GEMEINDE GROSSENLÜDER

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 IM OT KLEINLÜDER
WOHNGEBIET "AM ROTENBERG"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22.04.1993
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
4. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
5. § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) und auf § 9 (4) BauGB bestehende Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBL.I Seite 102) in Verbindung mit § 87 HBO
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
7. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Flurgrenze vorhanden

Flurnummer z.B. 4

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B.

Gebäude - Bestand

geplante Grundstücksgrenzen

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Großenlüder vom 2. Juni 1995.

EMPFEHLUNGEN

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Auch die Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sollte geprüft werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

TEIL A
PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des Geltungsbereiches
(§9 (7) BauGB)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) 1. BauGB / BauNVO)

2.1. **Allgemeines Wohngebiet**
(§4a BauNVO)

2.2. Grundflächenzahl als Höchstmaß
GRZ: 0,3
(§19 BauNVO)

2.3. Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
GFZ: 0,3
(§20 BauNVO)

2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse: I
(§16 (2) 3.u 4. BauNVO)

3. Bauweise
(§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§22 BauNVO)

3.2 Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
(§22 (2) Nr.2 BauNVO)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9. Abs. 1, Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)

4.1. Baugrenze
(§23, Abs. 3 BauNVO)

5. Höhe der baulichen Anlagen
(§16; Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

Maximal zulässige talseitige Traufhöhe max. TH = 6,0m

Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zu Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 (4) Satz 2 HBO '93)

Max. zulässige Höhe des Drempels ist 0,75 m

Die Höhes des Drempels wird gemessen von der Oberkante Geschossdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit der Oberkante Dachhaut

6. Verkehrsflächen
(§9 (1) 11. BauGB)

Straßenverkehrsfläche,

Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§9 (1) 16. BauGB)

Entwässerungsgraben

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 (1) 25a + b BauGB)

8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, zum Beispiel nach folgender Liste, vorzunehmen.

Pflanzliste.

Sträucher und Heister:
Haselnuß (Corylus avellana)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Feldahorn (Acer campestre)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)

Hochstämmige Einzelbäume:
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)

Hochstämmige Obstbäume:
Apfel,
Birne,
Pflaume,
Zwetsche

Ranker für Schattenwände:
Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Jelängerjelieber (Lonicera capprifolium)
Knöterich (Polygonum aubertii)

Ranker für Sonnenwände:
Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

8.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

8.2.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

Zu verwenden sind Arten der Liste unter 8.1 mit Mindest-StU 16-18 cm

Die festgesetzten Pflanzstandorte bei den Baumpflanzungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder. Die Standortfestsetzungen sind daher bei der Gestaltung der Freiflächen zu beachten, ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit geplanten Zufahrten hiervon um max. 5 m abgewichen werden.

8.2.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (8.1).

9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 (2) 10. + (4), §9 (1) 20. + 25. + (6) BauGB)

9.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

Entlang jeweils einer langen Grundstücksgrenze ist eine Laubgehölzhecke zu pflanzen und dauerend zu unterhalten. Es sind hierbei mindestens 15 heimische Sträucher anzupflanzen (vgl. PR - Liste unter Ziff. 8.1)

Insgesamt sind mindestens 15% der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen.

Ab 3 ltdm sind fensterlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen durch Kletterpflanzen zu begrünen. Carports sind ebenfalls mit Rankgewächsen einzugrünen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Ökoporenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

9.2 Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 (1) 29. BauGB / §8 BNatSchG)

9.2.1 Anlage einer Streuobstwiese auf Dauergrünland

Entlang des östlichen Randes des Neubaugebietes ist eine Streuobstwiese mit vorwiegend Apfel, eingestreut Birne, Zwetsche und Pflaume zu entwickeln. Es sind ausschließlich Hochstämme und zwar altbewährte Sorten gemäß Sortenliste vom ARLL Fulda zu verwenden. Die Bäume sind in einem Pflanzverband von 8 x 8 m zu pflanzen. Die Obstwiese ist extensiv zu bewirtschaften und frühestens vor nach dem 15.06. zu mähen.

9.3. Die unter 9.2. festgesetzten Maßnahmen werden gemäß § 8a Abs.1, Satz 4 BNatSchG, entsprechend den Flächenanteilen den Eingriff der Erschließungsanlage mit 30 % und dem der privaten Baumaßnahmen mit 70 % zugeordnet.

