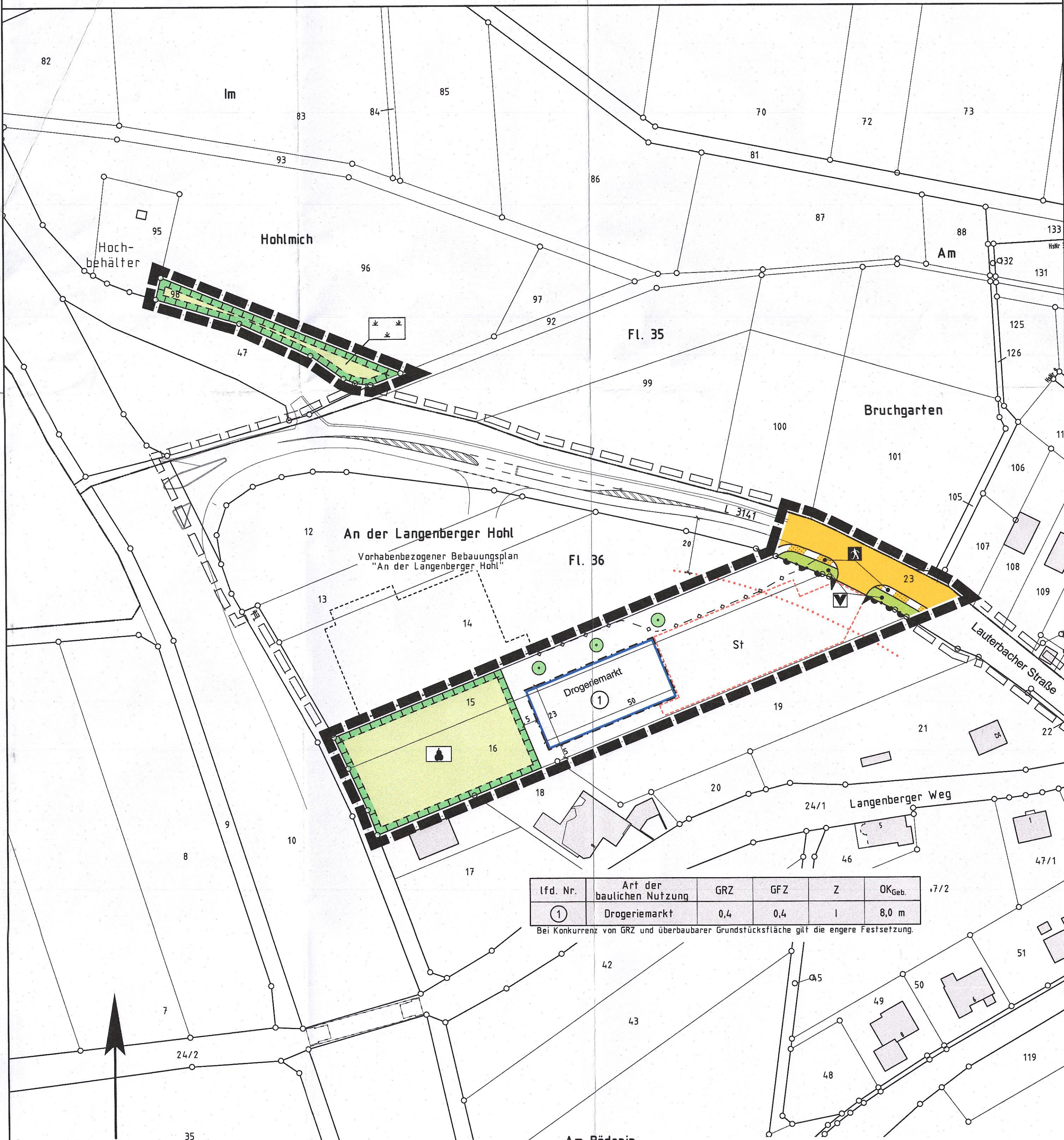


Gemeinde Großenluder, Ortsteil Großenluder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27

"An der Langenberger Hohl" - 1. Änderung und Erweiterung



lfd. Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z	OK _{Geb.}
1	Drogeriemarkt	0,4	0,4	1	8,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
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), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Fl. 36
1.1.3	16
1.1.4	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	GFZ
1.2.1.1	Geschossflächenzahl
1.2.1.2	GRZ
1.2.1.3	Z
1.2.1.4	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.1.4.1	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Oberkante Erdgeschoss Fertigfußbodens, hier:
1.2.1.4.1.1	OK _{Geb.}
1.2.2	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.2.1	Baugrenze
1.2.3	Verkehrsflächen
1.2.3.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.3.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
1.2.3.2.1	Fußweg
1.2.3.3	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
1.2.3.3.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.3.3.2	Ein- und Ausfahrtsbereich
1.2.4	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
1.2.4.1	Niederspannungsanschlusskabel des RWE-Marktes (nicht eingemessen)
1.2.5	Grünflächen
1.2.5.1	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
1.2.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1.1	Entwicklungsziel: Streuobstwiese
1.2.6.1.2	Entwicklungsziel: Ruderalflur
1.2.6.2	Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.7	Sonstige Planzeichen
1.2.7.1	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.3	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
1.2.7.3.1	St
1.2.7.4	Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG
1.2.7.5	Gebäude (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Langenberger Hohl“ – 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Langenberger Hohl“ vom 2012 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB)

Zulässig ist ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 650 m² einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.

