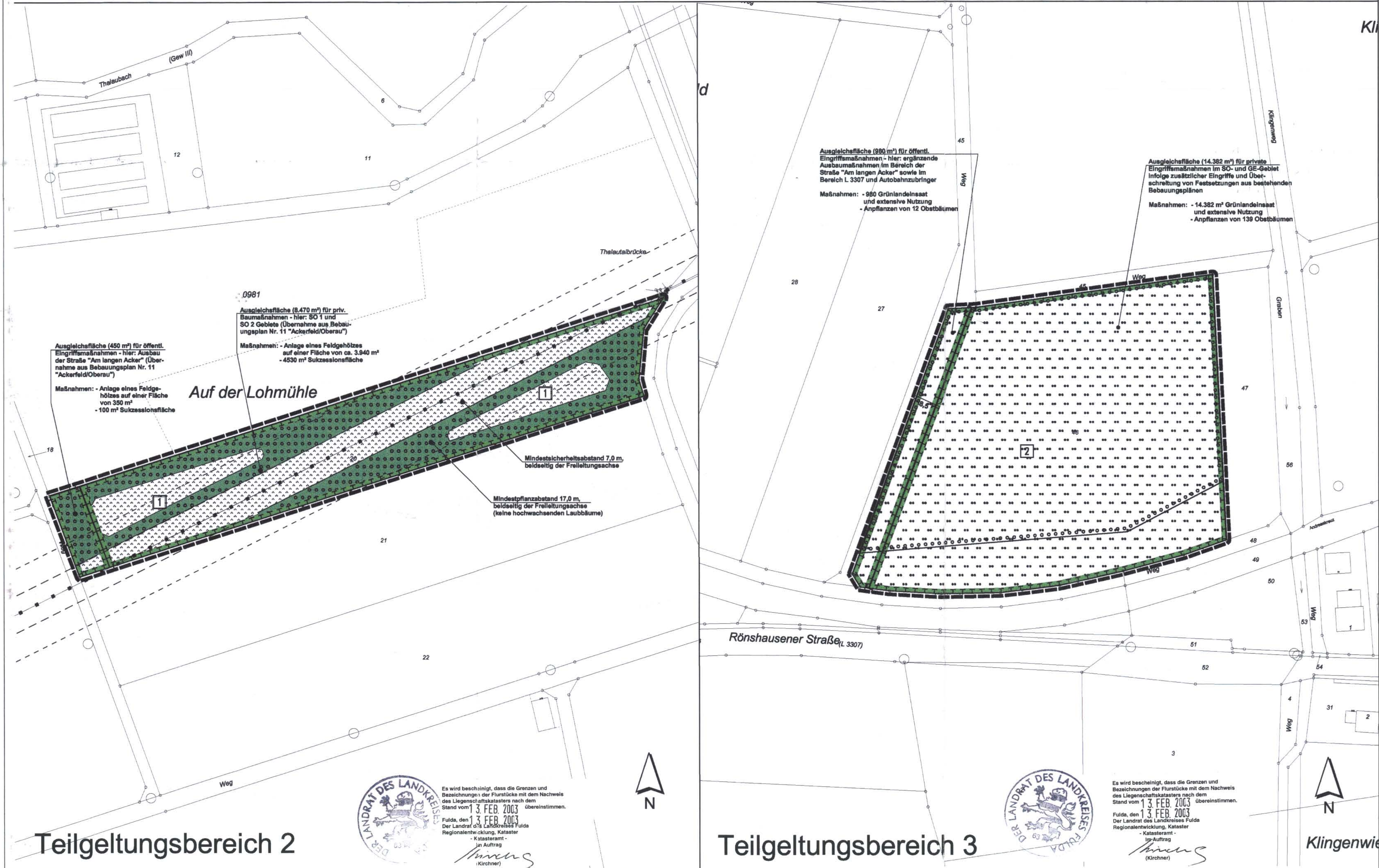