10. Leitungsrecht
(§9. Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
zugunsten der Überlandwerk Fulda AG

TEIL B
FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§87 (1) 1. HBO)

SD / WD
38°- 42°

1. Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach und das Krüppelwalmdach zulässig.

Die zulässige Dachneigung wird mit 38° - 42° festgesetzt.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Die maximale Höhe der einkrechten Gaubenaußenwand darf ein Drittel der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten, max. jedoch 1,50 m betragen.

Der Abstand zum First muß mind. 0,5 m betragen.

Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten muß mind. 1,50 m betragen.

Bei Schleppgauben und Trapezgauben darf die Länge einer Dachgaube höchstens zwei Drittel des Daches betragen. Bei Spitzgauben darf die Länge der Grundseite höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen.

Für Zwerchgiebel gilt, daß die Dachneigung der des Hauptdaches entsprechen muß, oder steiler, max. jedoch 60° geneigt sein muß.

Die Firsthöhe muß mind. 0,5 m unter der des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muß ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtsfläche erhalten. Für die Höhe gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Gauben.

Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

1.3. Zur Dacheindeckung sind rote Ziegeln zu verwenden.

1.4. Dachüberstände an Giebel und Traufe sind bis max. 0,5 m zulässig

2. Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

Garagen und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform und -neigung den Hauptgebäuden anzupassen.

2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) 4. + 5. HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m zu verwenden.

3. Garagen und Stellplätze

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Großenlüder vom 2. Juni 1995.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am ....7.3.1998.... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Rotenberg" im Ortsteil Kleinlüder beschlossen. Der Beschluß wurde am ....5.3.98.... ortsüblich bekanntgemacht.

Großenlüder, den ....12.MAI.98....

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Bürgermeister
(Willi)
Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am ....11.3.98.... ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom ....11.3.98.... bis ....11.4.98.... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Großenlüder, den ....12.MAI.98....

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Bürgermeister
(Willi)
Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 "Am Rotenberg" im Ortsteil Kleinlüder hat über die Dauer eines Monats vom ....13.MAI.97.... bis ....11.JUNI.97.... einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ....13.MAI.97.... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenlüder, den ....12.MAI.98....

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Bürgermeister
(Willi)
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am ....8.JUNI.98.... den Bebauungsplan Nr. 5 "Am Rotenberg" im Ortsteil Kleinlüder, als Satzung beschlossen.

Großenlüder, den ....12.MAI.98....

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Bürgermeister
(Willi)
Bürgermeister

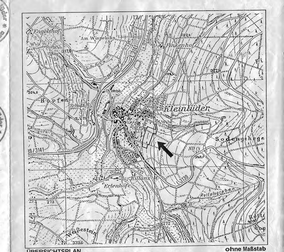
5. Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom ....8.8.Juni 1998.... Az.: 52-1- GROSSENLÜDER-..41
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage
Wünschich - Kontrera

6. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Rotenberg" im Ortsteil Kleinlüder, wurde gem. § 12 BauGB am ....23.JUNI.98.... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 5 "Am Rotenberg" im Ortsteil Kleinlüder. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 5 "Am Rotenberg" im Ortsteil Kleinlüder rechtsverbindlich.

Großenlüder, den ....23.JUNI.98....

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder
Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN — ohne Maßstab

GEMEINDE GROSSENLÜDER
LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL KLEINLÜDER
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
"Am Rotenberg"

KIND UND RAUSCH, FULDA

Bebauungsplan Nr. 5
"Am Rotenberg", OT Kleinlüder,
Gemeinde Großenlüder

Begründung gemäss § 9 (8) BauGB
zum
Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Kind und Rausch
Görresstraße 2
36041 Fulda

INHALT

		Seite
1.	**Vorbemerkungen und Erfordernisse der Planaufstellung**	**3**
2.	**Situationsbeschreibung**	**4**
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	4
2.2	Topographie	4
2.3	Geologie, Böden	4
2.4	Klima	4
2.5	Hydrologie	5
2.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation	5
2.7	Reale Vegetation und Nutzungen	5
2.8	Fauna	7
2.9	Planerische Vorgaben	7
3.	**Städtebauliche Planung**	**8**
3.1	Erschließung	8
3.2	Ver- und Entsorgung	8
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.4	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	9
3.5	Bodenordnung	10
4.	**Landschaftsplan**	**11**
4.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	11
4.2	Landschaftspflegerische Maßnahmen	13
4.3	Kostenschätzung für Grünmaßnahmen außerhalb der privaten Grundstücke	14
4.4.	Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffs und Ausgleichs	15

1. VORBEMERKUNGEN UND ERFORDERNISSE DER PLANAUFSTELLUNG

Um den Wohnbedarf innerhalb der Gemeinde Großenlüder auch weiterhin decken zu können, ist die Ausweisung weiterer Siedlungsflächen erforderlich. Zu diesem Zweck soll im Ortsteil Kleinlüder eine Siedlungserweiterung mit Wohnnutzung durchgeführt werden.

