitung des bisherigen Vorentwurfes statt und das Bauvolumen wurde um ca. ein Drittel reduziert, wie man in der folgenden Darstellung erkennen kann.

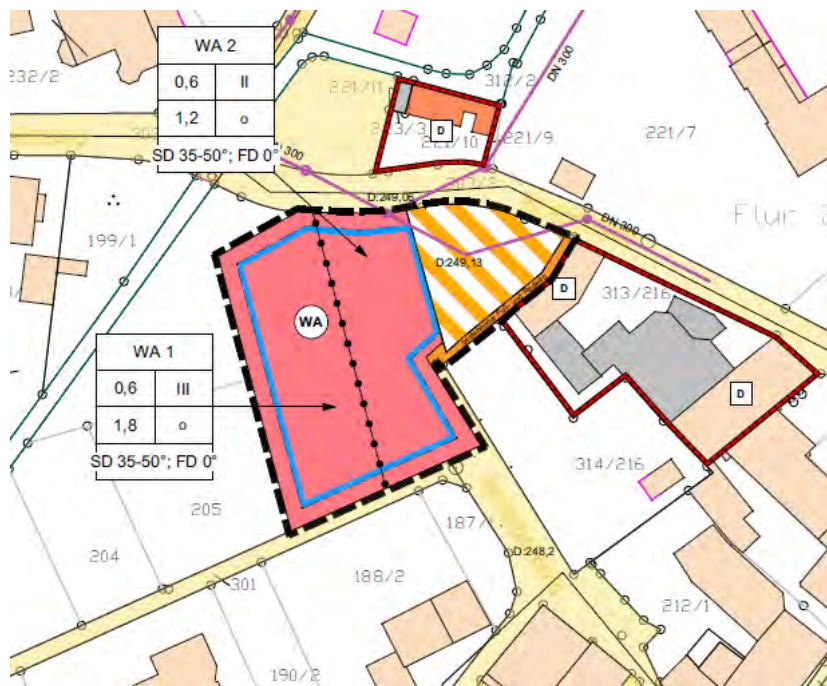


Abbildung 15: Ausschnitt Entwurf B-Plan vom 28.04.2021

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässige Art der Nutzungen umfasst Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Als Ausnahmen können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Nicht zulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und 17 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeines Wohngebietes werden im WA 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Im WA 2 beträgt die GRZ 0,6 und die GFZ 1,2. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist hier der Fall.

Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhen (FH). Die Maße sind für das WA 1 wie folgt festgelegt:

TH max. = 10,50 m
FH max. = 17,0 m.

Die Maße sind für das WA 2 wie folgt festgelegt:

TH max. = 7,50 m
FH max. = 13,0 m.

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der Schnittfläche mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante First (Firsthöhe).

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei bzw. drei Vollgeschosse. Diese ist in der Nutzungsschablone für den jeweiligen Bereich eingetragen.

6.3. Gestalterische/ Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Dachform das Satteldach (SD 35 – 50°) und das Flachdach (FD) als Verbindungselement und als Dachterrassen zulässig. Bezüglich der Dachgauben-Gestaltung gilt die Dachgauben-Satzung der Gemeinde Großenlüder. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken. Ziel der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist es, durch eine festgelegte Variationsbreite ortsgestalterische Qualitätsmerkmale festzuschreiben.

6.4. Erschließung/Verkehr/ Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits über die bestehende Straße „In der Burg“ erschlossen. Es besteht ein Abwasseranschluss an das öffentliche Kanalnetz. Das anfallende Abwasser wird über einen Mischwasser-Kanal mit der Dimensionierung DN 300 abgeführt. Eine geordnete Abwasserbeseitigung wird hierdurch gewährleistet. Ebenso besteht bereits die erforderliche Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.

Bezüglich der Regelung und Anzahl von Stellplätzen bzw. Garagen ist die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenlüder anzuwenden. Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Burgpassage in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Auf dem Flurstück Nr. 206/3 verläuft ein öffentlicher Kanal mit der Dimensionierung DN 300. Im Zuge des Bauantrags/ der Baumaßnahmen ist die zukünftige Leistungsführung des Kanals mit der Gemeinde Großenlüder abzustimmen.



Abbildung 16: bestehende Leitungen

7. Fachgutachten

Die zitierten Fachgutachten zum Thema Denkmalschutz wurden im Quellenverzeichnis aufgeführt.

Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben (Fällung von Bäumen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) werden beachtet.

Eingriff/ Ausgleich:

Bezüglich der bestehenden Bäume auf dem Grundstück wurde Kontakt zum Fachbereich 7, Regionalentwicklung, Bauen, Umwelt, Natur des Landkreises Fulda aufgenommen. Bei B-Plänen nach § 13a BauGB gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Die Bäume werden auf Grund ihrer Höhe von ca. 10m nicht als „ortsbildprägend“ eingestuft. Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (Fällung nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September), kann die Entfernung der Bäume im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen erfolgen.

Altlasten/ Bodenschutz/ Grundwasserschutz/ Wasserversorgung:

Das Regierungspräsidium Kassel, Abt. Grundwasserschutz, Wasserversorgung und Bodenschutz hat in seinen Stellungnahme vom 25.11.2020 und 29.06.2021 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten liegt. Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen sind für den Planungsraum weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG 2) noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im

Sinne von § 57 des HWG) bekannt.

Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen. Hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ ist ein Umweltbericht entbehrlich.

8. Städtebauliche Kenndaten

Überbaubare Fläche		
Geplantes Wohn- und Geschäftshaus (WA 1)	710 m ²	32%
Geplantes Wohn- und Geschäftshaus (WA 2)	628 m ²	28%
Zwischensumme	1338 m²	60%
Bestehender Fuß- und Radweg	57 m ²	3%
Verkehrsfläche bzw. Freifläche	427 m ²	19%
Zufahrten, Wege, Stellplätze, Nebenanlagen etc.	400 m ²	18%
Grundstück gesamt	2222 m²	100%

Gemäß dem Regionalplan Nordhessen 2009 wird für den Landkreis Fulda als Ländlicher Raum eine Mindest-Bruttowohndichte von 15 Wohneinheiten/ Hektar vorgegeben (15 WE/ ha). Für die Gemeinde Großenlüder wurden als Ergänzungsgemeinde höhere Wohndichtewerte als im restlichen ländlichen Raum angenommen (18 statt 15 WE/ha).

9. Freiflächenentwurf

Der Teil des Grundstückes, welcher nicht bebaut wird, soll gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Der bestehende Fuß- und Radweg wird als wichtige Wegeverbindung zwischen dem Rathaus und der sog. „Burgpassage“ erhalten.

Bei der Neuplanung wird der „fast dreieckig geformte Zipfel des nordöstlichen Geltungsbereichs“ von der Bebauung ausgespart und stattdessen mit einer qualitätsvollen Freiflächengestaltung überplant. Hierbei ist denkbar, dass der Bezug zur Historie des Ortes in Form von Informationstafeln, Stelen und einem Modell erlebbar gemacht wird. Im Bebauungsplan wird der Bereich als „Verkehrsfläche“ festgesetzt.

10. Gefahrenabwehr/ Brandschutz

Für den Planbereich kann eine Löschwasserversorgung mit einer Löschwasserleistung von mindestens 81,5 m³/Stunde sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung wird über mehrere Hydranten in der Nähe (Lauterbacher Straße und In der Burg) erreicht.

11. Umsetzung/ Planverwirklichung/ Kostenrahmen

Die Regelung der Umsetzung erfolgt über den Investor. Die Kosten des Bebauungsplans trägt der Investor.

12. Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden vom Investor geprüft (siehe Punkt 4 der Begründung). Zum Vorhaben stellen sich derzeit keine Planungsalternativen, da die baulichen Anlagen nur auf dem Privatgrundstück des Vorhabenträgers ausgeführt werden können.

Gemäß der Bodenschutzklausel gem. §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund

und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzt. Die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden sind so gering wie möglich.

Bearbeitet:

Planungsbüro Dagmar Sippel
Großenlüder, den 11.10.2021

Dagmar Sippel

Dipl. Ing. Stadtplanung

Aufgestellt:

Gemeinde Großenlüder
Großenlüder, den 11.10.2021

Florian Fritsch

.....
Unterschrift
Florian Fritsch, Bürgermeister



13. Verfahrensvermerke:

Bearbeitungsstand/ Bemerkung	BauGB	Datum/ Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	22.10.2020
Verfahren	§ 13 a	
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	16.11. bis 16.12.2020
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	Anschreiben 09.11.2020 Frist bis 16.12.2020
Erneute Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	07.06. bis 07.07.2021
Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	Anschreiben 01.06.2021 Frist bis 07.07.2021
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	23.09.2021

Teil B : Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung bzw. Umweltbericht gem. § 13 a BauGB aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 Quadratmetern beträgt und es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt.

Teil C Ergebnisse der Beteiligungen

Die Ergebnisse der Beteiligung werden in einem separaten Teil dargelegt.

Quellenverzeichnis:

- Bestandsdatenausgabe aus der Liegenschaftskarte des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (dxf)
- Bildquelle, Abb. 9: © Dagmar Sippel
- „Burganlage Großenlüder“ Machbarkeitsstudie/ Grundlagenermittlung zu einer Ausstellung vom 28.08.2007, Dr. Eva Krause, Fulda, Abschlusspräsentation
- Denkmalschutzliste des Landkreises Fulda vom 27.04.2017
- Gemeinde Großenlüder, Flächennutzungsplan v. 1993
- Gemeinde Großenlüder, Landschaftsplan v. 1994
- Geophysikalische Prospektion vom Juli 2004 zum Bau der Burgpassage, Büro Posselt & Zickgraf
- Karte des Kurfürstentums Hessen von 1850: <https://www.lagishessen.de/de/subjects/browse/id/2/current/86/sn/hkw>
- Kartendaten Titelseite: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
- Konzeptstudie, Visualisierungen, September 2020, Dipl. Ing. Me. Thomas Nadler, Großenlüder
- Luftbild des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation v. 06/2019
- Geologie Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- Planungsnovellierung vom 20.04.2021, Dipl. Ing. Me. Thomas Nadler, Großenlüder
- Wappen Großenlüder: von upload by Steschke - Eigenes Werk, Gemeinfrei, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=885720>