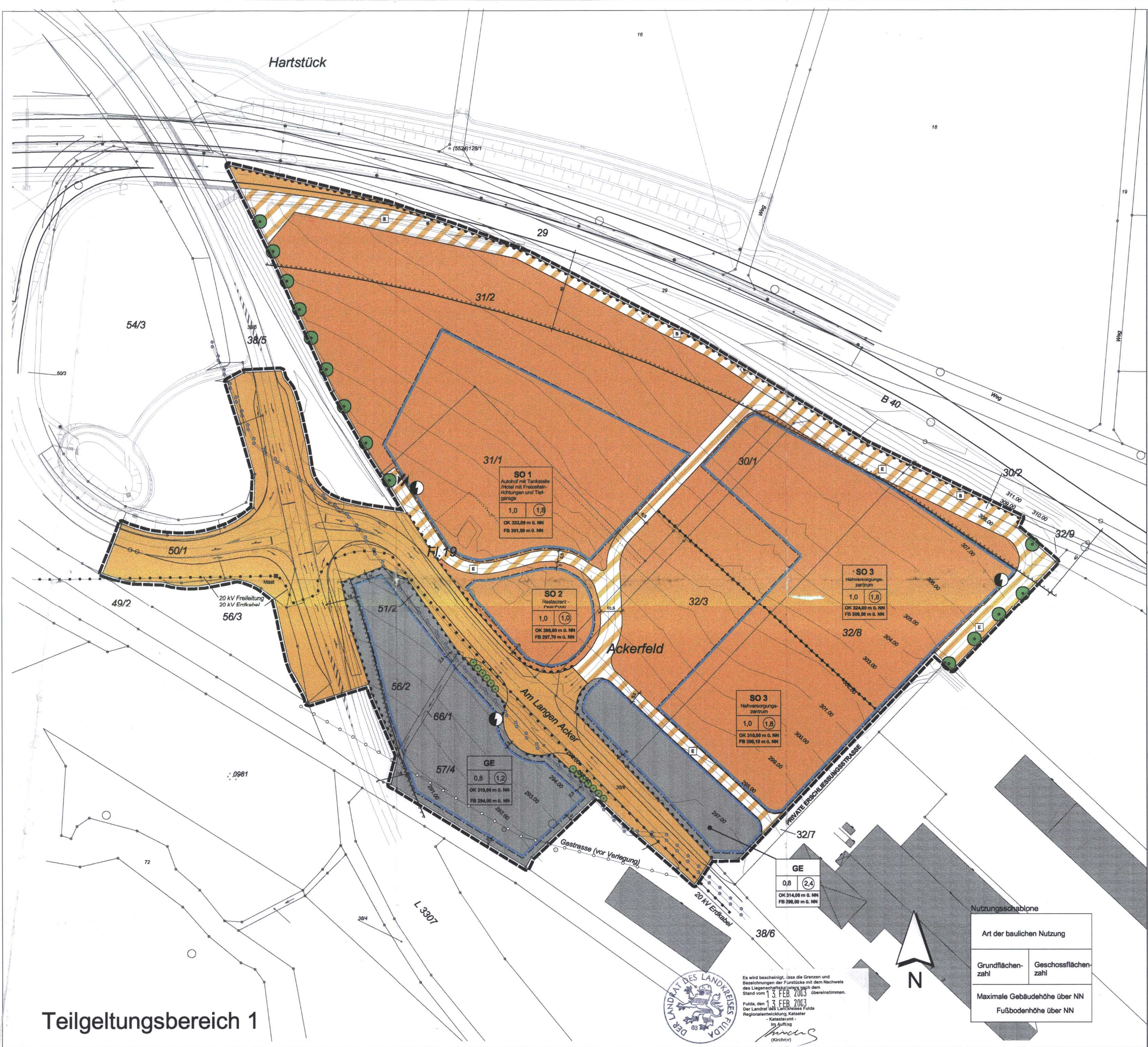




BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "RHÖNHOF", OT EICHENZELL, GEMEINDE EICHENZELL

Der Bebauungsplan besteht aus dem eigentlichen Baubereich (Teilgeltungsbereich 1) der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Döllbach (Teilgeltungsbereich 2) und der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Lütler (Teilgeltungsbereich 3)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Raumordnungsgesetz
PlanV - Planungsrecht
HBO - Hessische Bauordnung
(jeweils in der zum Satzungsabschluss gültigen Fassung)

B. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung:
SO 1 - Autocenter mit Tankstelle sowie Hotel mit Freizeiteinrichtungen und Tiefgarage
SO 2 - Schnellrestaurant "Fast-Food Restaurant"
SO 3 - Nahversorgungszone
Nutzungen jeweils mit den erforderlichen Stellplatzanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- 2.1 Geschossflächenzahl
- 2.2 Grundflächenzahl
- 2.3 Höhere bauliche Anlagen
Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhenangaben ist die Höhe über NN.
Maximale Gebäudehöhe
Fußbodenhöhe (+/- 0,5 m)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksflächen können für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden. Eventuell zulässig sind Werbeträger sofern andere Belange dem nicht entgegen stehen.

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

- 4.1 Straßenverkehrsflächen
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Innerbetriebliche Haupterschließungswege
Öffentliche Bewirtschaftungsflächen für die Autobahn
- 4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (ca. 10 PKW)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 5.1 Wasserleitung (unterirdisch)
- 5.2 Gasse
- 5.3 20 KV - Freileitung / Erdkabel (s. Eintragungen in der Planzeichnung)

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

- 6.1 Elektrizität - geplante Trafostationen (ohne exakte Standortbestimmung)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Zweckbestimmung: Externe Ausgleichsflächen
Ausgleichsfläche 1 - Gemarkung Döllbach, Flur 15, Flur 20
Ausgleichsfläche 2 - Gemarkung Lütler, Flur 1, Flur 46
Maßnahmen: - 500 Grünlandsmaße und extensive Nutzung
- Anpflanzen von 120 Obstbäumen
Maßnahmen: - 14.300 m² Grünlandsmaße und extensive Nutzung
- Anpflanzen von 120 Obstbäumen
- 7.2 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Maßnahmen:
Nutzungsgebiete - natürliche Sukzessionsfläche
Extensive Weiden- und Weidflächen
7.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern
7.3.1 Anpflanzen von:
Bäumen (mind. 12 - 14 cm STU, s. Planliste 1)
Feldgehölzen
7.3.2 Erhaltung von:
Sträuchern
7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anlage einer Streubestände:
Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen (mind. 8 - 10 cm STU, 2 x v., s. Planliste 1). Die Pflanzabstände betragen für Äpfel, Birnen, Kirschen und Walnüsse mind. 10,0 m und bei mittelstarkwuchernden Gehölzen wie Zwischensorten mind. 8,0 m.

- 8. Sonstige Planzeichen
- 8.1 Böschungslinien
- 8.2 Bemessung (in Meter)
- 8.3 Flurstücknummer, Flurstücksgrenze, Grenzlinie
- 8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 8.6 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 10 BauGB)
Entlang der Straßen des überörtlichen Verkehrs sind die straßenrechtlichen Bauverbote, die auch für Werbeträger gelten, einzuhalten (§ 9 Abs. 1, 2 und 8 Fernverkehrsstraßen, § 23 Abs. 1 Hessisches Straßenverkehrsgesetz). Stellplätze sind innerhalb der Bauverbotezone zulässig.
- 8.7 Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über NN

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Gewerbegebiet - zulässig sind:
- alle Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO
- Wohnungen für Arbeiter- und Betriebsangehörige sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
Einzelhandel ist im Gewerbegebiet unzulässig. Ausnahmeweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentralisierten Sortimenten "Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien, Brennstoffe, Reifen, Gartenbedarf, Autos (inkl. Ersatz- und Zubehörteile), Campingwagen, Möbel und Teppichböden" innerhalb der Schwelle zur Großfläche nach § 11 (3) BauNVO zugelassen werden.
Daneben können Verkaufsfächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind, befinden. Die Verkaufsfäche darf in diesen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 10 % der in der Nutzung befindlichen Betriebsfläche und insgesamt nicht mehr als 100 m² pro Betrieb einnehmen.