Die Gemeinde Großenlüder liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Fulda und wird ist als attraktiver Wohnstandort im Einzugsbereich des Oberzentrums Fulda zu bezeichnen.

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan soll der hohe Bedarf an Wohneinheiten neben Baulandausweisungen im Kernort Großenlüder auch - in geringerem Umfang - in Ortsteilen der Gemeinde Großenlüder, wie in Kleinlüder, gedeckt werden.

Das Planungsgebiet grenzt an bereits bestehende Siedlungsgebiete an, in denen Wohnnutzung dominiert.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll die Ausdehnung der Siedlungsentwicklung in dieser Richtung beendet werden. Dies wird im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungplan aufgenommen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Rotenberg" im Ortsteil Kleinlüder verfolgt die Gemeinde Großenlüder daher folgende Ziele:

a) Bereitstellung und Sicherung von Wohnbauflächen für den Wohnbedarf der ansässigen Bevölkerung, insbesondere junger Familien.

b) Arrondierung und Ergänzung der bestehenden Bebauungsstruktur in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

c) Bildung eines deutlich ablesbaren Ortsrandes und eines deutlichen Überganges in die Landschaft.

2. SITUATIONSBESCHREIBUNG

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kleinlüder und schließt an die bereits vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Straßen "Am Rotenberg und "An der Zunnert" an.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an ein bestehendes Wohngebiet, im Westen teilweise an ein Wohn- und teilweise an ein Mischgebiet an, im Osten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 3 ha und umfaßt die Flurstücke :

in der Flur 4: 75/4, 76 (teilweise), 77/1 (teilweise), 79 (teilweise), 101/4, 101/5, 101/6 (teilweise), 102/3, 102/4, 102/5, 141, 143 (teilweise), 152/4 (teilweise), 154/2 (teilweise) und
in der Flur 6: 71/2 (teilweise)

2.2 Topographie

Die Fläche liegt an dem west-exponierten Hang des Lüdertales, an dem auch die übrigen jüngeren Baugebiete des OT Kleinlüder gelegen sind.
Das Gelände steigt kontinuierlich vom tiefsten Punkt des Planungsgebietes bei ca. 280 m ü. NN bis zum höchsten Punkt bei ca. 290 m ü.NN an.
Dies entspricht einer Neigung von ca. 8 %.

2.3 Geologie, Böden

Geologisch wird das Planungsgebiet durch die Gesteine des mittleren Buntsandstein geprägt.
Auf diesem Ausgangsgestein haben sich mittel- bis tiefgründige Braunerden mit geringer Basensättigung entwickelt

2.4 Klima

Großklimatisch liegt das Planungsgebiet im Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klimabereich.

Das Klima des Gebietes wird außerdem durch die geographische Lage am Ostrand (Leeseite) des Vogelsberg bestimmt. Charakteristische Klimaelemente dieser Lage sind etwas geringere Niederschlagssummen, etwas mildere Temperaturen, aber höhere Temperaturschwankungen.

Jahresmitteltemperatur:	8,0 °C
wärmster Monat Juli:	16,5°C
kältester Monat Januar:	-2,0°C
Jahresniederschläge:	600 mm/m²

Durch Relief, Exposition und Hangneigung wird dieses Großklima mehr oder weniger stark abgewandelt.

Im Planungsgebiet ist am westexponierten Hang in der Regel eine durchschnittliche Wärmeentwicklung gegeben sowie ein dem Relief entsprechender Kaltluftabfluß in den frühen Abendstunden.

2.5 Hydrologie

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Nördöstlich des Planungsgebietes existiert ein Gewässer 3. Ordnung (Mehlersgraben), das innerhalb der Ortslage von Kleinlüder verrohrt ist.

Bei starken Niederschlagsereignissen tritt verstärkt Hangwasser/ Oberflächenwasser im Planungsgebiet auf. Dieses Wasser soll in Gräben oberhalb des geplanten Wohngebietes aufgefangen und abgeleitet werden.

