



WA	
0,3	I
0,3	o
SD 15-25°	

WA	
0,3	I
0,3	o
FD/ SD 0 - 25°	

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

PLANZEICHEN; ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG/ HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH_{max} = 3,75 m Maximal zulässige Traufhöhe
 TH_{max} = 3,75 m
 Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche (Straße "Zum Atzmannstein") und der Schnittfläche mit der Dachhaut (Traufhöhe).

GRZ = Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 (1) BauNVO)

GFZ = Geschosflächenflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 und § 20 (2) BauNVO)

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

o Offene Bauweise
 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Schema der Nutzungsschablone:

Nutzungsart	
GRZ	Vollgeschosse
GFZ	Bauweise
Dachform, Dachneigung	

WA	
0,3	I
GFZ 0,3	o
FD/ SD 0 - 25°	

FD = Flachdach, SD = Satteldach

Nachrichtliche Darstellungen:

Gebäude/ Verkehrsfläche Bestand

Flurstücksgrenze und FlurstücksNr.

**Textteil zum Bebauungsplan Nr. 1
"Am Biengärtchen", 2. Änderung
in Großenlüder, Ortsteil Uffhausen**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- BauGB i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 15.09.2021 (BGBl. I Nr. 63 vom 14.09.2021 S. 4147)
- 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. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)**

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

1. § 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Es werden keine Ausnahmen zugelassen.

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

1. 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.

2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Festgesetzt sind die Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.

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

Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhen (TH) Die Maße sind wie folgt festgelegt:

TH max. = 3,75 m

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche (Straße „Zum Atzmannstein“) und der Schnittfläche mit der Dachhaut (Traufhöhe).

4. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

C. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) ist als Höhe über NN (Normal Null) mit 293,65 m für das Wohnhaus festgesetzt. Abweichungen aus technischen Gründen sind ausnahmsweise bis zu +/- 0,5 m zulässig.

D. 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, sowie Abstellboxen.

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 Verkehrsfläche und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.

E. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend Planeinschrieb:
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

F. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die bisher im Bebauungsplan „Am Biengärtchen“ Nr. 1 festgesetzte Verkehrsfläche Sebastianstraße wird aufgehoben und an die tatsächlich ausgeführte Straßenführung angepasst.

G. Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Freileitungen, die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen, ist nicht zulässig. Alle Leitungen sind unterirdisch zu führen

H. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

1. Im Plangebiet werden folgende Bäume vorgeschlagen:

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Baumhasel und Kugelahorn.

2. Im Plangebiet wird das Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen festgesetzt:

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| Vorgeschlagen werden: | (Rote Heckenkirsche) |
| Lonicera xylosteum | (Schlehe) |
| Prunus spinosa | (Hunds-Rose) |
| Rosa canina | (Salweide) |
| Salix caprea | (Schwarzer Holunder) |
| Sambucus nigra | (Hartriegel) |
| Cornus sanguinea | (Kornelkirsche) |
| Cornus mas | (Gewöhnlicher Schneeball) |
| Virburnum opulus | Weißdorn |
| Crataegus | (Hase) |
| Corylus avellana | (Flieder) |
| Syringia vulgaris | |

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

1. Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1. Dachform und Dachneigung
Zulässig sind für das Hauptgebäude Satteldächer (SD) 15 – 25 ° und für Nebengebäude Flachdächer (FD 0° - 2°)

1.2. 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 Großenlüder.

Dachbegrünung: begrünte Bedachungen sind gem. § 35 (4) Nr. 2 HBO zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.

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

2. Stellplätze, Garagen (§ 81, Abs. 1, Nr. 4 HBO)
Bezüglich Stellplätzen bzw. Garagen gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenlüder.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 81, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)
3.1. Bepflanzung
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)
Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen wird. Sie ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie artenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten

mit optimierter Lichtlenkung in nur voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien ist die Beleuchtung auf eine Nutzungszeit zu begrenzen (z.B. Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).

Ferner sind natürliche Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Grünbestand im südlichen Bereich des Gebäudes, der Rückzugs- und Nahrungsraum ist und somit dauerhaft erhalten bleibt.

5. Werbeanlagen
Das Anbringen von Werbeanlagen ist im Gebiet unzulässig.

III. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Das Vorhaben unterliegt gem. § 18 Abs.1 und Abs.2 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht.

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 ist unzulässig.

C. 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.

D. 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.

E. Kampfmittelbeseitigung
Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wurde beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefragt.

F. Baugrund
Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums 2.1.3 „Osthessische Buntsandsteinscholle. Von der Geologie her ist mit Sandstein, z.T. mit Geröllen und Ton-Siltstein zu rechnen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 werden empfohlen.

G. Vorsorgender Bodenschutz
(1) Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Hausbauer" zu beachten.

(2) Bei einer Verwertung des im Rahmen der Erschließung anfallenden Mutterbodens auf landwirtschaftlichen Flächen ist die auf § 12 BBodSchV basierende Arbeitshilfe des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2020) "Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung" zu beachten. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt.

(3) Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAIBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

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, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

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.

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlüder hat am 09.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Biengärtchen 2. Änderung" in Uffhausen beschlossen.

2. Beschleunigtes Verfahren
Das Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird angewandt.

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren am 21.12.2021 über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB informiert und mit Frist bis zum 28.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 07.04.2022 den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Biengärtchen, 2. Änderung" mit Begründung gemäß § 10 BauGB sowie die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 HBO als Satzung beschlossen.

5. Rechtskraft
Der Beschluss wurde am 6.5.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 1 "Am Biengärtchen, 2. Änderung" in Kraft.