Die maximale Höhe eines Werbeplatzes beträgt 10 m über der Oberkante der Fahrbahn des Parkplatzes.

2.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind einschließlich der Zu- und Umfahrten nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie z.B. Werbeanlagen oder technische Einrichtungen sowie Wegebeziehungen zulässig.

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

2.4.1 Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Maßnahmen: Im Bereich der Fläche ist eine Streuobstwiese aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen anzulegen. Hierzu ist je angefangene 150 m² der Maßnahmenfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Südkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Das im Unterwuchs der Obstbäume vorhandene Grünland ist durch ein- bis zweijährige jährliche Mahd zu pflegen. Als Empfehlung sollte die erste Mahd erst ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren; eine Düngung ist unzulässig. Alternativ ist Schafbeweidung im Durchtrieb zulässig.

2.4.2 Entwicklungsziel: Ruderalflur

Maßnahmen: Im Bereich der Fläche ist die vorhandene Ruderalflur zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln; hierzu ist in einem Abstand von 3-5 Jahren eine Mahd durchzuführen und der Aufwuchs jeweils zur Hälfte von der Fläche zu entfernen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Errichtung eines Reptilienhabitats.

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

Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungszone in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

2.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 20 % mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

Je fünf Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenluder können Baumpflanzungen auch in den Mittelbeeten zwischen den jeweiligen Stellplätzen angeordnet werden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 4 m² je Baum vorzusehen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.

2.7 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. bei 2 x v., 150-200	Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150
Aescul. hippocastanum - Rosskastanie	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Acer campestre - Feldahorn	Pyrus pyraeol - Wildbirne
Acer platanoides - Spitzahorn	Rosa canina - Hundrose
	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Salix caprea - Salweide
Carpinus betulus - Hainbuche	Viburnum lantana - Voller Schneeball
Juglans regia - Walnuss	
Malus div. spec. - Zierapfel	
Quercus robur - Steieleiche	
Quercus petraea - Traubeneiche	
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150	
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Philadelphus coronatus - Falscher Jasmin
Corylus avellana - Hasel	Ribes sanguineum - Blut-Johannisbeere
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn	Syringa vulgaris - Flieder
Crataegus laevigata - Zweigriff. Weißdorn	Spiraea bumalda - Sommerspiere
	Weigela florida - Weigelle
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Rosa div. spec. - Rosen
Malus sylvestris - Wildapfel	
Artenliste 4 (Kletterpflanzen):	
Clematis div. spec. - Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec. - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu	Vitis vinifera - Echter Wein
Lonicera periclymenum - Wald-Gelbblat	Humulus lupulus - Echter Hopfen
Lonicera caprifolium - Gelbblat	

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von maximal 10°. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Verwendung von spiegelfenden oder stark reflektierenden Materialien zur Dachendeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 2,5 m. Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechsellichtern, Lichtwerbung in der Nachtzeit sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahmeweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Lärmmissionen abgeschirmt werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

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

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDStG).

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

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).

4.4 Baufreihaltezone

Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden:

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

4.5 Hinweise zum Natur- und Artenschutz

Zur Minderung der Lichtverschmutzung und aus Rücksichtnahme auf das angrenzende FFH-Gebiet „Kalkberge bei Großenluder“ sind Insekten- und fledermausschonende Lampen zu verwenden (LED-Lampen oder Natriumdampfniederdrucklampen). Nächtlicher Dauereinsatz ist durch Verwendung von Bewegungsmeldern zu vermeiden. Ebenso ist eine Abschirmung der Lichtmissionen in den Bereich der angrenzenden Ausgleichsflächen vorzunehmen. Nächtliche Leuchtreklame ist insbesondere im Hinblick auf die Insektenfauna des FFH-Gebietes zu unterlassen. Die Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese“ ist deutlich erkennbar abzugrenzen, z.B. durch große Steine oder einen Holzzaun.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 26.02.2015

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.05.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.05.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.05.2015 bis einschließlich 01.06.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.07.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.07.2015 bis einschließlich 21.08.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 10.12.2015

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 Verfahrensrichtlinien eingehalten worden sind.

Großenluder, den 16. Dez. 2015

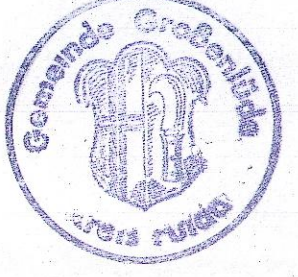
Werner Dietrich
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 15. Jan. 2016

Großenluder, den 15. Jan. 2016

Werner Dietrich
Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35446 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30	Stand: 30.03.2015
■ Gemeinde Großenluder, Ortsteil Großenluder	01.07.2015
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27	14.09.2015
"An der Langenberger Hohl"	
- 1. Änderung und Erweiterung	
Satzung	Bearbeiten: Adler
	CAD: Roßling, Kuppelz
	Maßstab: 1:1000