Wasserschutzgebiete werden von dem geplanten Baugebiet weder in Anspruch genommen noch beeinträchtigt.

2.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der typische Perlgras-Buchenwald im Wechsel mit dem Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald im topographisch tiefer liegenden Bereich, der typische Hainsimsen-Buchenwald dagegen im topographisch höher liegenden, östlichen Teil des Gebietes.

2.7 Reale Vegetation und Nutzungen

Im Planungsgebiet befinden sich zwei schon bebaute Grundstücke, der Rest der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Zwei bestehende Wirtschaftswege durchschneiden das Gelände von Westen nach Osten, an den Wegen entlang befindet sich jeweils ein offener Graben.

Nördlich des Wegs "An der Zunnert" befindet sich eine Ackerbrache. Das Areal zwischen den beiden Wegen wird zum überwiegenden Teil ackerbaulich genutzt. Lediglich eine kleine Fläche östlich der bestehenden Wohnbebauung wird noch als Wiese genutzt. Im Süden befindet sich eine Weide sowie eine Wiese kleinerer Ausdehnung.

Die Ackerbrache im Norden des Planungsgebietes weist einen hohen Anteil Weidelgras (Lolium multiflorum und Lolium perenne) auf. Der lückige Bestand gründet teilweise auf immer noch offenen Boden, den mittlerweile auch schon Arten wie Schmalblätttriges Weidenröschen (Epilobium angustifolium), Rauhaar-Wicke (Vicia hirsuta), Krauser Ampfer (Rumex crispus), Löwenzahn (Taraxacum officinale), Ferkelkraut (Hypochoeris radicata), Steifhaariger Löwenzahn (Leontodon hispidus), Schafgarbe (Achillea millefolium) und Ackerkratzdistel (Cirsium arvense) besiedelt haben. Die Fläche ist im Flächenstillegungsprogramm und daher nur als vorrübergehende Brachfläche anzusehen.

Der Weg oberhalb der beiden schon beschriebenen Flächen ist als Wiesenweg zu bezeichnen. Kennzeichnende Arten der Trittpflanzengesellschaften sind hier Weißklee (Trifolium repens), Breit-Wegerich (Plantago major), Kriechender Hahnenfuß (Ranunculus repens) und Deutsches Weidelgras (Lolium perenne).

Nur geringe Anteile der oberhalb des v. g. Weges liegenden Flächen werden in Anspruch genommen. Es handelt sich hierbei um zwei Ackerflächen und eine Grünlandparzelle, die allerdings keine weiteren Besonderheiten aufweisen.

Der (z.T. trockene) Graben entlang des Weges "An der Zunnert" weist die für diesen Biotoptyp typischen Arten wie Vierkantiges Johanniskraut (Hypericum maculatum), Spitz-Wegerich (Plantago lanceolata), Färber-Ginster (Genista tinctoria), Knaulgras (Dactylis glomerata), Lieschgras (Phleum pratense), Rundblättrige Glockenblume (Campanula rotundifolia), Rot-Klee (Trifolium pratense) und Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense) auf. Der Bestand zeigt deutliche Merkmale extensiver Pflege, so daß sich mittlerweile auch Sämlinge der Salweide etabliert haben.

Bei der daran anschließenden Fläche handelt es sich um einen intensiv genutzten Acker, auf dem Getreidebau stattfindet. Die Ackerflächen lassen aufgrund der stetigen Bearbeitung und des Einsatzes von Herbiziden und Düngemitteln eine Entwicklung in Richtung einer stabilen Ersatzgesellschaft der o.g. potentiellen natürlichen Vegetation nur begrenzt zu. Auf Bestandskartierungen wurde daher hier verzichtet.

Die Wiese oberhalb des schon bebauten Grundstückes an der Straße "Am Rotenberg" weist charakteristische Arten wie Wiesen-Margerite (Leucanthemum vulgare), Skabiosen-Flockenblume (Centaurea scabiosa), Wiesen-Labkraut (Galium mollugo), Spitz-Wegerich (Plantago lanceolata), Gemeine Wegwarte (Cichorium intybus), Deutsches Weidelgras (Lolium perenne), Lieschgras (Phleum pratense), Weißklee (Trifolium repens), Rot-Klee (Trifolium pratense), Frauenmantel (Alchemilla vulgaris) und Herbstlöwenzahn (Leontodon autumnalis) auf.
Der Bestand ist relativ artenreich, für eine Wiese jedoch typisch, so daß der Bestand nicht als besonders schutzwürdig zu bezeichnen ist. Die Wiese erstreckt sich noch weiter in Richtung Osten den Berg hinauf, drei hier neu gepflanzte Obstbäume (Halbstämme) liegen allerdings außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Graben entlang des Weges "Am Rotenberg" verläuft nur noch oberhalb der schon bebauten Parzellen offen. Das hier anfallende Gebietswasser wird talwärts über einen festen Einlauf in den Untergrund geleitet, so daß innerhalb des Geltungsbereiches nur ein relativ kurzes Stück Graben einer Vegetation Platz bietet.