Großenlüder, den 6.5.2022

Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder



Florian Fritzscher
Bürgermeister

Dienststempel

**Gemeinde Großenlüder
Landkreis Fulda**

2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 1 "Am Biengärtchen",
Ortsteil Uffhausen

Maßstab: M 1:500
Format DIN A2
22.04.2022

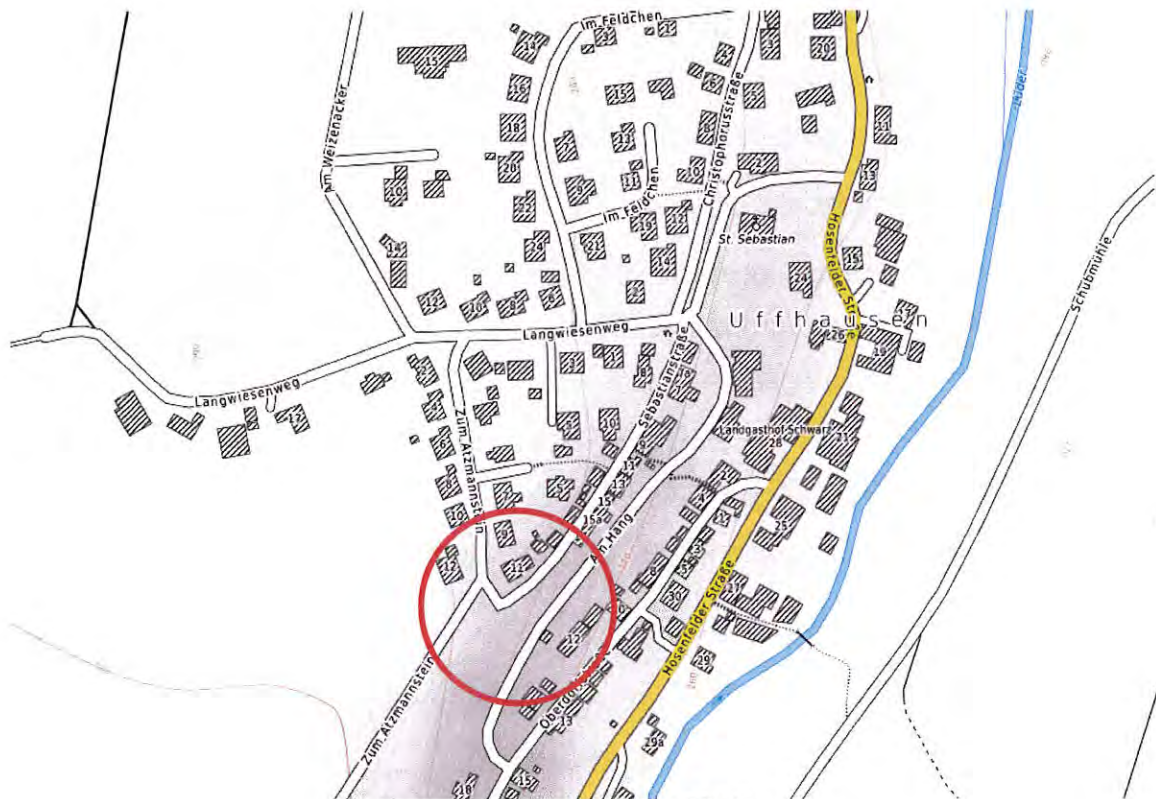
Bearbeitung:
Planungsbüro pds
Dipl. Ing. Dagmar Sippel
An der Röde 32
36137 Großenlüder



Gemeinde Großenluder

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Biengärtchen, 2. Änderung“, Ortsteil Uffhausen

Stand: 22.04.2022



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende



PLANUNGSBÜRO
Dagmar Sippel

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Am Biengärtchen, 2. Änderung", Ortsteil Uffhausen

Teil A: Planungsbericht

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

1.	Bisheriges Verfahren/ Erfordernis der Planaufstellung.....	4
2.	Räumliche und strukturelle Situation.....	4
2.1.	Lage des Plangebietes.....	4
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
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.....	6
3.2.	Regionalplan Nordhessen 2009.....	7
3.3.	Flächennutzungsplan.....	8
3.4.	Landschaftsplan.....	9
3.5.	Bebauungspläne.....	10
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans.....	12
5.	Projektbeschreibung.....	13
6.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	15
6.1.	Art der baulichen Nutzung/ Bauweise.....	15
6.2.	Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.3.	Gestalterische/ Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
6.4.	Erschließung/Verkehr/ Ver- und Entsorgung.....	16
7.	Fachgutachten/ Fachaussagen.....	17
8.	Freiflächenentwurf.....	17
9.	Städtebauliche Kenndaten.....	18
10.	Gefahrenabwehr/ Brandschutz.....	19
11.	Umsetzung/ Planverwirklichung/ Kostenrahmen.....	19

12. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a (2) BauGB	19
Teil B: Umweltbericht	19
Teil C: Ergebnisse der Beteiligungen	19
ABKÜRZUNGEN	20
Quellenverzeichnis:	21
VERFAHRENSVERMERKE	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Foto v. 04.10.21, Blick auf Grundstück	5
Abbildung 2: Foto v. 04.10.21 Einmündung Sebastianstraße auf Straße "Zum Atzmannstein"	5
Abbildung 3: Geltungsbereich; Luftbildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 06/2019	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000	7
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009	8
Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenlüder von 1993	9
Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Großenlüder	9
Abbildung 8: Auszug aus dem Bürger-GIS der Gemeinde Großenlüder, bestehende Bebauungspläne	10
Abbildung 9: Entwurf Bebauungsplan 02/2022, o.M.	12
Abbildung 10: Vorabzug Schnitt 11/2021	13
Abbildung 11: Perspektive Straße	13
Abbildung 12: Perspektive Garten	14
Abbildung 13: Vorabzug Ansicht von Südwesten 11/2021	14
Abbildung 14: Auszug aus dem Geoportal der Gemeinde Großenlüder, Wasser und Strom	16
Abbildung 15: Auszug aus dem Geoportal: Kanal	16
Abbildung 16: Freiflächenplan 02/2022 o.M.	18

1. Bisheriges Verfahren/ Erfordernis der Planaufstellung

Der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Privatgrundstück in Großenlüder - Uffhausen wurde am 19. Mai 2021 von der Bauaufsicht des Landkreises Fulda abgelehnt, mit der Begründung, dass das Vorhaben planungsrechtlich nach § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Großenlüder wurde jedoch festgestellt, dass es für den betreffenden Bereich einen Bebauungsplan aus dem Jahre 1970 gibt, der eine nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie eine Straßenverkehrsfläche festsetzt. Somit ist das Vorhaben dem beplanten Innenbereich zuzuordnen, eine Zulässigkeit für die Genehmigung eines Wohngebäudes liegt jedoch nicht vor. Auf Grund dieser neuen Erkenntnisse erfolgte eine erneute Vorabstimmung mit der Bauaufsicht, die im Vorfeld ihre Zustimmung zu der Vorgehensweise gegeben hat, den bestehenden Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2021 gefasst. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte von 27.12.2021 bis 28.01.2022. Im Rahmen dieser Auslegung sind 28 Stellungnahmen eingegangen, darunter zwei umweltbezogene Stellungnahmen. Im Rahmen der Auslegung wurden Hinweise und Anregungen vorgetragen, die in die Planung eingeflossen sind, jedoch nicht zu Veränderungen der Grundzüge der Planung geführt haben.

