

PLANZEICHENERKLÄRUNG

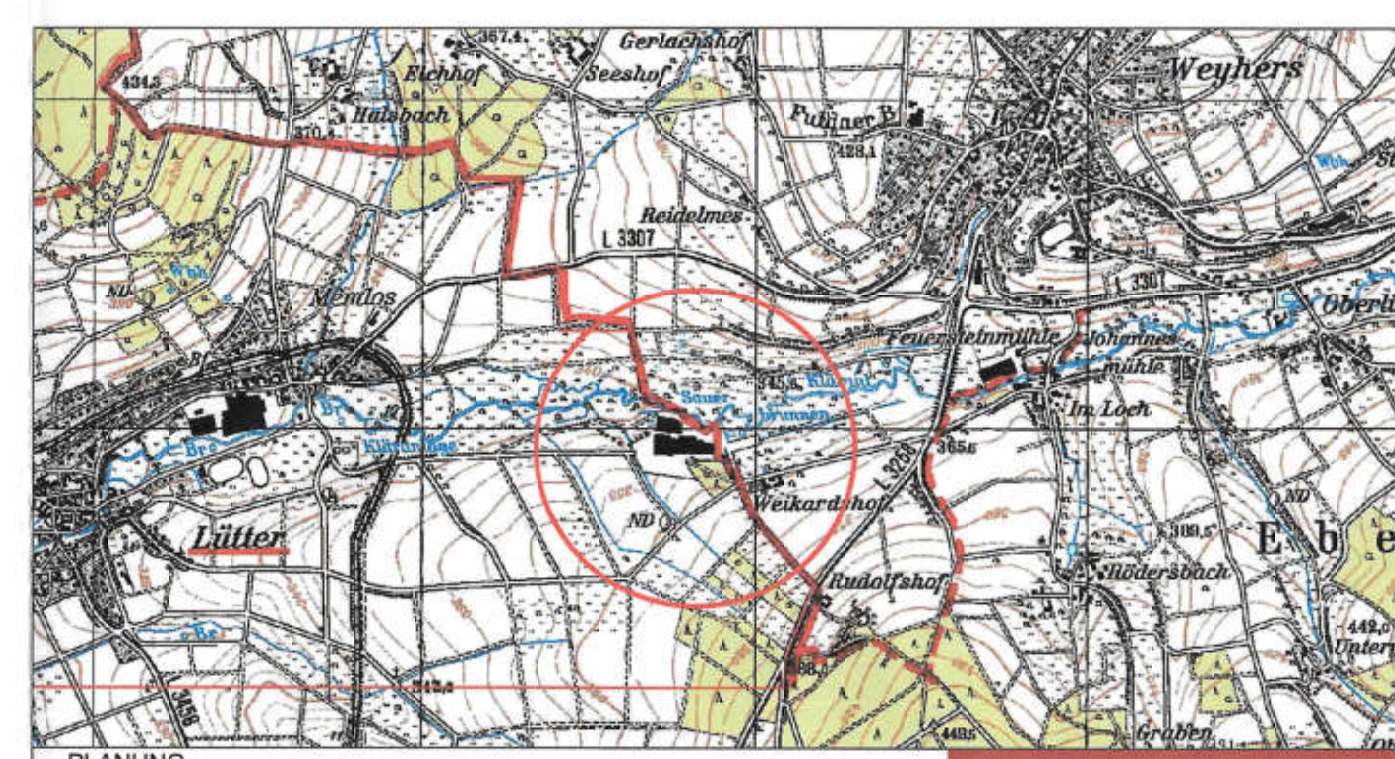
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Mineralquelle und Getränkefüllbetrieb
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 21 BauNVO)
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - maximale Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 - Baulinie, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Grünflächen (§ 9 I Nr. 15 BauGB)
 - private Grünflächen hier: Pufferfläche FFH-Gebiet

- 15. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 VII BauGB)
 - Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksnummern
 - Vorhandene Gebäude und Anlagen nach Liegenschaftskataster
- Höhenbezugspunkt

HP: RW 355888,57 / HW 5993936,28 / Höhe 344,65 ü. NN
- H=BF
0,8 | 10,0
— max. Höhe baulicher Anlagen = Darstellung des jeweiligen Baufensters
— Baumassenzahl
— Grundflächenzahl