Der Ausbau des Grabens mit groben Basaltsteinen läßt nur einen spärlichen Bewuchs zu, der sich vornehmlich aus Efeu-Gundermann (Glechoma hederacea), Schafgarbe (Achillea millefolium), Löwenzahn (Taraxacum officinale), Kletten-Labkraut (Galium aparine), Spitz-Wegerich (Plantago lanceolata), Gänse-Fingerkraut (Potentilla anserina) und Krausem Ampfer (Rumex crispus) zusammensetzt.

Eine als Weide genutzte Grünlandparzelle schließt das Gebiet im Süden ab. Die Fläche wird intensiv genutzt und weist einen hohen Gräseranteil auf, der sich aus Deutschem Weidelgras (Lolium perenne), Wiesen-Rispe (Poa pratensis), Rotem Straußgras (Agrostis tenuis) und weiteren Untergräsern zusammensetzt.

Eine kleinere Fläche oberhalb der Weide wird als Wiese genutzt, eine Fahrspur darauf weist typische Arten der Trittpflanzengesellschaften auf, die übrige Fläche ist als normale Wiese zu bezeichnen.

2.8 Fauna

Im Landschaftsplan der Gemeinde Großenlüder sind für das Gebiet keine Hinweise über das Vorkommen von schützenswerten Tierarten vorhanden. Wegen des unmittelbaren Anschlusses des Planungsgebietes an die bebaute Ortslage und der weitgehend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der in Anspruch genommenen Fläche sind auch keine besonderen Vorkommen zu erwarten.

2.9 Planerische Vorgaben

Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan ist die Fläche als "Gebiet der Landschaftsnutzung und Pflege" dargestellt. Weitere spezielle Aussagen zur Entwicklung bzw. zum Schutz sind nicht getroffen.

Im gültigen Flächennutzungsplan von 1975 ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet, mit der Ausnahme einer Grundstückszeile mit einem Wohngebäude am Rotenberg (Nr. 14), das als Mischgebiet ausgewiesen ist.

Im gültigen Landschaftsplan von 1994 wird die Fläche als "akzeptabel für die Siedlungsentwicklung" bezeichnet, da dem Gebiet eine "geringe Bedeutung als Lebensraum" für Pflanzen und Tiere zukommt.

Im Flächennutzungsplanentwurf vom November 1996 ist die Fläche als Siedlungsfläche enthalten.

Für die notwendige Anpassung des gültigen Flächennutzungsplanes ist die Einleitung eines Abweichungsverfahrens erforderlich, das parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes soll über die bereits vorhandenen Straßen "Am Rotenberg" und "An der Zunnert" erfolgen.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine neu anzulegende Querstraße mit einem zusätzlichen Stichweg, um die zwei östlich gelegenen Grundstücke in zweiter Reihe zu erschließen. Hierfür wird eine Trasse von 8,0 m Breite als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Der Stichweg erhält eine Breite von 5,0 m.

Ein weiterer Stichweg mit Wendehammer (Breite der öffentl. Verkehrsfläche ebenfalls 8,0 m) erschließt von der Straße "An der Zunnert" aus die drei nördlich gelegenen Grundstücke in zweiter Reihe.

Bei den Erschließungstraßen ist, mit Ausnahme des kleinen Stichweges, ein einseitiger Gehweg sowie auf der gegenüberliegenen Seite ein kombinierter Park-/Grünstreifen vorgesehen. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche wird auf Bebauungsplanebene nicht festgelegt, sondern im Zuge der noch ausstehenden Straßenplanung konkretisiert.
Durch die verschiedenen Anschlußmöglichkeiten an das vorhandene Straßennetz, je nach Lage der Grundstücke, verteilt sich der entstehende Anliegerverkehr voraussichtlich recht gleichmäßig, so daß die angrenzenden Siedlungsgebiete nicht übermäßig durch Verkehr belastet werden.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität kann über die Anschlüsse der bereits bestehenden Versorgungsleitungen sichergestellt werden.
Die erforderlichen zusätzlichen Wasserleitungen werden ebenso wie die Versorgungsleitungen für Elektrizität und das Fernmeldewesen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Um die Führung von Stromversorgungskabeln auf kurzem Wege zu ermöglichen, wird für das Überlandwerk Fulda im südöstlichen Bereich des Baugebiets ein Leitungsrecht (Breite des Schutzstreifens 4,00 m) festgesetzt.

