Bebauungsplan Nr. 11, OT Löschenrod "Im Oberfeld - II. BA - erste Änderung"

A: Rechtsgrundlagen
BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanZV - Planzeichenverordnung
WHG - Wasserhaushaltsgesetz
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
HBO - Hessische Bauordnung
(in der Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragstellung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bemaßung

Gebäudebestand

6/3 6/4 Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze

von jeglicher Bebauung (Hochbauten) freizuhaltende Fläche gemäß § 9 FStrG und § 14 BauNVO

B: Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

SO — Sondergebiet - Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik § 11 BauNVO

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts,- Büro und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die übrigen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen ist die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen. Ausgenommen sind Anlagen, die einen betrieblichen Zusammenhang haben und mindestens 75 % des produzierten Stroms innerbetrieblichen verbrauchen.

Einzelhandel und Großhandel:

Einzelhandel und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten "Baustoffe, Bau und Ausbaumaterialien, Brennstoffe, Reifen, Gartenbedarfe, Autos, Campingwagen, Möbel oder Teppichböden" unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Daneben können Verkaufsflächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 15% der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsgeschossfläche und insgesamt nicht mehr als 200 qm pro Betrieb einnehmen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,8 — 1.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

1,6 — 1.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

1,6 — 1.3 Vollgeschosse, maximale Anzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/BauNVO)

O — 2.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 .u. 23. BauNVO)

3.1 Baugrenzen (§23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgelegt. Die Baukörper sind innerhalb dieser Flächen zu errichten.

Entlang der Bundesstraße B 27 ist im Abstand von 20,0 m zum Fahrbahnrand gemäß § 9 Bundesfernstraßegesetz und § 14 BauNVO die markierte Fläche von jeglicher Bebauung (Hochbauten) freizuhalten.

4. Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

TH = max. 9,00 m — 4.1 Maximal zulässige Traufhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden folgende maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt:

Traufhöhe / TH = max. 9,00 m

Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

FH = max. 12,00 m — 4.2 Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden folgende maximal zulässige Firsthöhen festgesetzt:

Firsthöhe / FH = max.12,50 m

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

Betrieblich und landschaftsgestalterisch notwendige Auffüllungen müssen bereits Gegenstand im Baugenehmigungsverfahren sein.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Private Verkehrsfläche Privatzufahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

6.2 Zweckbestimmung Ablagerung

6.3 Zweckbestimmung Wasser/Löschwasser/Rückhaltebecken

6.4 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und den Brandschutz

7. Strom- und Kommunikationsdienstleistungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Strom- und Kommunikationsleitungen sind unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs.1, 25 A+B BauGB)

8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe A+B und Abs. 6 BauGB)

8.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

9. Bindungen für Pflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 125 a+ b BauGB)

9.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen, sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden.

Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Buche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus ´Fastigiata´), Esche (Fraxinus excelsior ´Nana´), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Bergulme (Ulmus glabra)

Sträucher und Heister: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Wildrosen (Rosa spec.), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa)

Hochstämmige Obstbäume - altbewährte Sorten :
Apfelsorten: Bismarckapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitronenapfel, Winterrambour, Boskoop, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel - sowie Birne, Pflaume, Hauszwetsche, Speierling

Kletterpflanzen : Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium), Knöterich (Polygonum aubertii), Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii', Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

9.2 Kompensationsmaßnahmen

Auf privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 1000 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Insgesamt sind im Gewerbegebiet mindestens 10 % der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen.

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

Die dem Bebauungsplan zugeordneten Kompensationsverpflichtungen bleiben weiterhin bestehen.

B: Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind die Dachformen:
Satteldach: DN 8 Grad- 35 Grad (Betriebsgebäude). DN 8 Grad - 45 Grad (Verwaltung)
Pultdach: DN 8 Grad - 35 Grad(Betriebsgebäude). DN 8 Grad - 45 Grad (Verwaltung)
Flachdach: DN 8 Grad - 35 Grad (Betriebsgebäude). DN 8 Grad - 45 Grad (Verwaltung)

1.3 Dacheindeckungen

Zur Dacheindeckung sind Tonziegeln und Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad ausgenommen. Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden. Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.

Die Begrünung von Dächern ist zulässig und erwünscht.

Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Energie bleibt unberührt.

2. Werbeanlagen

Es gilt die aktuelle Satzung der Gemeinde Eichenzell über die Gestaltung von Werbeanlagen und Werbeflächen an Gebäuden.

3. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen.

4. Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind aus Putz, Beton, Stein und Holzschalung zulässig. Ebenso zulässig sind Glasausbauten und größere Glasflächen. Anstriche und Fassadenmaterialien in grellen Farben sind nicht zulässig.

5. Abfallbehältnisse

Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung nicht einsehbar ist.

6. Garagen und Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Version.

Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Version.

8. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand hergestellt werden. Zäune zur freien Landschaft sind in Heckpflanzungen zu integrieren. Die maximale Höhe der Umzäunung beträgt 2,20 m.

Böschungen:

Die bei der Anlage und dem Ausbau von Straße und Wegen entstehenden Böschungen durch Abgraben oder Aufschütten sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken zu dulden. Sie können von dem Grundstückseigentümer ohne Beteiligung der Gemeinde durch die Errichtung einer Stützmauer bis max. 0,5 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Böschungen zu Nachbargrenzen:

Die Neigung von Böschungen auf den Grundstücken ist mindestens im Höhen-Längenverhältnis 1:2 auszuführen.
Die Mindestentfernung des Böeschungsfußes zur Nachbargrenze hat mindestens 0,5 m zu betragen. Auf eine eventuell veränderte Wasserführung ist zu achten. Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu vermeiden. Ausnahmen vom Abstand zur Nachbargrenze können lediglich im Einvernehmen mit den Nachbarn zugelassen werden.

Flächenbefestigungen:

Bei der Befestigung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Soweit möglich und genehmigungsfähig sind versickerungsfähige Beläge (z.B Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken) zu verwenden.

9. Behandlung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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).

10. Nutzung des Niederschlagswassers

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Entsprechende Anlagen sind unter Beachtung des einschlägigen technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der GWV Fulda und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

11. Nutzung der solaren Strahlungsenergie/Energieeinsparung

Dachflächen bzw. Fassaden sollen zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden. Die Nutzung solarer Gewinne soll durch Gebäudestellung und -ausführung (z.B. Südorientierung, großflächige Südverglasung, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung begünstigt werden. Durch Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (z.B. Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen) soll Energie gespart werden.

12. Sternenpark

Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

C. Aufstellungs- und Beschlussvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am ..... beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom .....
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom .....

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... bekannt gemacht und vom ..... bis ..... durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... bekannt gemacht und vom ..... bis ..... durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom ..... bis einschl..... auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell zugänglich gemacht wurden.

Eichenzell, den .....

(Siegel)

.....
gez. Johannes Rothmund
(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den .....

(Siegel)

.....
gez. Johannes Rothmund
(Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung Eichenzell, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenzell, den .....

(Siegel)

.....
gez. Johannes Rothmund
(Bürgermeister)

6. Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung Eichenzell übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Eichenzell, den .....

(Siegel)

.....
gez. Johannes Rothmund
(Bürgermeister)