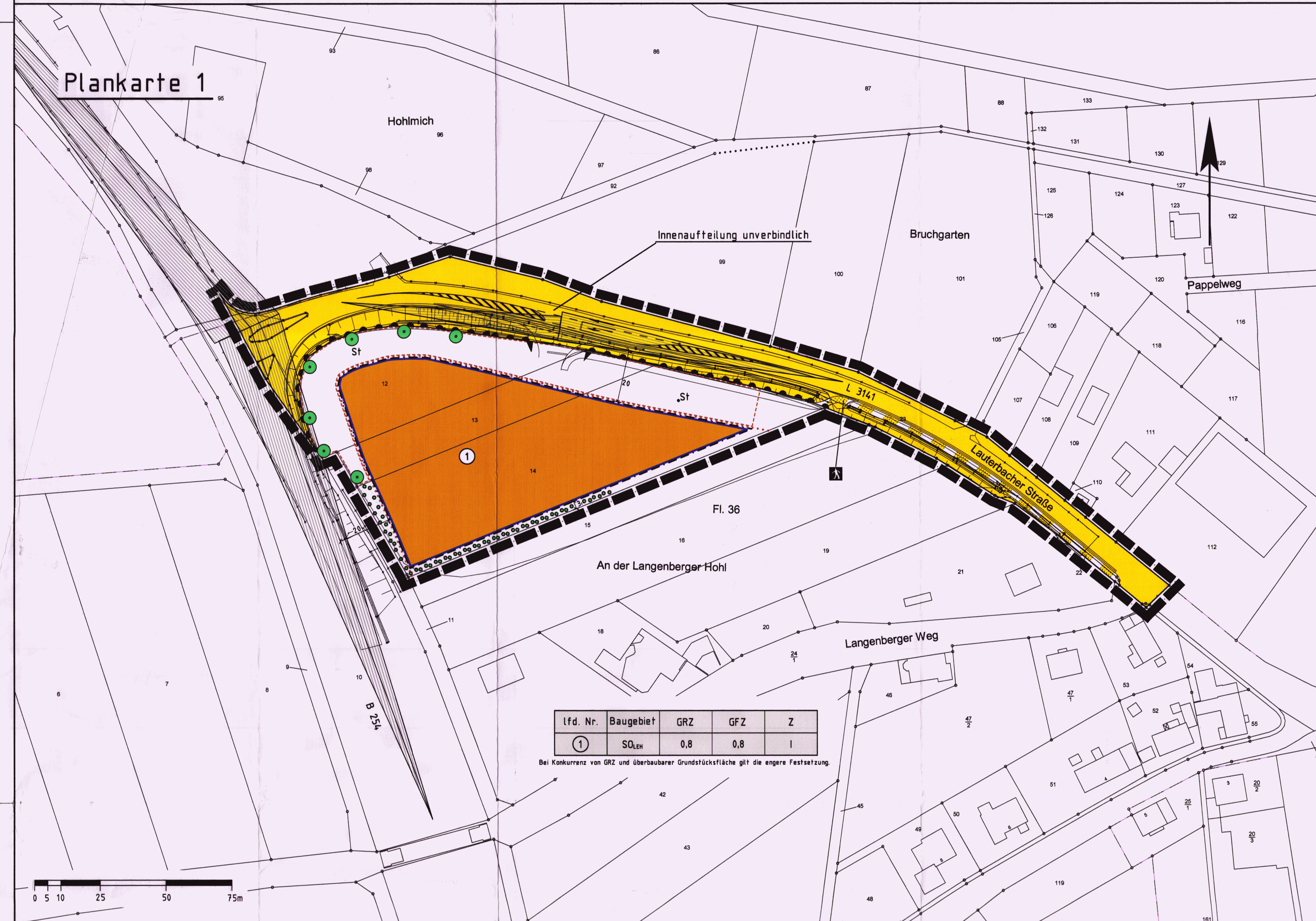


Gemeinde Großenluder, Ortsteil Großenluder

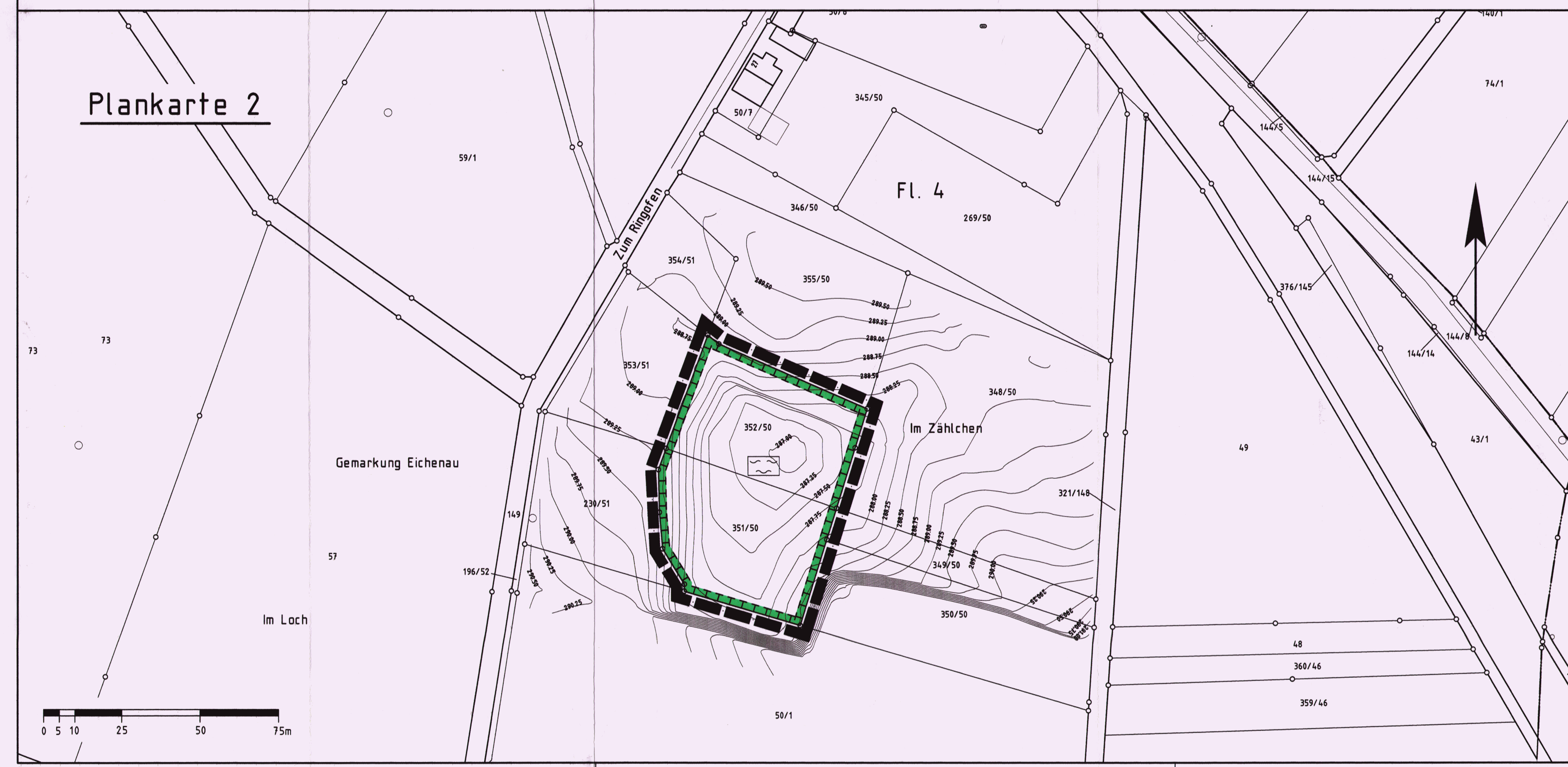
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27

"An der Langenberger Hohl"

Plankarte 1



Plankarte 2



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flur 36
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Pflanzzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg
1.2.4.3.1		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: hier: Ein- und Ausfahrtsbereich
1.2.4.4		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zu den Maßnahmen vgl. Z 6
1.2.5.1.1		Zweckbestimmung Kleingewässer
1.2.5.2		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.5.3		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Z 9
1.2.6		Sonstige Planzeichen
1.2.6.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze (zu SO)
1.2.6.1.1		Stellplätze (zu SO)
1.2.6.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.6.3		Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG und § 23 Abs. 1 HStrG
1.2.6.4		Anfahrtschwellen

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt:

Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel (SO_{4,th}) ist ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.400 m² zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für das Sondergebiet (SO_{4,th}):

Die maximale Höhe eines Werbepylons beträgt 15,0 m über der Oberkante der Fahrbahn des Parkplatzes.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt für das Sondergebiet (SO_{4,th}):

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen (z.B. Werbeanlagen, technische Einrichtungen etc.) sowie Wegebeziehungen zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den speziell für Stellplätze gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze einschließlich Zu- und Umfahrungen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet (SO_{4,th}):

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden, sofern die Stellplätze wasserundurchlässig befestigt werden (siehe auch 2.5).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist im Sondergebiet (SO_{4,th}) mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrten, der Fahrtrassen der Stellplätze sowie der Anlieferungs- und sonstiger Wegebeziehungen nur in wasserundurchlässiger Art und Weise zulässig (z.B. Rasenkammersteine, wassergebundene Decke, Fugen- oder Porenpflaster).