Bei den umweltbezogenen Stellungnahmen ist zum einen die Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft anerkannter Naturschutzverbände im Landkreis Fulda vom 14.01.2022 zu nennen, in der angeregt wird, die planerische Festsetzung zum Thema „Außenbeleuchtung“ noch zu konkretisieren. Der Anregung wird entsprechend gefolgt und die textliche Festsetzung wurde – angelehnt an die Empfehlung des Landkreises Fulda – überarbeitet. Zum anderen ist als umweltbezogene Stellungnahme die des Landkreises Fulda, Fachdienst Natur und Landschaft vom 21.01.2022 zu nennen, in welcher angeregt wird, Gehölzpflanzungen (Hecken/ Bäume) im südlichen und östlichen Bereich vorzusehen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich mit dem alten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 deckt, und diese Flächen nicht enthalten sind, wird die Ergänzung im Freiflächenplan aufgenommen.

Für das Planvorhaben ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1. Lage des Plangebietes

Das 1746m² große Grundstück, das bebaut werden soll, befindet sich im Ortsrandbereich der Gemeinde Großenlüder, Ortsteil Uffhausen, südlich des bestehenden Wohngebietes „Zum Atzmannstein“.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf Flur 3, T.v. Flst. Nr. 22/1 und T.v. 81/2, Gemarkung Uffhausen. Er umfasst ca. 470 m².

2.3. Bestand innerhalb des Plangebietes

Derzeit ist das o.g. Grundstück unbebaut. Es handelt sich um ein Wiesengrundstück mit Baumbestand (1460 m²) und einem Parkplatz (286 m²).

An das Flst. Nr. 22/1 grenzt im Norden und Osten die bestehende Bebauung des Ortsteiles Uffhausen mit ein- und zweigeschossigen Wohn- und Nebengebäuden an. Im Süden und Westen grenzen unbebaute Grundstücke an (Außenbereich gem. § 35 BauGB).



Abbildung 1: Foto v. 04.10.21, Blick auf Grundstück

Etwas weiter südlich den Berg hinauf befindet sich der Wanderparkplatz „Atzmannstein“. Die Topographie zwischen der Straße „Zum Atzmannstein“ und der Sebastianstraße ist sehr bewegt. Die geografische Höhenlage beträgt zwischen 289 m und 294 m ü. NN. Das Gelände fällt nach Osten um ca. 4 m.



Abbildung 2: Foto v. 04.10.21 Einmündung Sebastianstraße auf Straße "Zum Atzmannstein"

2.4. Nachbarschaft und Umfeld

Das Grundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Uffhausen. Das Grundstück ist durch die Straßen „Zum Atzmannstein“, „Sebastianstraße“ und der Straße „Am Hang“ von der übrigen Bebauung getrennt. Das unmittelbar angrenzende Flst. Nr. 23/1 ist unbebaut.



Abbildung 3: Geltungsbereich; Luftbildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 06/2019

2.5. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Bauherrn.

3. Rechtliche Situation

Planungsrechtlich liegt das Vorhaben innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Biengärtchen“ vom 19.02.1970. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung eines geplanten Einfamilienhauses geschaffen werden.

3.1. Landesentwicklungsplan Hessen 2020, Entwurf

Die Gemeinde Großenlüder 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.

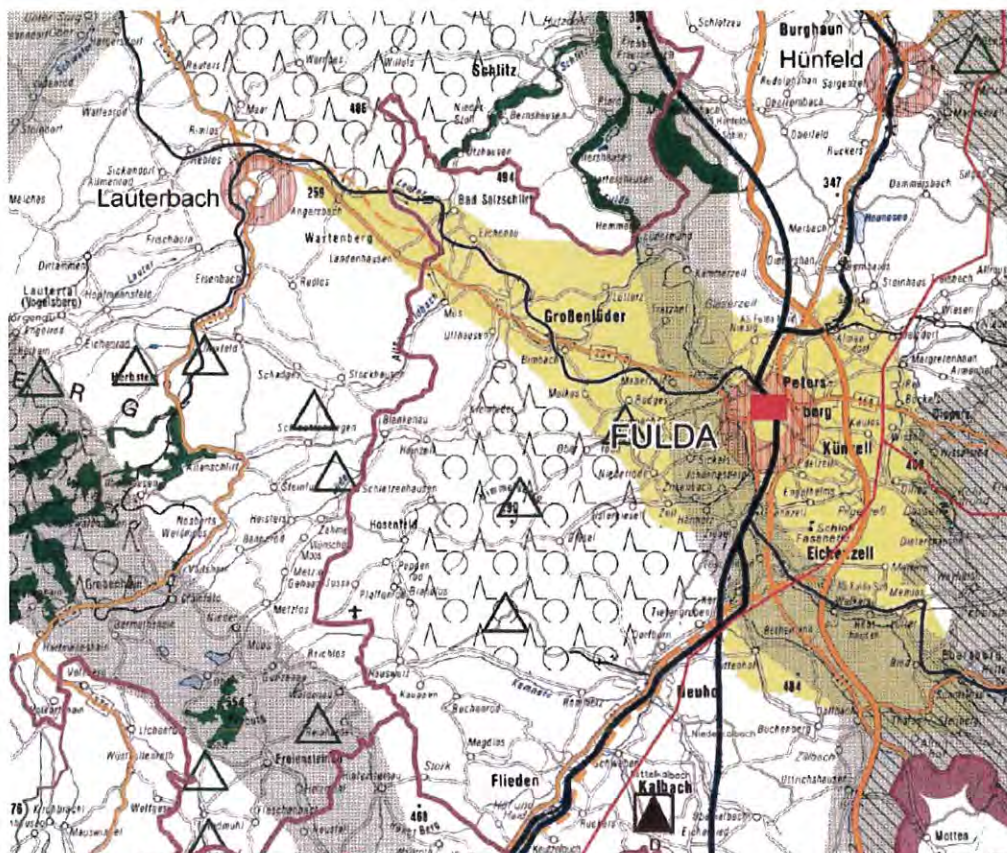


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000

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 „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

