

WA	
0,3	0,6
II	ED
FH = 11,5m	
TH <sub>F</sub> = 6,0m	
TH <sub>G</sub> = 7,5m	
(TH <sub>M</sub> = 3,5m)	

- 5. Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 + 21 BauGB)
- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Leitungsrecht
- 6. Pflanzbindungen, Anpflanzen von Bäumen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
- 6.1 Pflanzliste  
Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen entsprechend der folgenden Artenlisten zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- a) Bäume:  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Grauerle (Alnus incana)  
Schwarzerle (Alnus glutinosa)  
Esche (Fraxinus excelsior)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)  
Traubenkirsche (Prunus padus)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Salweide (Salix caprea)  
Silberweide (Salix alba)  
Korbweide (Salix viminalis)  
Walnuß (Juglans nigra)  
Obstgehölze als Hoch- und Halbstamm in Sorten
- b) Sträucher:  
Brombeere (Rubus fruticosus)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Flieder (Syringa vulgaris)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Haseinuß (Corylus avellana)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Holunder (Sambucus nigra)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Schneeball (Viburnum opulus)  
Traubenholunder (Sambucus racemosa)  
Weißdorn (Crataegus laevigata)
- 7. Grünflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
- 7.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:  
Grünstreifen mit Gabionen

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung hat am 16.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 "Karlstraße - Mühlenstraße" im Ortsteil Kleinlöder im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.
- Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich ausgelegen.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 16.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Satzungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung hat am 06.02.2020 den Bebauungsplans Nr. 4 "Karlstraße - Mühlenstraße" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung beschlossen.

Großenlöder, den 06.02.2020

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlöder  
- Dietrich -  
Bürgermeister

- Rechtskraft**  
Der Beschluss wurde am 13.3.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplans Nr. 4 "Karlstraße - Mühlenstraße" in Kraft.

Großenlöder, den 13.3.2020

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlöder  
- Dietrich -  
Bürgermeister

# GEMEINDE GROSSENLÜDER OT Kleinlöder

## Bebauungsplan Nr. 4 "Karlstraße - Mühlenstraße"

### RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) 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.

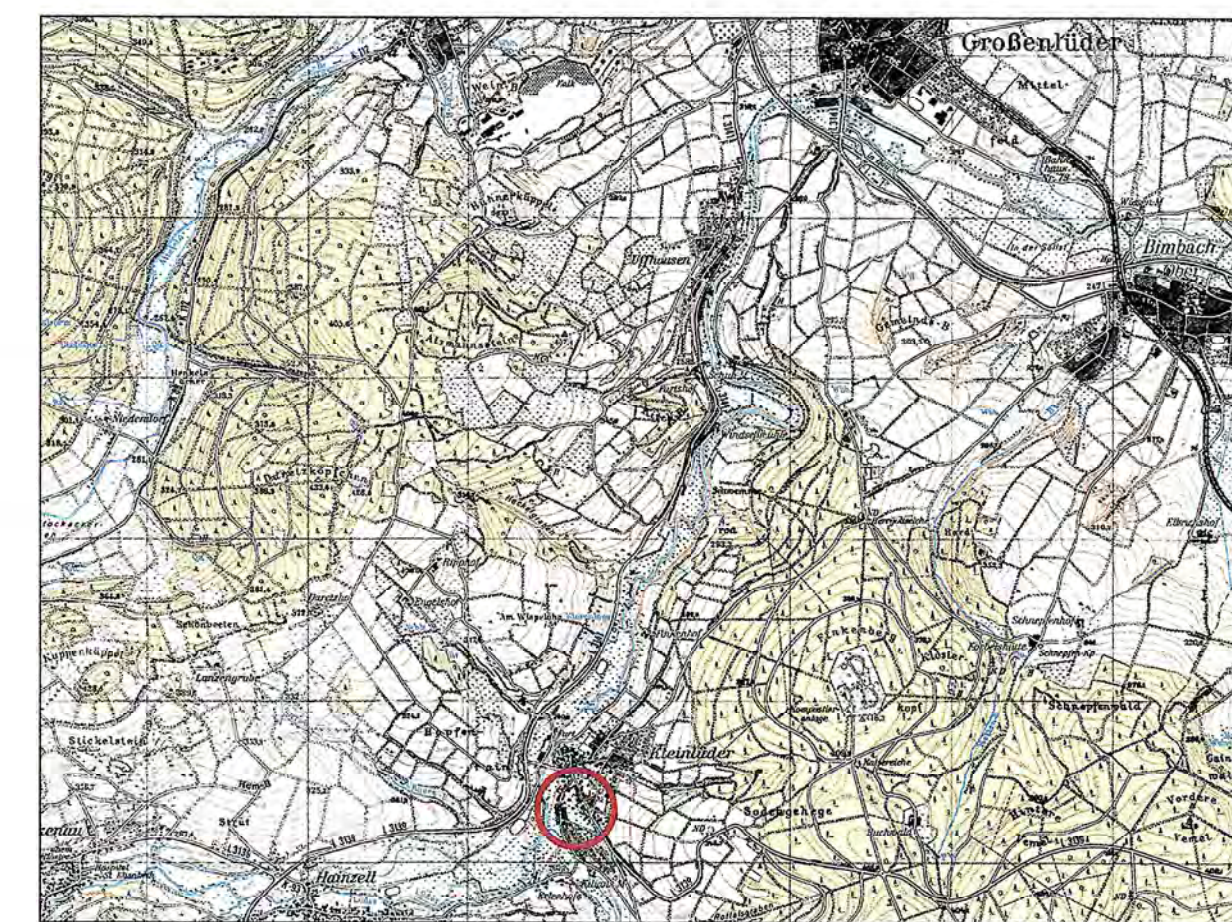
10/12	Flurstücksgrenze Flurstücksnummer	5	Gebäude - Bestand
	Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)	5,75	Länge in Meter

