

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- PlanzV90 - Planzeichenverordnung
- HBO - Hessische Bauordnung
- HAGBNatSchG - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

Es gelten die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassungen.

**A. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGS RECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (3) BauGB und §§ 1-11 BauNVO)**

**SO** Sonstiges Sondergebiet "Mineralbrunnenbetrieb/Lagergebäude" (§ 11 BauNVO)

Im gekennzeichneten Bereich ist gemäß § 9 (3) BauGB eine Überbauung mit einer Elektrohängebahn zulässig, erforderliche Brückenpfeiler sind im Bereich des Bachlaufs sowie der Uferböschung zu vermeiden. Es ist eine lichte Höhe (Lichttraumprofil) zwischen Fahrhobenoberkante und Bahnunterkante von mind. 4,50 m einzuhalten. Die maximale Breite der Elektrohängebahn beträgt 8,0 m.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

z. B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl

**Höhe der baulichen Anlagen:**  
 FH = 14,0 m maximale Firsthöhe (FH)  
 TH = 8,5 m maximale Traufhöhe (TH)

**Bezugspunkt der festgesetzten Höhen:**  
 Als Firsthöhe gilt die Höhe des westlichen Firstendes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes mit der westlichen Außenwand.  
 Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Außendachfläche über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes mit der westlichen Außenwand.

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

**g** Geschlossene Bauweise

Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**

Verkehrsflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)**

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
 Zweckbestimmung:  
 Fließgewässer "Lütter" mit Böschungflächen

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
 Zweckbestimmung:  
 Regenrückhaltebecken  
 Flutmulde
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)**

20-kV-Erdkabel  
 Gastrasse  
 Telekommunikationslinie

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)**

Grünland - Neuanlage Streuobstwiese
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Reduzierung der Versiegelung:**  
 Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind für Flächenbefeuchtungen von Zuwegungen (z. B. Feuerwehrzufahrt) und Plätzen wasserdrurchlässige Materialien wie z. B. Okoporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.
  - Ausgleichsregelung/Ausgleichsfestsetzung**

Umgrenzung der Ausgleichsmaßnahme: Streuobstwiese (Geltungsbereich B)

In der Gemarkung Lütter, Flur 4 ist auf dem Flurstück 37/2 (19.527 m²) eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind 150 hochstämmige Obstbäume altbewährter Sorten (s. Gehölzlisten) im Raster 10 x 10 m anzupflanzen.
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (Qualität: 14-16 cm STU, Bäume s. Gehölzliste)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im gekennzeichneten Bereich sind die gewässerbegleitenden Gehölzbestände grundsätzlich zu erhalten. Ein Rückschnitt zur Schaffung und Erhaltung des Lichttraumprofils für die Elektrohängebahn ist zulässig.
  - Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (nachrichtlich - § 9 Abs. 6 BauGB)**

Umgrenzung von Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) Nr. 5323-303 "Obere und Mittlere Fuldaaue" sowie Landschaftsschutzgebiet LSG "Fluß- und Bachläufe von Fulda, Ulster, Haune, Bieber etc."
  - Gehölzlisten / Kletterpflanzen**

Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheimische 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'), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Salweide (Salix caprea), Winterlinde (Tilia cordata), Schwarzerle (Fraxinus excelsior), Bergulme (Ulmus glabra), Bruchweide (Salix fragilis)

**Obstbäume:** Apfel - Roter Boskoop, Schöner von Boskoop, Goldrenette, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafnase, Jakob Fischer, Kardinal, James Grieve, Danziger Kantapfel, Birnen - Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau, Gellerts Butterbirne, Williams-Christ-Birne, Kirschen - Büttner's Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche sowie - Pflaumen, Nancy Mirabelle, Frühzweitsche, Hauszweitsche, Speierling

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

z. B. 3 → Bemaßung (in Meter)

--- 328 --- Höhenlinie mit Höhenangabe (Meter über NN)
- Zeichen der Kartenunterlage**

z. B. Fl. 1 Flurnummer

z. B. 7/1 Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine

Flurgrenze

Gebäudebestand

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG**  
 (bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 81 HBO)

- Dachgestaltung**
  - Dachform und Dachneigung**

Im Baugebiet sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 3-10°.
  - Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung ist in nicht glänzendem Material vorzunehmen.