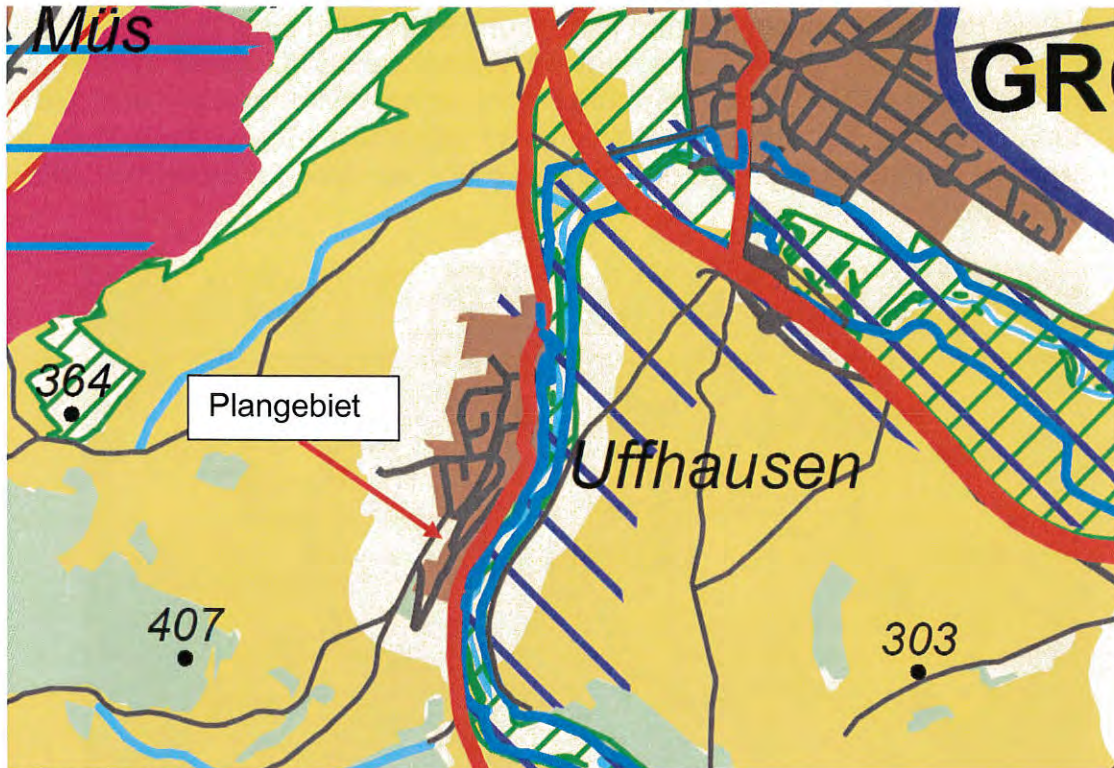


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

3.3. Flächennutzungsplan

Die Fläche ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Osten des Plangebietes grenzt die vorhandene gemischte Bebauung östlich der Straße „Am Hang“ und der Sebastianstraße an. Diese ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großlöder als gemischte Baufläche dargestellt.



Ortslegendarstellung 6: Uffhausen

M 1:5000

Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Großlütder von 1993

3.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Großlütder stellt den betreffenden Bereich als Wohngebiet im Ortsrandbereich dar.



Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Großlütder

Außerdem geht aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Großenlüder 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.

3.5. Bebauungspläne

Es gibt für das betreffende Grundstück den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 „Am Biengärtchen“ von 1970. Dieser setzt eine nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie eine Straßenverkehrsfläche für einen Teilbereich des Flst. Nr. 22/1 fest. Die Straße „Zum Atzmannstein“ endete zunächst auf Höhe des Gebäudes Nr. 8 und die Sebastianstraße sollte im Süden des Gebäudes Nr. 11 weitergeführt werden. Die Straßenführung ist inzwischen jedoch anders umgesetzt worden.