1.2 Sondergebiet

- SO 1 zulässig sind:
- Tankstelle mit Shopbereich und ca. 55 LKW und Busstellplätze
- zwei Spielplätze
- Erdklopp
- Gastronomie mit Cafe, Eisdielen und Freizeitanlage
- Kleinverkaufsfäche für Souvenirs, Tonaufnahme, Geschenkartikel, Zeitschriften
- Fitnessbereich und Wellnessbereich
- Hotel mit 120 Zimmern und Tagungsraum
- Tiefgarage mit ca. 110 PKW-Stellplätzen
SO 2 - Schnellrestaurant "Fast-Food"
SO 3 zulässig sind:
- Lebensmittel und Getränkemarkt insgesamt 2.550 m²
- Drogeriemarkt 500 m²
- 2 x Textmarkt (500 m² x 400 m²) 800 m²
- Schuhmarkt 600 m²
- Babyfachmarkt, Kinderzimmer und Möbel (im Babyfachmarkt sind Spielwaren auf 10 % der Verkaufsfäche zu begrenzen) 600 m²
- Shop- und Dienstbereich 150 m²
Die zulässige Gesamtverkaufsfäche beträgt höchstens 5.200 m². Die sortimentsbezogenen Flächenanteile stellen Obergrenzen dar.
Weiterhin zulässig:
- Gastronomie und Unterhaltung (Bier, Disco, Bowling)

1.3 Werbeträger

Im Baubereich sind fünf Werbeträger zulässig. Die maximal zulässige Höhe der einzelnen Werbeträger beträgt 25,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Die Standorte und die Gestaltung der Werbeträger sind in Abhängigkeit mit dem Amt für Straßen- und Verkehrsplanung zu planen. Die Werbeträger der angrenzenden Straße dürfen nicht behindert oder abgelenkt werden.

2. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenentwurfplanung vorbehalten.

3. Flächen für Versorgungsanlagen

Der konkrete Standort der Trafostation ist im Baubereichsverfahren festzulegen. Vor Vermarktung des Plangebietes ist wegen der Größe und der Anordnung des Trafostationsgrundstückes Verbindung mit dem Oberwerk Fulda AG aufzunehmen.
Im begründeten Bedarfsfall ist in allen Baubereichen die Errichtung einer oder mehrerer Löschwasserzisternen zulässig.

4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

4.1 Schutzzone und Maßnahmen

Im Bereich der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Befahrtschäden und Störungen von der Anpflanzung auszuweichen, bzw. in einem ausreichenden Abstand zu den Trassen (Rückplasma mit den Trassenbetreibern) zu pflanzen. Bei Unterschreitung der Mindestabstände sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4.2 Freileitungen

Im Schutzstreifen der 20 KV-Freileitung (Teilgeltungsbereich 2) ist bei einem Mindestabstand von 17,0 m - gemessen ab der Freileitungsschneise - erforderlich. Weiterhin ist bei Anpflanzungen von hochstämmigen Laubbäumen ein Mindestabstand von 17,0 m zu der Freileitung - ebenfalls gemessen ab der Freileitungsschneise - einzuhalten.

4.3 Trassenplanungen und Leitungsrecht

Für die privaten Verkehrsflächen wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die jeweils zuständige Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
In den Verkehrsflächen sind bei Ausbau- und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die Telekom und das Oberwerk Fulda AG sind von Straßenbaumaßnahmen im Baubereich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu unterrichten.

4.4 Gasse

Durch das Gebiet führt eine Gashochdruckleitung. Nach DVG-Regelwerk beträgt der Abstand zu Gebäuden 20 m. Sofern der Abstand unterschritten wird, sind Sicherheitsprüfungen erforderlich.
Im Bereich Flurstück 674 in der Flur 19, Gemarkung Eichenzell ist die Gasse zu verlegen. Details hierzu sind mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die neue Gasse ist durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.
Bei Anpflanzungen im Bereich der Trassen sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in allen Baubereichen zulässig. Die Kleinerhaltung ist jedoch in allen Baubereichen unzulässig.