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze** (§ 19 BauNVO)
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze** (§ 20 BauNVO)
- 2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)  
Staffelgeschosse sind unzulässig
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- 4. Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- 4.1 Zulässige max. Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern**  
Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand und Dachaußenfläche über dem mittleren Anschnitt des bergseitig vorhandenen Geländes.  
Traufhöhe bei Flachdächern (F) max. 6,0 m  
Traufhöhe bei geneigten Dächern (G) max. 7,5 m  
(Traufhöhe bei Mansarddächern (M) max. 3,5 m)
- 4.2 Zulässige max. Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern (11,5 m)**  
Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der bergseitigen Außenwand. Überschreitet ein untergeordneter Giebel in der Breite ein Drittel der entsprechenden Hauswandlänge gelten die vorgenannten Trauf- und Firsthöhen. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich Traufhöhe.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91, Abs. 1, Nr.1 HBO)
- 1.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung**  
Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:  
Flachdächer  
Sattel- / Krüppelwalmdächer 15° - 45°  
Walm- / Zeltedächer 15° - 30°  
Pultdächer 10° - 30°  
(Mansarddächer 75° - 80° im Dachgeschoss, 15° - 30° oberste Neigung)  
Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Großenlöder.
- 1.2 Materialien, Farbgebung**  
Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Als Dacheindeckungen sind Tonziegel oder Betondachsteine in gedeckten grauen oder roten Farbtönen zulässig. Zur Gestaltung von Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Holz, Naturstein zu verwenden.
- 2. Grundstücksfreiflächen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
- 2.1 Bepflanzungen**  
Mindestens 25% der absoluten Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt werden. Für Anpflanzungen sind Arten der Pflanzenliste unter 6.1 zu verwenden.
- 2.2 Oberflächenbefestigung**  
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind 100%ig versiegelnde Befestigungen wie z.B. Asphalt unzulässig.
- 2.3 Aufschüttungen**  
Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m - bezogen auf das natürliche Geländeneiveau - zulässig.
- 2.4 Stellplätze, Garagen**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenlöder.
- 2.5 Einfriedungen**  
Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- bzw. Metallzäune zu verwenden. Geschlossene Mauern / Sockel sind straßenseitig nur bis zu einer max. Höhe von 0,5m zulässig.



Übersichtsplan

ohne Maßstab

# GEMEINDE GROSSENLÜDER OT Kleinlöder

## Bebauungsplan Nr. 4 "Karlstraße - Mühlenstraße"

Wienröder  
Stadt Land Regional  
Tel: 06656/503146  
www.slwienroeder.de

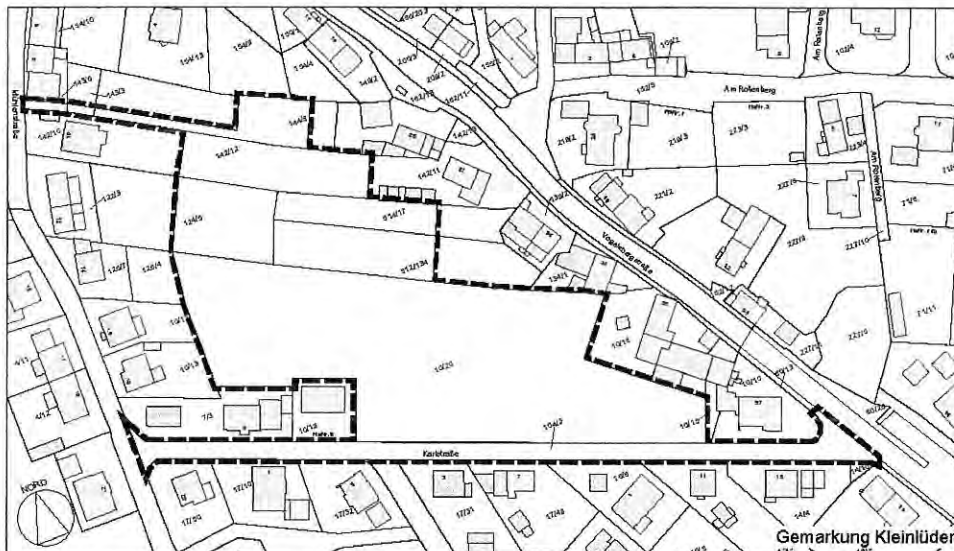
06.02.2020



# GEMEINDE GROSSENLÜDER, OT KLEINLÜDER BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „KARLSTRASSE - MÜHLENSTRASSE“ BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Wienröder Stadt Land Regional