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 BauGB)
- Bindungen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 I Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten i. S. des Naturschutzrechtes hier: Grenze zum FFH-Gebiet Nr. 5323-303 »Obere und Mittlere Fuldaaue«



Satzung der Gemeinde Eichenzell

Über den Bebauungsplan Nr. 18 »Obere Hofwiesen« Gemarkung Lütter

Rechtsgrundlagen
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2012 (GVBl. S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178)

Präambel
Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung, i. V. m. § 10 BauGB, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes sowie der Hessischen Bauordnung (HBO), wird nach Beschluss der Gemeindevertretung Eichenzell vom 11.03.2013 folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 18 »Obere Hofwiesen« Gemarkung Lütter gefasst.

Die Satzung besteht aus:

Teil A Planfassung im Maßstab 1 : 1.000
mit Übersichtsplan, zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B Textliche Festsetzungen
und gründerische Festsetzungen sowie Festsetzungen zur Gestaltung nach HBO

Teil C Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde gebilligt.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 und Nr. 15 BauGB)

- 1.1.1 **Baugebiet Sondergebiet Mineralquelle und Getränkefüllbetrieb [SO] gem. § 11 III Satz 1 Nr. 2 BauNVO**
- (1) Das mit [SO – Mineralquelle und Getränkefüllbetrieb] gekennzeichnete Gebiet dient zu Zwecken der Unterbringung von Anlagen zur Gewinnung von Mineralwasser sowie zur Abfüllung, Lagerung und Vertrieb (Großhandel) von Getränken.
- (2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung:
1. die mit dem Betriebscharakter »Mineralquelle und Getränkefüllbetriebe« zu vereinbarenden Gebäude und bauliche Anlagen,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude des Getränkebetriebes,
 3. Lagerplätze und sonstige private Verkehrsflächen.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.2.1 **Grundflächenzahl (§ 16 II Nr. 1 und § 19 BauNVO)**
Die überbaute Fläche (Grundflächenzahl – GRZ) innerhalb des Baugebietes [SO – Mineralquelle und Getränkefüllbetrieb] darf 80 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 16 II Nr. 1, §§ 17 und 19 BauNVO)
- 1.2.2 **Baumassenzahl (§ 16 II Nr. 2 und § 20 BauNVO)**
Die Baumasse von Gebäuden und Anlagen (Baumassenzahl – BMZ) innerhalb des Baugebietes [SO – Mineralquelle und Getränkefüllbetrieb] darf das 10-fache (BMZ 10,0) der Baugrundstücksgröße nicht überschreiten (§ 16 II Nr. 2, §§ 17 und § 21 BauNVO).

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe des Hochregallagers darf 32 m nicht überschreiten. Für alle weiteren baulichen Anlagen gilt eine maximale Höhe von 20 m bzw. 15 m entsprechend der zeichnerischen Darstellung und Ausweisung (§ 16 II Nr. 4 BauNVO). Der Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist für alle Gebäude und Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes maßgebend.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 I Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 1.3.1 **Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**
Ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2 m auf einer Länge von insgesamt bis zu einem Drittel der auf dem Baugrundstück gelegenen Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden. Von dieser Regelung ausgenommen bleibt die überbaubare Grundstücksfläche, welche gleichzeitig mit der Höhenfestsetzung – 15 m – belegt wurde. (§ 23 III Satz 2 BauNVO)
- 1.3.1 **Baulinien (§ 23 BauNVO)**
Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Gebäudeteile auf einer Länge von insgesamt nicht mehr als einem Drittel der entsprechenden Gebäudeabmessung um bis zu 1,0 m hinter oder vor der festgesetzten Baulinie zurückweichen bzw. überschreiten. (§ 23 II Satz 2 BauNVO)

1.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB, § 12 und 21 a BauNVO)

1.3.1 **sonstige Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind im gesamten Baugebiet [SO] allgemein zulässig. (§ 14 I Satz 3 BauNVO).