Die Anschlüsse für die Abwasserentsorgung liegen in den Straßen "Am Rotenberg" und "An der Zunnert".
Für die Abwasserentsorgung werden im Zuge der Anlage der Erschließungsstraßen ausreichend dimensionierte Abwasserkanäle errichtet.

Die Kapazitäten der vorhandenen Kanäle, an die die Baugebiete angeschlossen werden, müssen im Zuge der Ausführungsplanung überprüft und ggf. ausgebaut werden.

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge erfolgt entweder über eine Druckerhöhungsanlage oder über die Bereitstellung eines Löschteiches bzw. unterirdischen Löschwasserbehälters.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß §5 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird der Lage des Baugebietes entsprechend, mit Rücksicht auf die umgebenden Siedlungsstrukturen und den ländlichen Charakter der Siedlung auf eine max. Grundflächenzahl von 0,3 und eine maximale Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,3 festgesetzt.

Es sind nur eingeschossige Wohnhäuser als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die relativ großzügig festgesetzten Baufenster ermöglichen eine gewisse Flexibilität bezüglich der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück.

Somit ist auch eine energetisch sinnvolle Südausrichtung der Gebäude möglich, wenn die Hauptfirstrichtung quer zum Hang orientiert wird.

Die maximal zulässige Drempelhöhe wird auf 0,75 m festgesetzt

Des weiteren wird eine maximal zulässige talseitige Traufhöhe von 6,0 m über dem natürlichen Geländeniveau festgesetzt.

3.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Das eher ländlich geprägte Umfeld, die exponierte Lage und Ortsrandsituation des Planungsgebietes begründen besondere Anforderungen sowohl an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen als auch an die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Diese werden auf der Grundlage des § 87 HBO in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Um eine homogene Dachlandschaft zu erreichen, sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38°- 42° zulässig, die mit roten Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken sind.

Die für die Region typischen geringen Dachüberstände beschränken sich giebel- und traufseitig auf maximal 0,50 m .

Dachgauben und Dacheinschnitte sind entsprechend der Festsetzungen zur Gestaltung von Gauben der Gemeinde Großenlüder zulässig.

Bei der Gestaltung der Außenwände sind die im Bebauungsplan festgesetzten ortstypischen Materialien zu verwenden. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

Die Vorgärten als Übergangszone zwischen öffentlichem und privatem Bereich sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Einfriedungen sind gemäß den textlichen Festsetzungen möglich.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen werden im Rahmen des Landschaftsplanes formuliert.

3.5 Bodenordnung

Innerhalb des Planungsgebietes werden bodenordnerische Maßnahmen erforderlich, wobei aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine zügige Realisierung der geplanten Bebauung möglich erscheint.

4. Landschaftsplan

4.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4.1.1 Verlust von Lebensräumen für die Tier und Pflanzenwelt

Es werden fast ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen (vgl. Pkt. 2.7 Reale Vegetation und Nutzungen). Gerade die intensiv ackerbaulich genutzten Flächen können als unbedeutend für Flora und Fauna eingestuft werden. Wiesen, Weiden und Ackerbrache sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für Pflanzen und Tiere als höherwertig zu beurteilen.

Seltene Pflanzenarten oder Pflanzengesellschaften konnten bei den Bestandsaufnahmen allerdings auch hier nicht festgestellt werden. Die Flächen sind aus floristischer Sicht aufgrund der relativ einfachen Zusammensetzung und dem Fehlen von besonderen Strukturelementen nicht als einzigartig oder besonders erhaltenswert einzustufen.

Die Bedeutung der Flächen für die heimische Fauna ist aufgrund der vorliegenden Biotopstrukturen und der unmittelbaren Siedlungsnähe ebenfalls als nicht so hoch zu bewerten.