Dachbegrünungen und Solaranlagen (sowohl solarthermische Anlagen als auch Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Nicht zulässig sind ausgetänderte Solaranlagen.
- Fasadengestaltung**

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien und Anstrichen sind nicht zulässig. Für einen Anstrich sind gedeckte Farben auszuwählen.

Die Giebelseiten (Ost- und Westseite) der Halle sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (s. Pflanzliste).
- Werbeanlagen**

Mit laufender Schrift versehene und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
- Einfriedigungen**

An der süd- und westlichen Außengrenze des Baugebietes sind Zäune nur im Bereich der Anschlüsse an das öffentliche Wegenetz auf einer maximalen Länge von je 20 m zulässig. Zulässig sind Metallgitter- und Maschendrahtzäune grün ummantelt mit einer maximalen Höhe von 2,20 m.
- Lichtquellen**

Lichtquellen sind so anzuordnen bzw. auszurichten, dass sie nach Art, Ausmaß und Dauer keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeiführen.

**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- Denkmalschutz und Bodenfunde**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege), der Unteren Denkmalpflegebehörde oder der Gemeinde Eichenzell unverzüglich anzuzeigen.

Südlich des geplanten Baugebietes befindet sich ein Grabhügel (bei der als Naturdenkmal ausgewiesenen Linde) aus diesem Grund ist die Stadt- und Kreisarchäologie Fulda zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot**

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstige grünordnerische Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Befristung durchzuführen und mit der Gebrauchsabnahme nachzuweisen.
- Kampfmittel**

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Kampfmittelfürsorge weist in seiner Stellungnahme vom 19.09.2013 auf folgenden Sachverhalt hin. Die Auswertung der beim Kampfmittelfürsorge vorliegenden Kriegsstückerbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (gemäß Scheiben des RP Darmstadt) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist erforderlich, und durch die Bauherrschaft zu veranlassen.
- Immissionschutz**

Für die Elektrohängebahn (Kapselung der Anlage) sowie für den Betrieb des neuen Lagergebäudes ist ein schallschutztechnisches Gutachten zu erstellen, sich daraus ergebende Lärmschutzaufgaben und Nebenbestimmungen sind im Baugenehmigungsbescheid festzuschreiben.

**AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEMERKE**

- Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 15.09.2005 beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung am 14.11.2013 erweitert. Die Erweiterung wurde am 11.02.2015 ortsüblich bekannt gegeben.

Gemäß Beschluss vom 17.09.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss erneut geändert. Der Beschluss wurde am 22.09.2015 ortsüblich bekannt gegeben.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.01.2006 bekannt gemacht und am 24.01.2006 durchgeführt.

Die erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 17.08.2012 bekannt gemacht und vom 27.08.2012 bis einschl. 28.09.2012 durchgeführt.

Die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 20.02.2015 bekannt gemacht und vom 02.03.2015 bis einschl. 07.04.2015 durchgeführt.

Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 22.09.2015 bekannt gemacht und vom 05.10.2015 bis einschl. 19.10.2015 durchgeführt.
- Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 01.09.2005.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 22.08.2012.

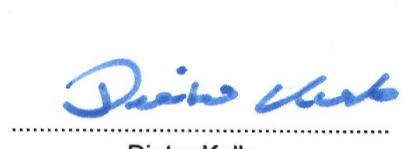
Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 13.02.2015.

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 28.09.2015.
- Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 19.11.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 19.11.2015 beschlossen.


Eichenzell, 10.12.2015

  
 Dieter Kolb  
 - Bürgermeister -
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