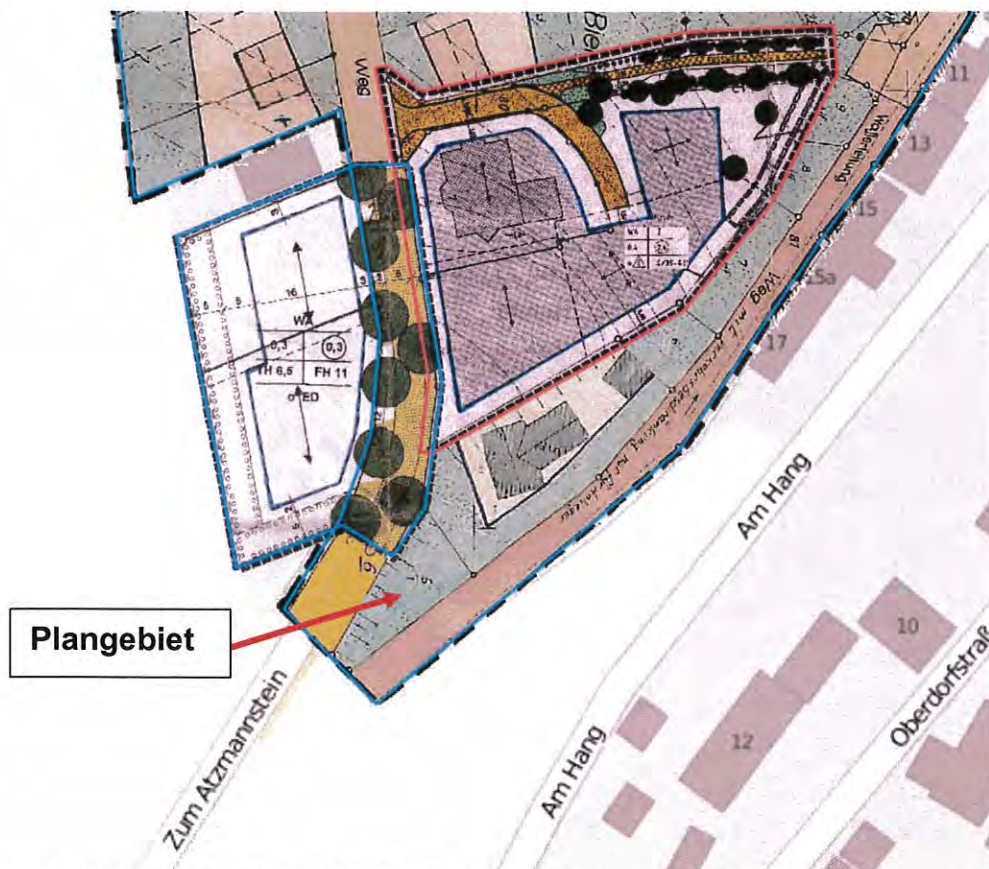


Abbildung 8: Auszug aus dem Bürger-GIS der Gemeinde Großenlüder, bestehende Bebauungspläne

Später wurde der o.g. Bebauungsplan in einem Teilbereich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vom 04.07.1996 hinsichtlich der Erschließung geändert. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Zum Atzmannstein“ vom 11.10.1996 führte danach zu einer weiteren Ausweisung von Wohnbauplätzen am Ortsrand von Uffhausen und zu einer Verlängerung, der bis dahin nur als landwirtschaftlichen Weges vorgesehenen Erschließung.

Zum Ortsrand hin sind in den vorhandenen Bebauungsplänen eine eingeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 sowie eine GFZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Die maximale Traufhöhe talseits beträgt TH = 6,50 m. Bezüglich der Die Firstrichtungen sind straßengebegleitend angeordnet.

Die bestehenden Bebauungspläne treffen folgende bauordnungsrechtliche bzw. gestalterische Festsetzungen: es werden das Satteldach (SD) und teilweise das Krüppelwalmdach (KWD) in einer Dachneigung von 35-45 ° zugelassen. Die Dacheindeckungen variieren von „ziegelrot bis dunkel“; die Dachneigung der Hauptgebäude soll bei den Garagen und Nebenanlagen fortgeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung bzw. Umweltbericht abgesehen, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern beträgt und wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Von dem Bebauungsplan gehen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aus, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Eine bisher als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzte Fläche wird in ein Allgemeines Wohngebietes nach § 4 BauNVO geändert. Zudem wird eine Straßenverkehrsfläche, die in dem alten Bebauungsplan von 1970 noch anders festsetzt war, gemäß dem tatsächlichen Verlauf korrigiert.

Das betreffende Grundstück ist bereits über die bestehenden Straßen „Zum Atzmannstein“ und „Sebastianstraße“ erschlossen. Bezüglich der Regelung und Anzahl von Stellplätzen bzw. Garagen ist die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Großlütder anzuwenden.

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.

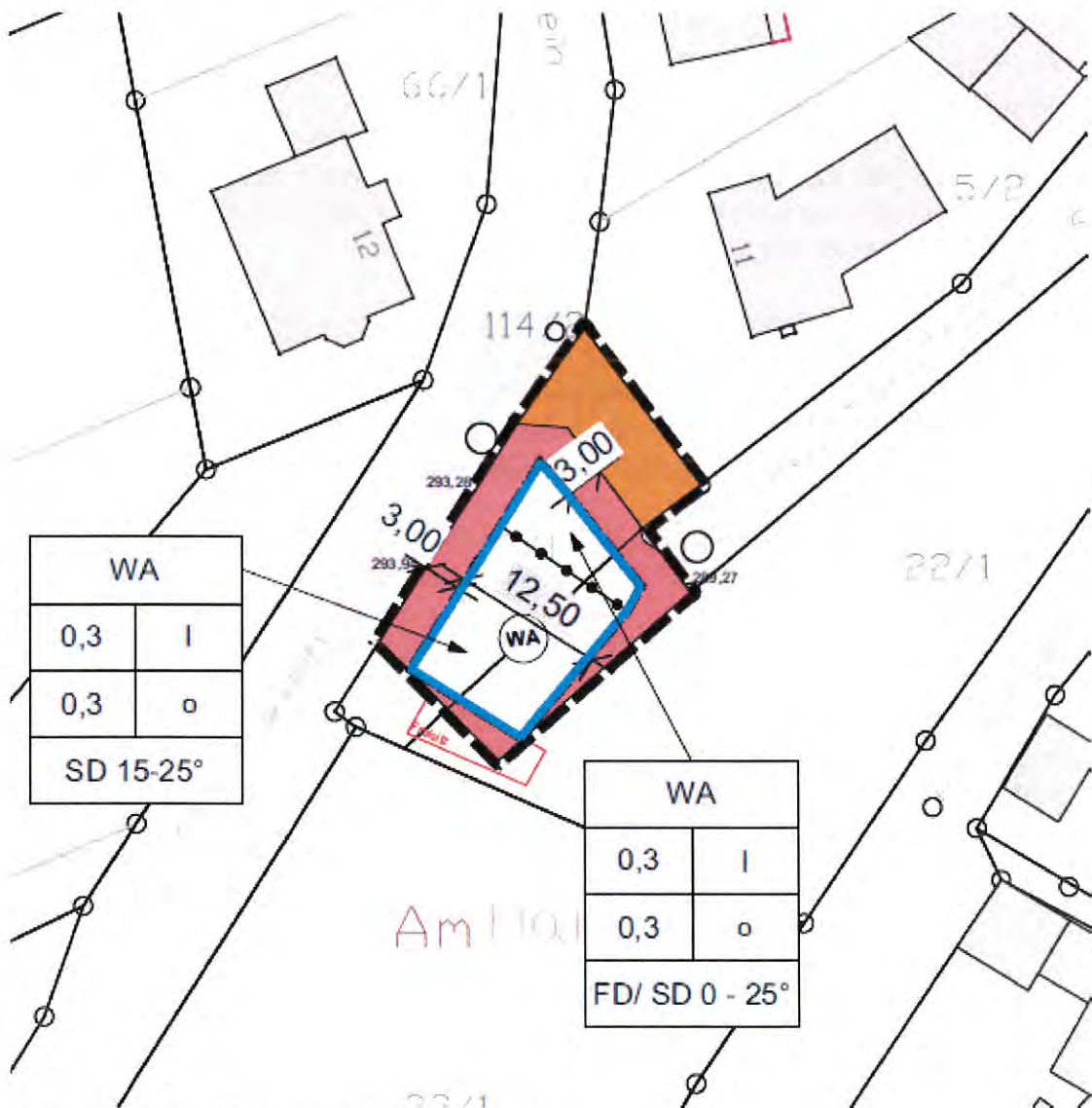


Abbildung 9: Entwurf Bebauungsplan 02/2022, o.M.

