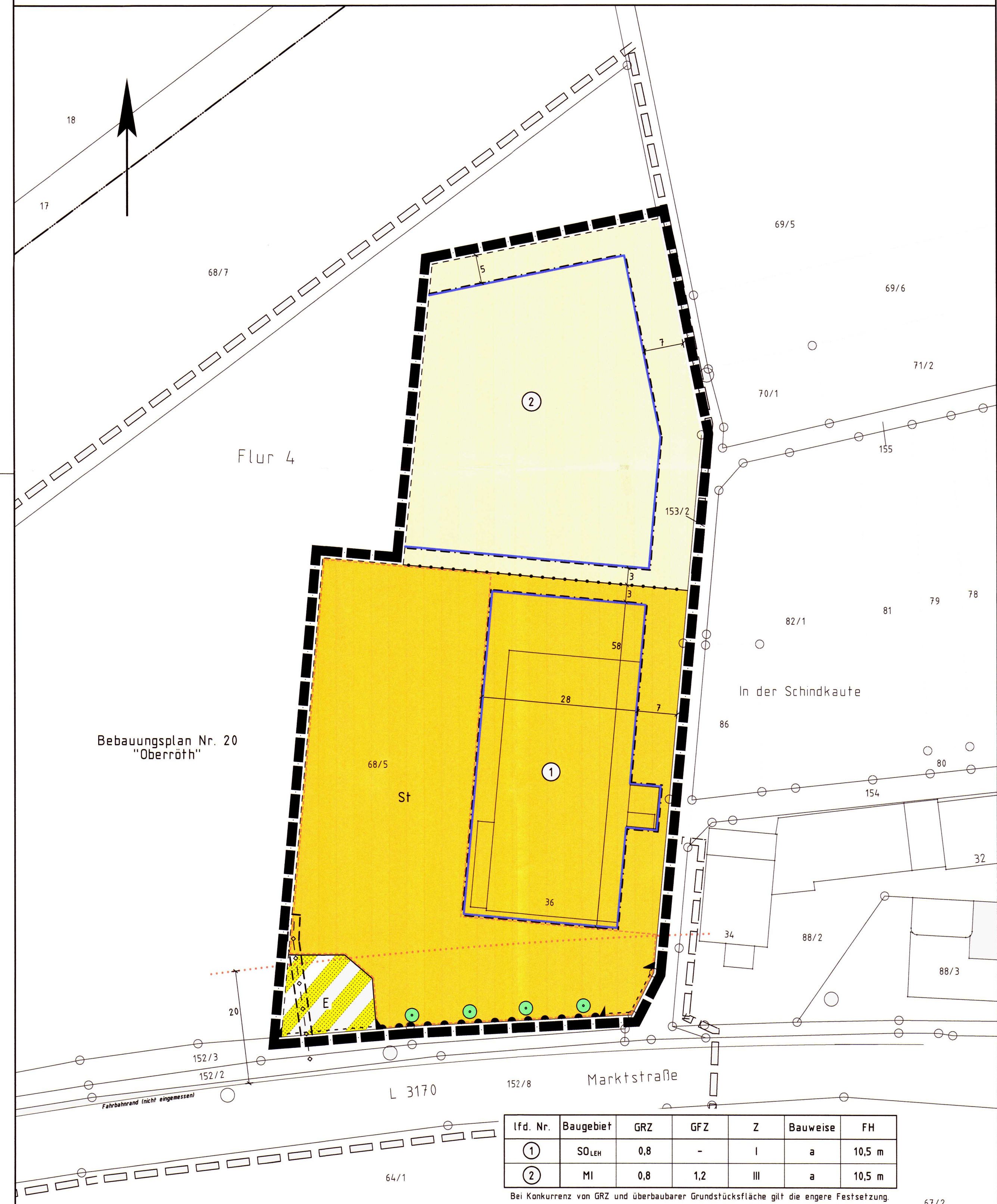


Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Bebauungsplan Nr. 20 "Oberröth" 1. Änderung



Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand: April 2014 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

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		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
1.2.1.2		Mischgebiet
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1		Grundflächenzahl
1.2.2.2		Geschossflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über vorhandenem Gelände; hier:
1.2.2.4.1		Firsthöhe
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.3.2		Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.1.1		Erschließungsstraße
1.2.4.2		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.2.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4.2.2		Ein- und Ausfahrtsbereich
1.2.5		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
1.2.5.1		Stromversorgungskabel der Osthessen Netz GmbH (nicht eingemessen)
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		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.7.1.1		Stellplätze
1.2.7.2		Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStRG
1.2.7.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.4		Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Osthessen Netz GmbH zu belastende Flächen
1.2.7.5		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel: Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 960 qm. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gilt für das Mischgebiet: Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO gilt für das Mischgebiet: Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume sind bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: PKW-Stellplätze sowie Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.
- 2.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.6.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 12-14 cm).