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Entwicklungsziel: Anlage eines Kleingewässers (Plankarte 2)

Maßnahmen: Die bestehende Entwässerung des Geländes ist durch ein Schließen der Drainage soweit abzustellen, dass sich im Bereich der Ausdehnungsfläche dauerhaft eine mindestens 2.000 m² große Wasserfläche bildet. Übrige Bereiche sind einmal jährlich zu mähen. Eine Düngung ist unzulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Entwicklungsziel: Anlage eines Kleingewässers (Plankarte 2)

Maßnahmen: Die bestehende Entwässerung des Geländes ist durch ein Schließen der Drainage soweit abzustellen, dass sich im Bereich der Ausdehnungsfläche dauerhaft eine mindestens 2.000 m² große Wasserfläche bildet. Übrige Bereiche sind einmal jährlich zu mähen. Eine Düngung ist unzulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbau der Artenliste (Ziffer 2.10) zu pflanzen und zu unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden zur Anrechnung gebracht. In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenluder können Baumpflanzungen auch in den Mittelstreifen zwischen den jeweiligen Stellplätzen angeordnet werden.

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m² je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Bepflanzungen (Ziffer 1.2.5.3 der Zeichenerklärung) sind sich selbst zu überlassen oder mit regionaltypischem Saatgut gemäß den Empfehlungen im Umweltbericht einzusäen und anschließend zunächst nach einem Jahr und danach alle 2-3 Jahre jeweils nach dem 31. August zu mähen; falls nötig sind aufkommende Gehölze jeweils nach dem 30. September zu entfernen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig. Für die Zaunweiche sind auf diesen Flächen mindestens drei Leeseitehaufen jeweils in Verbindung mit einer Sandfläche anzulegen (vgl. Umweltbericht).

2.10 Artenlisten (Auswahl):

Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenerkirsche
Salix caprea	- Salweide
Fraxinus excelsior	- Eiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Sträucher	
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Crataegus monogyna	- Weißdorn
laevigata	- Pfaffenhütchen
Eucornia europaea	- Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sambucus nigra	- Schw. Holunder

Kletterpflanzen	
Clematis vitalba	- Gem. Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Gelblieb
tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß § 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO – integrierende Orts- und Gestaltungssatzung)

Gebäudegestalt:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Gebäudegestalt:

3.1 Zulässig sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 30°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Dächern von Nebengebäuden sind abweichend auch Flachdächer mit einer Dachneigung unter 5° sowie Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

3.1.2 Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig.

3.1.3 Zulässig sind verputzte Fassaden einschließlich ergänzender Metallverkleidungen.

Werbeanlagen:

3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO gilt für Werbeanlagen:

3.2.1 Die maximal zulässige Schriftgröße bei Werbeanlagen beträgt 2,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechsellichtern, Lichtwerbung in der Nachtzeit sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

3.2.2 Die Errichtung eines Werbepylons ist mit einer maximalen Höhe von 15,0 m zulässig.

Grundstücksfreiflächen:

3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO gilt für Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:

Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen. Die Anpflanzungen gemäß Ziffer 1.2.5.2 der Zeichenerklärung können zur Anrechnung gebracht werden.

4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenluder in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5 Hinweise

5.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

5.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennwerte bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 08.12.2011

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.12.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.01.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 16.01.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.03.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.04.2012 bis einschließlich 04.05.2012

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 28.06.2012

Die Bekanntmachungen erfolgten im Lüderal Boten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Großenluder, den 27.09.2012

Werner Dietrich
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 27.09.2012

Großenluder, den 27.09.2012

Werner Dietrich
Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax 9537-30

Gemeinde Großenluder, Ortsteil Großenluder
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27
"An der Langenberger Hohl"

Satzung
Bearbeiter: Adler
CAD: Beil
Mallstab: 1 : 1.000