5. Projektbeschreibung

Geplant ist ein eingeschossiges Wohngebäude mit Doppelgarage bzw. Nebengebäude. Durch die vorhandene Hanglage wirkt das Gebäude zur Straßenseite hin eingeschossig, zur Gartenseite jedoch zweigeschossig. Die bergseitige Traufhöhe wird auf 3,75 m über angrenzender Verkehrsfläche begrenzt; hierdurch ergibt sich eine maximale talseitige Traufhöhe von ca. 6,50 m, wie im nachfolgenden Schnitt ersichtlich ist.

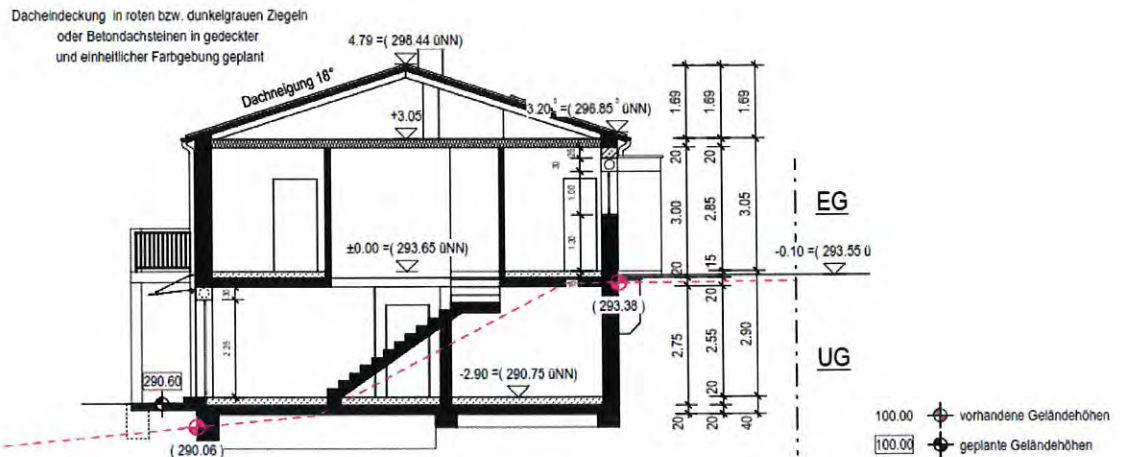


Abbildung 10: Vorabzug Schnitt 11/2021

Das Hauptgebäude wird mit einem flach geneigten Satteldach von 15-25° versehen. Das Nebengebäude bzw. Garagengebäude soll mit einem Flachdach versehen werden. Es wird ein Grenzabstand von 3,0m zur Sebastianstraße eingehalten.



Abbildung 11: Perspektive Straße, Vorentwurf

Zum Garten hin wirkt das Gebäude zweigeschossig, es darf rechnerisch aber kein zweites Vollgeschoss erreichen.

Durch die Fassadengliederung mit unterschiedlichen Außenmaterialien (Holzschalung/ Putzfassade) wirken sowohl die Straßenansicht (Abb. 11) als auch die Gartenansicht des Gebäudes (Abb. 12) aufgelockert.



Abbildung 12: Perspektive Garten, Vorentwurf

Als Grunddachform wird – der Gebietsdachform folgend – das Satteldach verwendet. Um hier am Ortsrand nicht zu dominant zu erscheinen, wird eine flachere Dachneigung, als die in der Umgebung vorhandene, nämlich 15-25 ° DN gewählt.

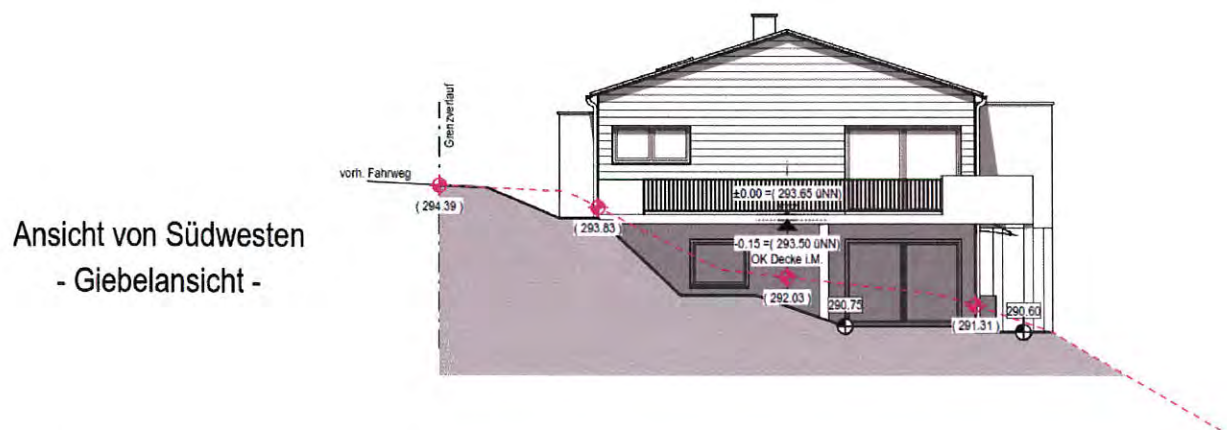


Abbildung 13: Vorabzug Ansicht von Südwesten 11/2021

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung/ Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Zulässige Art der Nutzungen umfasst Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Es werden keine Ausnahmen zugelassen.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhe (TH). Die Maße sind wie folgt festgelegt:

TH max. = 3,75 m

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen angrenzenden Verkehrsfläche (Straße „Zum Atzmannstein“) und der Schnittfläche mit der Dachhaut (Traufhöhe). Die Zahl der Vollgeschosse beträgt ein Vollgeschoss. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf 293,65 m ü. NN festgelegt. Zusätzlich wird eine Bautiefe von 12,50 m festgelegt.