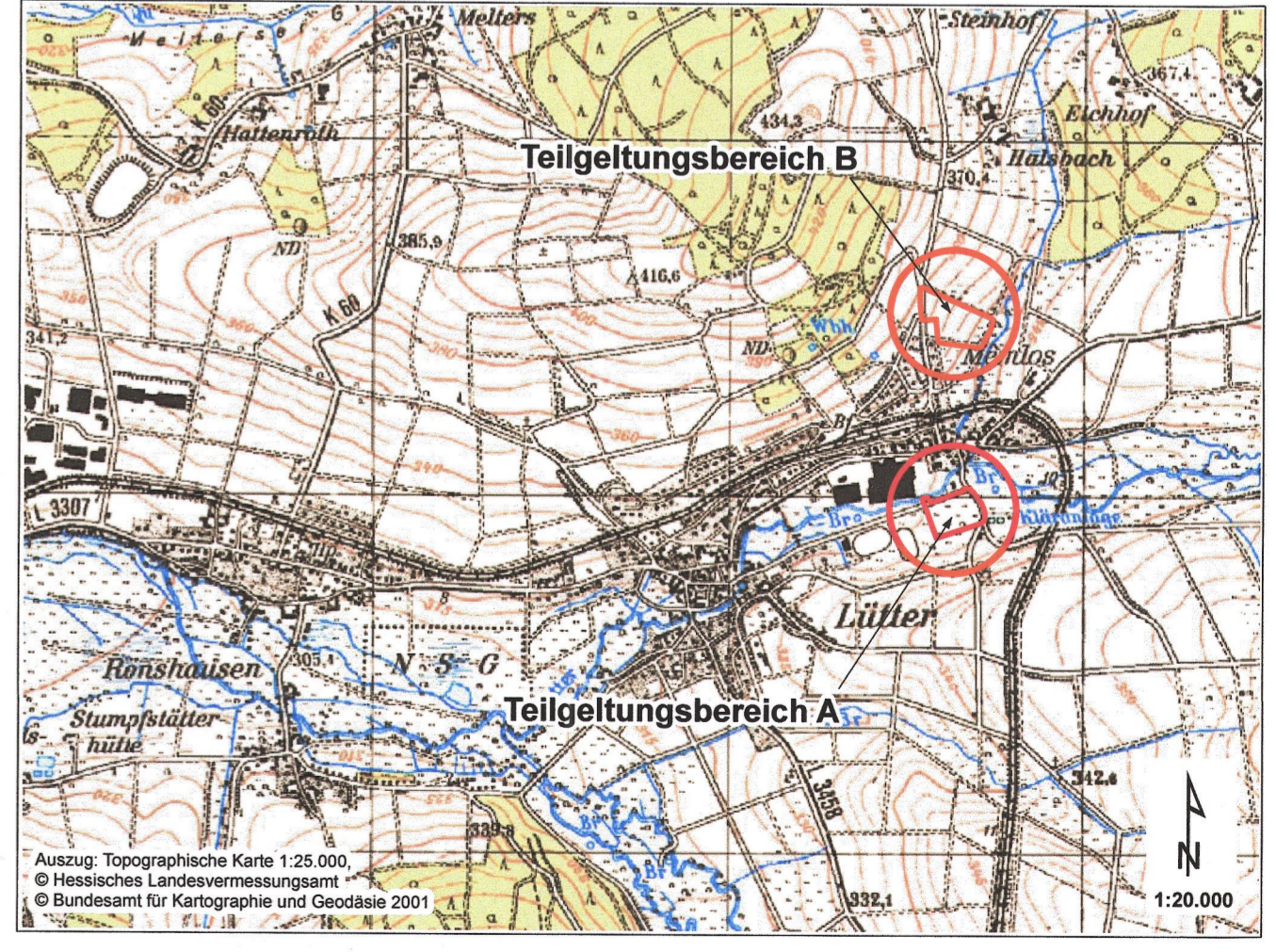
Der Satzungsbeschluss wurde am 24.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 24.06.2016 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenzell, 27.06.2016

  
 Dieter Kolb  
 - Bürgermeister -

**BEBAUUNGSPLAN NR. 17  
 "BETZENWIESEN"  
 ORTSTEIL LÜTTER, GEMEINDE EICHENZELL**



**GEMEINDE EICHENZELL**

36124 EICHENZELL, SCHLOSSGASSE 4  
 TEL.: 06659/979-0, FAX: 06659/979-69

Maßstab: s. Planzeichnungen  
 Stand: 19.11.2015 / SATZUNG

**PLANUNGSBÜRO HOFMANN**  
 35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4  
 TEL.: 06043/984018-0  
 FAX: 06043/984018-1