Zusätzlich liegen zwei Wege mit je einem Graben im Bebauungsgebiet. Es handelt sich hierbei um Entwässerungsgräben, die nur periodisch Wasser führen. Der Vegetationsbestand ist relativ artenarm (vgl. Pkt. 2.7 Reale Vegetation und Nutzungen), so daß der notwendigen Verrohrung in diesem Bereich nichts Entscheidendes entgegensteht. Eine Offenhaltung der Gräben im Bereich oberhalb der jeweils letzten Ein-/Ausfahrt wird aber vorgesehen, um nicht unnötig Lebensraum für Flora und Fauna zu vernichten.

Die Auswirkungen auf die heimische Tier- und Pflanzenwelt sind daher insgesamt als mäßig hoch einzustufen.

4.1.2 Beeinträchtigung des Kleinklimas

Aufgrund der Topographie und der vorliegenden Nutzung (Acker- und Grünland) kommt den in Anspruch genommenen Flächen eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.

Der Verlust dieser Flächen als Quelle für die Frischluftversorgung ist jedoch von mäßiger Bedeutung, da Kleinlüder aufgrund seiner Lage wenig durch Immissionen belastet ist und die Ortslage auch in Zukunft von anderen potentiellen Kaltluftentstehungsgebieten ausreichend mit Frischluft versorgt wird.

Von einer Stauung abfließender Kaltluft ist bei der geplanten Bebauung ebenfalls nicht auszugehen.

Durch die Neuversiegelung im Zuge der Bebauung kommt es aber zu einer Beeinträchtigung des Kleinklimas (geringere Verdunstung, Aufheizeffekt etc.). Diese negativen Auswirkungen sollen durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen so gering wie möglich gehalten werden (vgl. Pkt. 4.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen).

4.1.3 Beeinträchtigungen von Boden und Wasser

Bei den durch die Planung in Anspruch genommenen Böden handelt es sich nach der Standortkarte von Hessen um Böden mit mittlerer Nutzungseignung für Acker.

Der durch Überbauung versiegelte Boden entfällt aber nicht nur für die landwirtschaftliche Nutzung, sondern verliert auch seine Puffer- und Filterwirkung für diverse Umwelteinflüsse. Einem schonenden Umgang mit Boden kommt daher erhöhte Bedeutung zu (vgl. Pkt. 4.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen).

Das Planungsgebiet liegt nicht im Einzugsgebiet eines Trinkwasserbrunnens, so daß Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes qualitativer Art nicht zu erwarten sind.

Abgesehen von der Tatsache, daß allen unversiegelten und unbebauten Flächen eine gewisse Bedeutung für die Grundwasserneubildungsraten eines Gebietes zukommt, handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet auch nicht um einen für den Wasserhaushalt von Kleinlüder und Umgebung übermäßig bedeutsamen Bereich.

zu erwartende Neuversiegelung -	insgesamt:	7060 m²
davon Erschließung:		1830 m²
zu erwartende Überbauung		5230 m²

4.1.4 Beeinträchtigung des Landschafts-/ Ortsbildes

Die geplante Siedlungserweiterung ist in ihrer optischen Wirkung auf Landschafts- und Ortsbild als vertretbar zu bezeichnen, da zum einen keine besonders prägenden Landschaftselemente wie Hecken oder Bäume beseitigt werden müssen und zum anderen die schon bestehende Bebauung in harmonischer Weise erweitert wird, ohne auszuufern. Die Angliederung des Bebauungsgebietes "Am Rotenberg" in diesem Bereich von Kleinlüder stellt eher eine Abrundung des Siedlungskörpers dar.

Die Eingrünung des Bebauungsgebietes trägt zudem dazu bei, die Siedlungsfläche harmonisch in die umgebende Landschaft einzugliedern. Diese optische Anpassung, d. h. die Anlage eines Grünzuges zwischen Bebauung und offener Landschaft, fehlt bisher an dieser Stelle am Ortsrand, so daß die Siedlungserweiterung mit dazugehörigem Gehölzsaum als positive Ergänzung und Fortentwicklung in Bezug auf die optische Gestalt des Dorfrandes und der Landschaft in diesem Areal zu bezeichnen ist.

4.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.2.1 Festsetzungen für Maßnahmen auf privaten Grundstücken

- Allgemeingültige Festsetzungen

Um eine möglichst intensive Durchgrünung des Planungsgebietes sowie eine hohe Biotopqualität der privaten Freiflächen zu erzielen, werden auch für die privaten Grundstücksfreiflächen landschaftspflegerische Auflagen formuliert.

So ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und zu pflegen. Entlang jeweis einer langen Grundstücksgrenze ist eine Laubgehölzhecke zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Dabei sind mindestens 15 heimische Sträucher anzupflanzen (vgl. Pfl.-Liste unter Ziff. 8.1 der Festsetzungen).

Insgesamt sind mindestens 15% der Gesamtgrundstücksfläche mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen.

Größere, fensterlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen sind durch Kletterpflanzen zu begrünen. Carports sind ebenfalls mit Rankgewächsen einzugrünen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Befestigung ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Ökoporenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

- Flächen mit Pflanzbindung

Auf den beiden südlichen Grundstücken wird festgesetzt, daß am zur Landschaft hin orientierten Rand der Grundstücke eine mindestens 2-reihige Hecke angelegt und gepflegt wird. Die zu verwendenden Sorten sind den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 8.1 zu entnehmen.

4.2.2 Öffentliche Maßnahmen

- Anlage einer Streuobstwiese

Östlich des neu enstehenden Siedlungsrandes ist eine Streuobstwiese mit vorwiegend Apfel, eingestreut Birne, Zwetsche und Pflaume anzulegen. Sie akzentuiert an dieser Stelle den Übergang zum Außenbereich und führt zudem zu einer positiven Belebung des Landschafts-/Ortsbildes.

Bei der Anlage sind ausschließlich Hochstämme und zwar altbewährte Sorten gemäß Sortenliste vom ARLL Fulda zu verwenden. Die Bäume sind in einem Pflanzverband

von 8 x 8 m zu pflanzen. Die Obstwiese ist extensiv zu pflegen und frühestens nach dem 15.06. zu mähen. Das Mähgut ist vollständig zu entfernen.

- Grünmaßnahmen im Straßenraum

Im Straßenraum sind Baumpflanzungen vorgesehen, die neben der Straßenraumgestaltung auch generell der Erhöhung der Grünmasse dienen. Die Pflanzung erfolgt im Rahmen des Straßenbaus und wird zu 100 % den Erschließungskosten zugeordnet.

Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen werden, gem. § 8a, Abs. 1, Satz 4 BNatSchG, entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff durch die Erschließungsanlagen zu 30 % und den privaten Baumaßnahmen zu 70 % zugeordnet. Hierbei wurde allerdings berücksichtigt, daß ein Teil der privaten Eingriffe durch die grünordnerischen Festsetzungen auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

4.3 Kostenschätzung für Grünmaßnahmen außerhalb der privaten Grundstücke

Die nachfolgende Kostenschätzung bezieht sich auf die unter 4.2 beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen außerhalb der Privatgrundstücke.

Es werden hierbei die Kosten für das Pflanzmaterial, Vorbereitung der Pflanzflächen, Pflanzung, Kosten für Baumpfähle, Anbindung, Zäunung bei der Heckenpflanzung, Fertigstellungspflege einschließlich aller Nebenarbeiten betrachtet.

Die Kosten für den notwendigen Grundstückserwerb der Ausgleichsflächen ist bei der Kostenschätzung allerdings nicht enthalten.

Maßnahme	Menge m²/Stck	Einheitspreis in DM	Gesamtpreis in DM
Anlage einer Streuobstwiese 4540 m², Pflanzverband 8 x 8 m	71 Stck	150,-	10.650,-
Summe			10.650,-
Unvorhergesehenes, Aufrundung			2350,-
			13.000,-
+ 15 % Mehrwertsteuer			1.950,-
Gesamtkosten			14.950,-
gerundet:			**15.000,-**

zusätzlich:

Pflanzung von großkronigen, einheimischen Laubbäumen im Straßenraum	5 Stck.	entspr. Stammumfang und Pflanzqualität	x.xxx,-

4.4 Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffs und Ausgleichs

Die Erschließung und Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 5 "Am Rotenberg" stellt einen nach HENatG ausgleichspflichtigen Eingriff dar.

Die hierbei zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt (Flächenversiegelung, Verlust von Lebensräumen, etc.) und Landschaftsbild (visuelle Belastung durch Baukörper, Verlust von Grünstrukturen) können durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken bzw. durch die geplanten Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

zu erwartende Neuversiegelung - insgesamt:	7060 m²
davon Erschließung:	1830 m²
zu erwartende Überbauung:	5230 m²
Ausgleichsflächen:	5000 m²

Aufgestellt:
Fulda, den 02.03.1998

Kind und Rausch
Görresstr. 2
36041 Fulda