Dass GRZ und GFZ gleich sind, erklärt sich aus den bestehenden Bebauungsplänen „Am Biengärtchen“ (GRZ 0,3 und GFZ 0,3), „Am Biengärtchen, 1. Änderung“ (GRZ 0,4 und GFZ 0,4) und BPlan „Zum Atzmannstein“ (GRZ 0,3 und GFZ 0,3). Auch hier ist jeweils nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen.

6.3. Gestalterische/ Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist es, durch eine festgelegte Variationsbreite ortsgestalterische Qualitätsmerkmale festzuschreiben.

Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Dachform für das Hauptgebäude das flach geneigte Satteldach (SD 15 – 25°) und – in einem Teilbereich - das Flachdach (FD/ SD 0 – 25°) zulässig. Bezüglich der Dachgauben-Gestaltung gilt die Dachgauben-Satzung der Gemeinde Großenlüder. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken.

Zum Schutz von Natur und Landschaft werden zum Thema Außenbeleuchtung wegen der Lage des Grundstücks am Ortsrand hinzu dem angrenzenden, bisher nicht durch künstliches Licht beeinflussten Naturraum, Festsetzungen getroffen, die Vorsorge gegen Lichtimmissionen treffen sollen. Dies bezieht sich insbesondere auf den Erhalt der nachtaktiven Fauna und Artenvielfalt.

6.4. Erschließung/Verkehr/ Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits über die bestehenden Straßen „Zum Atzmannstein“ bzw. „Sebastianstraße“ erschlossen. Die verkehrliche Hauptanbindung erfolgt über die Straße „Zum Atzmannstein“. Die Erschließung des geplanten Wohngebäudes durch den ÖPNV ist durch die bestehende Zugangsstelle (Bushaltestelle „Uffhausen“) hinreichend sichergestellt.

Es besteht ein Abwasseranschluss an das öffentliche Kanalnetz in der Sebastianstraße. 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.

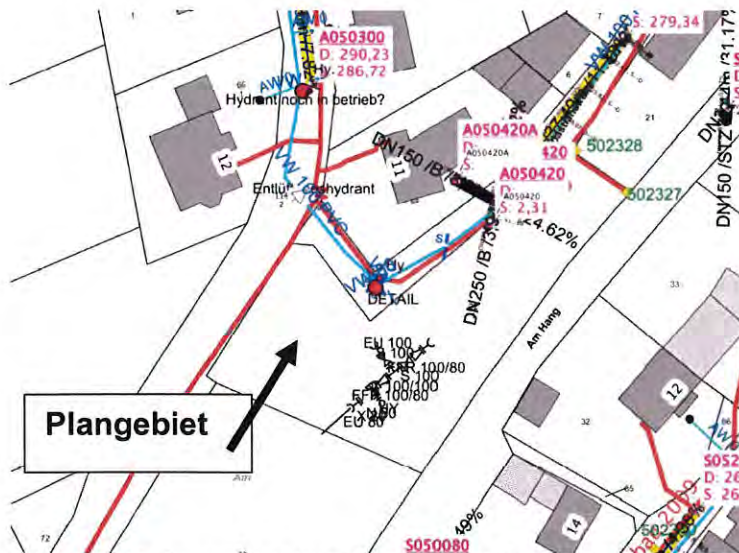


Abbildung 14: Auszug aus dem Geoportale der Gemeinde Großenluder, Wasser und Strom

Das Baugrundstück soll über das in der „Sebastianstraße“ bzw. in der Straße „Zum Atzmannstein“ vorhandene 1-kV-Ortsnetz aus der vorhandenen Trafostation „Uffhausen/Hosenfelder Str. 34“ mit elektrischer Energie versorgt werden.

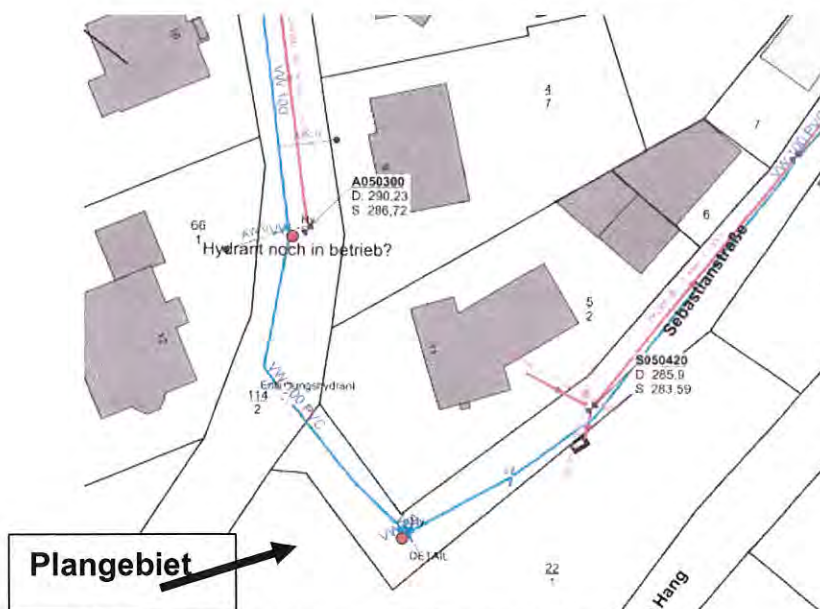


Abbildung 15: Auszug aus dem Geoportale: Kanal

7. Fachgutachten/ Fachaussagen

Es liegen keine Fachgutachten vor.

Artenschutz:

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

Eingriff/ Ausgleich:

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.

Da das Plangebiet nach Süden unmittelbar an den Außenbereich angrenzt, wird eine Gehölzpflanzung mit Hecken und Bäumen am südlichen und östlichen Grundstücksrand vorgenommen.

Altlasten, Bodenschutz

Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.4, teilt in seiner Stellungnahme vom 29.12.2021 mit, dass nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen für den Planungsraum weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt sind. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.2, teilt in seiner Stellungnahme vom 18.01.2022 mit, dass sich der Planbereich sich außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete befindet. Gleichfalls sind die für den Grundwasserschutz im Regionalplan Nordhessen 2009 (vgl. Karte „Südblatt“) ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete nicht betroffen.