Artenliste:	
Acer platanoides	– Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Fraxinus excelsior	– Esche
Quercus robur	– Stieleiche
Sorbus aucuparia	– Eberesche
Tilia cordata	– Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 m² je Baum vorzusehen. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

- 2.6.2 Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste unter Ziffer 2.6.1 zu pflanzen und zu pflegen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Die nach bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatz- und Ablösesatzung der Marktgemeinde Eiterfeld in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Gem. § 20 HDSchG: 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.
- 4.3 Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.4 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- 4.5 Gem. § 23 Abs. 1 HStRG: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,
- nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
- 4.6 Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III für die Trinkwassergewinnungsanlage „Brunnen Arzel“ der Betreibers Marktgemeinde Eiterfeld. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 13.07.1987 (StAnz. 13/87, S. 1153) sind zu beachten. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasser- und Abwasserverbandes „Obere Eltra“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 27.10.1969 (StAnz. 49/69, S. 2019) sind zu beachten. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Eiterfeld. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 19.09.1983 (StAnz. 42/83, S. 2020) sind zu beachten.
- 4.7 Voraussetzung für den Bau von Anlagen zur Erdwärmennutzung ist die hydrologische Unbedenklichkeit. Die Bohrung bedarf einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung für den „TB III Reckrod“. Sofern die Unbedenklichkeit vorliegt, sind die weiteren Schritte hinsichtlich eines notwendigen wasserrechtlichen Verfahrens mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda abzustimmen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 05.06.2014
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.10.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.10.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.10.2014 bis einschließlich 21.11.2014

- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch Schreiben vom 13.10.2014
- Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 21.11.2014

- Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt durch Anschreiben vom 22.12.2014

- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 29. Jan. 2015

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 27. Feb. 2015

Bürgermeister
Scheich

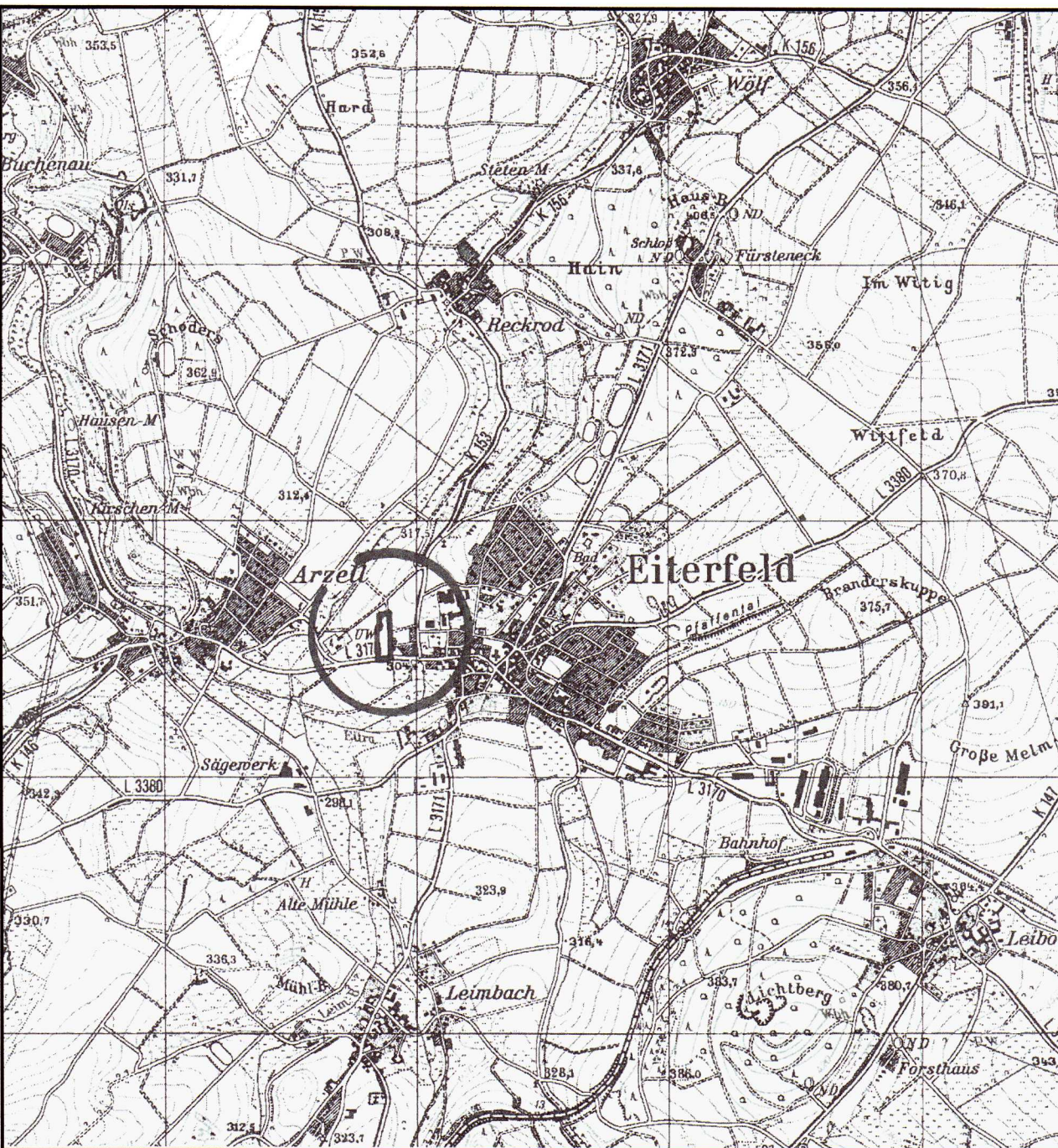
Rechtskraftvermerk:

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

Eiterfeld, den 27. Feb. 2015

Bürgermeister
Scheich

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30	Stand:
Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld	10.09.2014
Bebauungsplan Nr. 20 "Oberröth" 1. Änderung	26.09.2014
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	26.11.2014
Satzung	14.01.2015
Bearbeitet:	Spath
CAD:	Reeling
Maßstab:	1 : 500