1.3.2 Versorgungsanlagen

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser (auch Löschwasser) sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen i. S. v. § 14 II BauNVO können im gesamten Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen hierfür festgelegt sind. Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungsanlagen werden in gesonderten Fachplänen nachgewiesen. In den Verkehrswegen sind Trassen für Fernmelde- und Stromleitungen bereit zustellen.

3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 IV BauGB i. V. m. § 87 HBO)

- 3.1 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind an Ort der Leistung anzubringen und dürfen das Dachgeschoss der Gebäude nicht überragen. Ihre Fläche darf nicht mehr als 1 v. H. der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Werbeanlagen dürfen weder selbst leuchten, noch angeleuchtet werden (§ 87 I Nr. 1 HBO).
- 3.2 **Flächen für Entsorgungsanlagen**
Mülltonnen sowie –containerstellplätze sind im Baugebiet so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind (§ 89 I Nr. 1 HBO).
- 3.3 **Farbgebung Gebäude und Anlagen**
(1) Die Farbgebung der Gebäude und Anlagen innerhalb der durch Baulinien festgesetzten Flächen sind ausschließlich in gedeckten Brauntönen mit einer mindestens 3-stufigen Abstufung von unten nach oben auszuführen. (§ 87 I Nr. 1 HBO).
(2) Die Farbgebung der Gebäude und Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind dem vorhandenen Baubestand anzupassen. Starke Farbkontraste sind unzulässig.

4 Grünordnung Festsetzungen (§ 9 I Nr. 15, 20, 25a und 25 b BauGB)

- 4.1 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(1) Die mit [] und nach § 9 I Nr. 20 BauGB (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und § 9 I Nr. 15 BauGB (Grünfläche) gekennzeichnete Fläche dient als Pufferzone zum FFH-Gebiet Nr. 5323-303 »Obere und Mittlere Fuldaaue« und ist von jeglicher Nutzung frei zu halten. Im Bereich der Abgrenzung sind temporär wasserführende Senken auszubilden.

4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen den Erhalt der bestehenden Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.
(2) Die Pflanzung ist zu erhalten, zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Gehölze der öffentlichen Grünfläche sind auf Dauer zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

4.3 Pflanzliste heimischer und standortgerechter Gehölze

- (1) **Bäume/Sträucher:** Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Esche (Fraxinus excelsior), Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel Corylus avellana), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rosen (Rosa spec.) Pfaffenhütchen (Evonymus europaea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

5 Hinweise

- (1) Werden Bodendenkmale bei Erdarbeiten angetroffen werden (z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Metallschben, Tonscherben, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder –bohlen o. ä.), sind diese unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

PLANUNG
Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Diplom-Ingenieur Wolfgang Otto
Bernshäuser Str. 132 • 36457 Urnhäuser
Telefon: 036964/82335 • Fax: 036964/82334

Bebauungsplan Nr. 18
Gemarkung Lütter Flurlage »Obere Hofwiesen« Gemeinde Eichenzell



URSCHRIFT

Stand: Satzungsbeschluss

Teil C: Verfahrensvermerke Maßstab: 1 : 1.000

Aufstellungsbeschluss vom 08. 11. 2012 und 28. 08. 2013	Auslegungsbeschluss vom 29. 08. 2013
frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 I BauGB) durchgeführt vom: 05.06.2013 bis: 05.07.2013	förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 II BauGB) durchgeführt vom: 18.09.2013 bis: 18.10.2013
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 I BauGB) durchgeführt vom: 08.07.2013 bis: 12.07.2013	förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 II BauGB) durchgeführt vom: 16.09.2013 bis: 16.10.2013
örtlich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt »Eichenzeller Nachrichten« Nr. 26 vom 28.06.2013	örtlich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt »Eichenzeller Nachrichten« Nr. 36 vom 06.09.2013
Satzungsbeschluss vom 12.03.2013 	ausfertigt 11.03.2013

Inkrafttreten gem. § 6 BauGB, örtlich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt »Eichenzeller Nachrichten« Nr. 1-2-2024

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Wolfgang Otto,
gezeichnet: Feb. 2013
Planung: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malcherek-Matthes
gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malcherek-Matthes
geändert: Mai 2013
geändert: Juni 2013
geändert: September 2013

Plan-Nr.
3