Inhalt	Seite
<b>1 PLANUNGSERFORDERNIS / VERFAHREN</b>	<b>0</b>
<b>2 SITUATIONSCHREIBUNG</b>	<b>1</b>
2.1 Planungsgebiet	1
2.2 Planungsvorgaben	1
<b>3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	<b>1</b>
3.1 Planungskonzept	1
3.2 Erschließung	2
3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen	2
3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	2
<b>4 UMWELTENTWICKLUNG</b>	<b>2</b>

## **1 PLANUNGSERFORDERNIS / VERFAHREN**

Der Ortsteil Kleinlüder der Gemeinde Großelüder liegt ca. 5 km südlich des Hauptortsteils Großelüder an der Lüder. Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes innerörtliches Potenzial im südlichen Siedlungsbereich von Kleinlüder durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren, den Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche steht nunmehr für eine bauliche Nachverdichtung zur Verfügung.

Auf Grund der geringen Größe und Lage innerorts handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

## **2 SITUATIONSBESCHREIBUNG**

### **2.1 Planungsgebiet**

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt im Ortsinneren Kleinlüders - umgeben von Bebauung entlang der Karlstraße im Süden, der Mühlenstraße im (Nord-)Westen und der Vogelsbergstraße im Osten.

Es umfasst in der Gemarkung Kleinlüder, Flur 8, das Flurstück 10/20 und 104/3 (Karlstraße), sowie in der Flur 9, die Flurstücke 124/5 teilweise, 142/12, 143/3 teilweise, 143/6 teilweise, 144/8 teilweise, 512/134 teilweise und 514/17 teilweise.

Insgesamt hat das Planungsgebiet eine Größe von ca. 1,4 ha und wird landwirtschaftlich genutzt. Bei den an das Plangebiet angrenzenden Flächen handelt es sich um Wohngebiete bzw. alten Ortskern. Überwiegend freistehende Baukörpern prägen die Umgebung.

### **2.2 Planungsvorgaben**

Im aktuell gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großelüder ist „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

## **3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **3.1 Planungskonzept**

Das Plangebiet besteht aus einer innerörtlichen Freifläche. Aufgrund ihrer Größe und Dimensionierung bietet die Fläche trotz des unregelmäßigen Zuschnitts Potenzial für eine Nachverdichtung im Umfeld einer bestehenden, intakten Infrastruktur und stellt somit eine ideale Situation für Ortskernentwicklung dar.

Entsprechend der Festlegungen der übergeordneten Planungsebenen – Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung – und den Nutzungen der unmittelbaren Umgebung wird „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) entwickelt. Damit können neben Wohnnutzungen auch beispielsweise nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung ist im Plangebiet eine bauliche Ergänzung des Siedlungsbereiches mit freistehender Einzelhausbebauung beabsichtigt, die sich städtebaulich und nutzungsstrukturell in die Umgebung integriert.

Die umgebende Bebauung mit in die Tiefe ragenden Gärten und rückwärtig entstandener Bebauung formten den unregelmäßigen Zuschnitt des Gebiets. Eine sinnvolle Erschließung und Anordnung der einzelnen Baugrundstücke führt auch hier zu einer nicht vermeidbaren Unregelmäßigkeit, die einerseits der Umgebung entspricht, andererseits durch die Orientierung um den Wendehammer als „Anger“ und entlang der Karlstraße eine nachvollziehbare Struktur entfaltet.

### **3.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt von der Karlstraße aus in nördliche Richtung hin zu einem Wendehammer. Die Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen wird durch Anschluss an vorhandene Leitungen sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt über ein Leitungsrecht nach Nordwesten zur Mühlenstraße.

### **3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung auf die Umgebung abgestimmt.

### **3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Durch die Möglichkeit, vielfältige Dachformen mit entsprechenden Neigungen zu errichten, wird individuellen Gestaltungsoptionen Rechnung getragen, ohne dass eine Störung des harmonischen Dorfbildes durch extreme Formate zugelassen würde. Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen ein aufgelockertes, dem Umfeld mit altem Ortskern und älteren Neubaugebieten entsprechendes Erscheinungsbild. Die grünordnerischen Festsetzungen sind für ein durchgrüntes, dorfgerecht integriertes Baugebiet obligatorisch.

## **4 UMWELTENTWICKLUNG**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche von weniger als 1,5 ha Größe. Von Umweltbericht und Umweltprüfung wird gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) abgesehen. Gleichwohl sind die grünordnerischen Festsetzungen geeignet, den Eingriff im innerörtlichen Bereich abzumildern.

Aufgestellt 06.02.2020, Wienröder Stadt Land Regional