

Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Bebauungsplan Nr. 2 "Im Leibolzgraben"

5. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SOEZH Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
St Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	SOEZH	0,6	0,6	I	9,0 m

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

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ - 5. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Im Leibolzgraben“ von 2002 durch die Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sondergebiet ist innerhalb der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich maximal 100 m² Verkaufsfläche für einen Blumen- und Geschenkeladen und innerhalb der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

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

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

1.2.2.2 Die maximale Höhe von Werbefahnen und Mastwerbeanlagen beträgt 7,0 m über der Oberkante der Stellplatzanlage.

1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.4.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

1.4.2 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

1.5 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zusätzlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden 20.802 Okopunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Flächenhafte Nutzungseinstellung zur Förderung von Waldbienengemeinschaften“ in der Gemarkung Großbalt, Flur 31, Flurstück 44 teilweise, zugeordnet.

2 Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 35°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Die Verwendung von spiegeln oder stark reflektierenden Materialien zur Dachdeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt hiervon unberührt.

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

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten und maximal 5 % der Fassadenfläche einnehmen, an der sie angebracht sind, jedoch jeweils zusammenhängend nicht größer als je 6 m² sein. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Fremdwerbung ist dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist.

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

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

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

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdbearbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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 (§ 21 HDSchG).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 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).

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

3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.5 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlschnecke
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Obstbäume (J. v. 8-10)	
Betula pendula	- Hängebirke	Castanea sativa	- ESKASTANIE
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cydonia oblonga	- Quitten
Fraxinus excelsior	- Eiche	Juglans regia	- Walnuss
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus domestica	- Apfel
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Mespilus germanica	- Mispel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pfäume
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus pensica	- Pfirsich
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Pyrus pyrausta	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica	- Speierling

Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Comus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarze Holunder
Crataegus laevigata	- Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Woll-Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus cuneipala	- Weißdorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Eunotus europaea	- Pfeifenhölchen	Lonicera caerulea	- Blaue Heckenkirsche
Fraxinus alba	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färbeginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gern. Schneeball		

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Heckenkirsche
Buddleia div. spec.	- Sommerflieder	Lonicera caprifolium	- Gartengelbbl.
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Lonicera periclymenum	- Waldgelbbl.
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Comus florida	- Blumenhartriegel	Malus div. spec.	- Zierapfel
Comus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Deutzia div. spec.	- Deutzia	Rosa div. spec.	- Rosen
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Wegelia div. spec.	- Weigelia

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 16.12.2016

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.06.2017 bis einschließlich 28.07.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.02.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.02.2018 bis einschließlich 21.03.2018

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 17.05.2018

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt der Marktgemeinde Eiterfeld.

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.

Eiterfeld, den 29. Mai 2018

Klein
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 08. Juni 2018

Eiterfeld, den 08. Juni 2018

Klein
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

