PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
   - Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Mineralquelle und Getränkeabfüllbetrieb
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - BMZ 10,0 — Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 21 BauNVO)
   - GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
   - OK xxxx m ü. Bezugspunkt — maximale Höhe baulicher Anlage
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)
6. Verkehrsflächen (§ 9 I Nr. 11 BauGB)
   - öffentliche Verkehrsfläche: Zufahrt Betriebsgelände
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 I Nr. 13 BauGB)
   - Fläche für Versorgungsanlagen
   - Hauptversorgungsleitungen sonstige (oberirdisch)
9. Grünflächen (§ 9 I Nr. 15 BauGB)
   - private Grünflächen
10. Wasserflächen (§ 9 I Nr. 16 BauGB)
    - Wasserflächen Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben
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 Flächen für Bindungen von Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 I Nr. 25 b BauGB)
    - Umgrenzung von Schutzgebieten i. S. des Naturschutzrechtes hier: Grenze zum FFH-Gebiet Nr. 5323-303 »Obere und Mittlere Fuldaaue«
15. Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 VII BauGB)
    - St — Stellplätze
    - Plangebiete der im näheren Planungsraum vorkommenden sonstigen Bebauungspläne
    - 47 — Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksnummern
    - Vorhandene Gebäude und Anlagen nach Liegenschaftskataster

Höhenbezugspunkt
HP: RW 3558888,57 / HW 5593936,28 / Höhe 344,65 ü. NN

SO | -B- | 0,8 | 10,0
- max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse - Bestimmung des sichtbaren Baukörpers
- Baumassenzahl
- Grundflächenzahl

Satzung der Gemeinde Ebersburg

Über die 1. Änderung Bebauungsplanes »Am Sauerbrunnen« Gemarkung Weyhers

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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 2011 (GVBl. S. 444)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 218)

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 Ebersburg vom ***.***.2013 folgende Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes »Am Sauerbrunnen« Gemarkung Weyhers gefasst.

Die Satzung besteht aus:

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

Teil B **Textliche Festsetzungen**
und grünordnerische 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 Getränkeabfüllbetrieb [SO] gem. § 11 III Satz 1 Nr. 2 BauNVO

(1) Das mit [SO – Mineralquelle und Getränkeabfüllbetrieb] 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 Getränkeabfüllbetrieb« 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 Getränkeabfüllbetrieb] 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 Getränkeabfüllbetrieb] 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 baulicher Anlagen bis zur Oberkante Gebäude bzw. baulicher Anlage darf 15 m bzw. 10 m – laut Ausweisung im jeweiligen Baufenster – über den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten (§ 16 II Nr. 4 BauNVO).

I.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB, § 12 und 21 a BauNVO)

I.3.1 sonstige Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind im gesamten Baugebiet [SO] allgemein zulässig. (§ 14 I Satz 3 BauNVO).

I.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.

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

2.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind an Ort der Leistung anzubringen und dürfen das Dachgeschoss der Gebäude nicht überragen. Ihre Fläche darf nicht mehr als 5 v. H. der jeweiligen Fassadenfläche betragen (§ 87 I Nr. 1 HBO).

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

3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Die mit [I] 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 der Erhaltung vorhandener Biotopstrukturen. Innerhalb dieser Flächen sind alle Handlungen, die zur Änderung des Biotops führen, nicht zulässig.

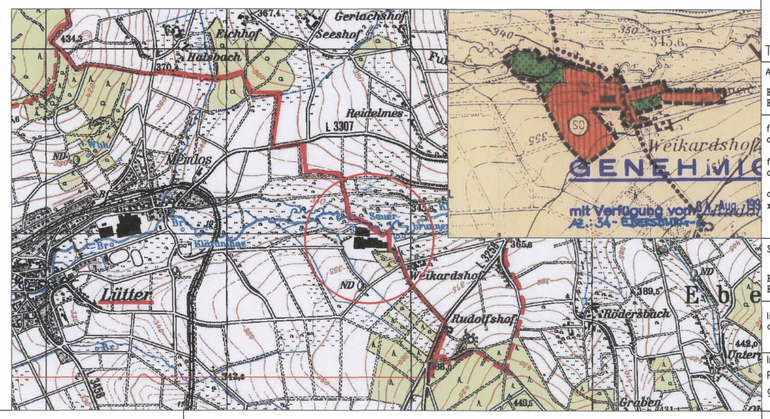
3.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(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 Hinweise

(1) Werden Bodendenkmale bei Erdarbeiten angetroffen werden (z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Metallsachen, 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 Urnshausen
Telefon: 036964/82335 • Fax: 036964/82334

1. Änderung des Bebauungsplanes »Am Sauerbrunnen« Gemarkung Weyhers, Gemeinde Ebersburg

Stand: 2013-09-01
Teil C: Verfahrensvermerke — Maßstab: 1 : 1.000

Aufstellungsbeschluss vom 09. 04. 2013 Brigitte Kram Bürgermeisterin	Auslegungsbeschluss vom 04.07.2013 Brigitte Kram Bürgermeisterin
frühzeitige Behördenbeteiligung (§4 I BauGB) durchgeführt vom: 21.05.2013 bis: 20.06.2013 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 I BauGB) durchgeführt vom: 21.05.2013 bis: 20.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt »Ebersburger Nachrichten« 07.06.2013 (§ 3 I BauGB)	förmliche Behördenbeteiligung (§4 II BauGB) durchgeführt vom: 29.07.2013 bis: 28.08.2013 förmlichr Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 II BauGB) durchgeführt vom: 29.07.2013 bis: 28.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt »Ebersburger Nachrichten« 19.07.2013 (§ 3 II BauGB)
Satzungsbeschluss vom 06. 11. 2013 Brigitte Kram Bürgermeisterin	ausgefertigt: 21. 11. 14 Brigitte Kram Bürgermeisterin

Inkrafttreten gem. § 6 BauGB.
ortsüblich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt »Ebersburger Nachrichtem« Nr. 5/2014 vom 31.1.2014

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Wolfgang Otto, Planung: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malchereck-Matthes gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malchereck-Matthes	gezeichnet: Feb. 2013 geändert: Mai 2013 geändert: Juni 2013 geändert: September 2013	Plan-Nr. 1

A1