8. Freiflächenentwurf

Der weiterhin unbebaute Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 22/1 wird gärtnerisch angelegt und unterhalten. Der vorhandene Grünbestand wird so weit wie möglich erhalten. Es erfolgt eine Gehölzanpflanzung mit Hecken und Bäumen im südlichen und östlichen Bereich des Grundstückes. Für die Anpflanzungen werden entsprechend Textteil, Punkt H, 1 und 2 folgende Bäume vorgeschlagen: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Baumhasel oder Kugelhorn sowie folgende Sträucher und Gehölze vorgeschlagen: Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Cornus sanguinea (Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Virburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), Crataegus (Weißdorn), Corylus avellana (Hasel), Syringia vulgaris (Flieder).



Abbildung 16: Freiflächenplan 02/2022 o.M.

9. Städtebauliche Kenndaten

Geltungsbereich	474 m²
Straßenverkehrsfläche T.v. Flst. Nr. 81/2	96 m ²
Überbaubare Fläche/ Baugrenze:	230 m ²
Nicht überbaubare Fläche	148 m ²
Gesamtfläche BPlan	474 m²
Gesamtfläche Flst. Nr. 22/1	1474 m²
Anzahl Baugrundstücke	1

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 Großnlüder wurden als Ergänzungsgemeinde höhere Wohndichtewerte als im restlichen ländlichen Raum an-

genommen (18 statt 15 WE/ha). Auf Grund der Besonderheit der Situation (Bebauung eines Einzelgrundstückes) kann dieser Wert hier nicht eingehalten werden.

10. Gefahrenabwehr/ Brandschutz

Für den Planbereich kann eine Löschwasserversorgung mit einer Löschwasserleistung von mindestens 48 m³/Stunde sichergestellt werden. Es befindet sich ein Hydrant in ca. 32 m Entfernung vom geplanten Gebäude in der Straße „Zum Atzmannstein“.

11. Umsetzung/ Planverwirklichung/ Kostenrahmen

Die Umsetzung erfolgt über den Bauherrn. Die Kosten des Bebauungsplans trägt der Bauherr.

12. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a (2) BauGB

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. Da die vorhandene Infrastruktur (Erschließung, Kanal, Wasser, bestehende Versorgungsanlagen) genutzt werden kann, sind die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich.

In der Ortslage von Uffhausen gibt es derzeit keine verfügbaren Grundstücke für die Wohnbebauung. Obwohl die Gemeinde Großenlüder seit Jahren die innerörtliche Nachverdichtung anstrebt, ist die Bereitschaft gering, besonders in den dörflich geprägten Ortsteilen, private Flächen für die Wohnbebauung zu veräußern oder zur Verfügung zu stellen. Die bestehende Hanglage im Ort erschwert die bauliche Nutzbarkeit.

Teil B: Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung bzw. Umweltbericht gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter und obliegt damit gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG keiner UVP-Pflicht. .

Die überschlägige Prüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Abs. 1 und des § 3 e Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 UVPG hat ergeben, dass aufgrund der geringen Größe und Ausgestaltung des Vorhabens nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen ist. .

Teil C: Ergebnisse der Beteiligungen

Die Ergebnisse der Beteiligung werden in einem separaten Teil dargelegt.

ABKÜRZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
DN	Dachneigung
FD	Flachdach
FNp	Flächennutzungsplan
FH	Firsthöhe
FFH-Gebiet	Flauna-Flora-Habitat-Schutzgebiet
Flst.	Flurstück
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HVBG	Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
K	Kreisstraße
KWD	Krüppelwalmdach
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan
L-Plan	Landschaftsplan
o.M	ohne Maßstab
PD	Pultdach
SD	Satteldach
TH	Traufhöhe
TÖB	Träger öffentlicher und sonstiger Belange
Üb. NN	Über NormalNull
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
WE/ha	Wohneinheiten pro Hektar

Quellenverzeichnis:

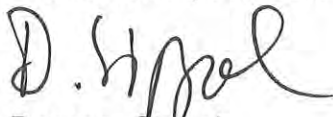
- Bestandsdatenausgabe aus der Liegenschaftskarte des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (dxf)
- Bildquelle, Abb. 1 + 2: © Dagmar Sippel
- Büro für Entwurf und Baubetreuung Klaus Gerk, Freiflächenplan – Vorabzug, Straßen- und Gartenperspektive sowie Schnitte und Anisichten, 09/2021
- Gemeinde Großlüder, Bebauungsplan Nr. 1 „Am Biengärtchen“ v. 19.02.1970, Ortsteil Uffhausen
- Gemeinde Großlüder, Bebauungsplan Nr. 1 „Am Biengärtchen“, 1. Änderung v. 04.07.1996, Ortsteil Uffhausen
- Gemeinde Großlüder, Bebauungsplan Nr. 3 „Zum Atzmannstein“ v. 21.10.1996, Ortsteil Uffhausen
- Gemeinde Großlüder, Flächennutzungsplan v. 1993
- Gemeinde Großlüder, isp-gmbh.eu/Geoportal
- Gemeinde Großlüder, Landschaftsplan v. 1994
- Kartenauszug mit Höhenangaben v. 29.10.2021, Büro Dipl. Ing. (FH) Clemens Balzer
- Kartendaten Titelseite: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
- Luftbild des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation v. 06/2019

VERFAHRENSVERMERKE

Bearbeitungsstand/ Bemerkung	BauGB	Datum/ Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	09.12.2021
Verfahren	§ 13 a	
Öffentliche Auslegung, Bekanntmachung vom 17.12.2021	§ 3 (2)	27.12.2021 bis 28.01.2022
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, Anschreiben vom 21.12.2021	§ 4 (2)	27.12.2021 bis 28.01.2022
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	07.04.2022

Bearbeitet:

Planungsbüro Dagmar Sippel
Großenlüder, den 22.04.2022



Dagmar Sippel
Dipl. Ing. Stadtplanung

Aufgestellt:

Gemeinde Großenlüder
Der Gemeindevorstand



Großenlüder, den 6.5.2022
Florian Fritzsch, Bürgermeister

Stempel/ Unterschrift