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

Die Gemeinde Eichenzell ist Eigentümerin der Flurstücke Nr. 20 (Flur 15, Gemarkung Döllbach - ca. 8.900 m²) und Nr. 46 (Flur 1, Gemarkung Lütler - 15.360 m²). Die Flurstücke sind zum Teilgeltungsbereich 2 bzw. 3 des Bebauungsplans erklärt.

6.1 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Baubereichs

Grundstückseigenschaften
Grundstückseigenschaften sind als extensive Grünflächen anzulegen u.o. mit Rotkehlchen zu bepflanzen. Zusätzlich ist je 200 m² Grundstückseigenschaft ein heimischer Laubbaum (mind. 12 - 14 cm STU, s. Planliste 1) zu pflanzen und zu unterhalten.

6.2 Dachflächenbegrünung

Im SO 1 - Gebiet sind 50 % der fachgerechten Dachflächen (< 10° Dachneigung), mit Ausnahme der Erdgeschossflächen, zu begrünen.
Im SO 3 - Gebiet sind 50 % der fachgerechten Dachflächen (< 10° Dachneigung) zu begrünen.

6.3 Stellplatzanlagen

Die PKW-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Pflasterbelägen (z. B. Bockpflaster) herzustellen.

6.4 Stellplätze und Stellplatzanlagen

- je 5 LKW bzw. Busstellplätze sind 3 heimische und standortgerechte Laubbäume (mind. 12 x 14 cm STU, s. Planliste 1) anzupflanzen und zu unterhalten
- je 5 PKW - Stellplätze ist 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum (mind. 12 x 14 cm STU, s. Planliste 1) zu pflanzen und zu unterhalten
(die Bäume sind zur Gliederung der Stellplätze möglichst im Bereich der Stellplätze anzupflanzen)

6.2 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der externen Ausgleichsfläche - Teilgeltungsbereich 2

Im Bereich der Planflächen sind unter Beachtung der nachbarlichen Grenzabstände heimische und standortgerechte Sträucher (mind. 100 cm Höhe, s. Planliste 2) in Raster 1 x 1 m zu pflanzen. Zur Durchmischung sind jeweils 3 - 7 Stück einer Art zusammenzufassen. Zusätzlich ist je 100 m² Gehölzfläche ein Laubbaum (mind. 10 - 12 cm STU, s. Planliste 1) oder ein Obstbaum (mind. 8 - 10 cm STU, s. Planliste 3) zu pflanzen. Die Laubbäume können in kleinen Gruppen angepflanzt werden. Auf den von den Pflanzungen umschlossenen Flächen sowie auf der innerliegenden Freifläche ist eine ungestörte Sukzession zu ermöglichen. Sofern Gehölze in den Freilichbereich der 20 KV-Freileitung hineinragen ist ein Rückschnitt durchzuführen.

6.3 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der externen Ausgleichsfläche - Teilgeltungsbereich 3

Auf dem Flurstück sind hochstämmige Obstbäume (mind. 8 - 10 cm STU) im Raster von ca. 10 x 10 m anzupflanzen. Alte und krankheitsanfällige Obstsorten sind vorrangig zu verwenden.
Das bisherige Ackerland ist mit einer blumen- und krautreichen Saatmischung einzuhäufeln. Zukünftig ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 01. Juli des entsprechenden Jahres durchgeführt werden darf.

6.4 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzlisten sind Vorschlagslisten, sie können durch weitere heimische und standortgerechte Arten ergänzt werden. Weiterhin können vereinzelt eingebrachte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Fleder - Syngie vulgaris) in die Pflanzungen eingebracht werden.

Pflanzliste 1 - Laubbäume

Eiche, Hainbuche, Bergahorn, Buche, Spitzahorn, Bergulme, Winterlinde, Feldahorn, Vogelkirsche, Stieleiche, Traubeneiche

Pflanzliste 2 - Sträucher

Rote Heckenkirsche, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Traubeneiche, Schwarzer Holunder, Hundrose, Hartriegel, Schlehe, Heuzorn, Weißdorn, Rote Johannisbeere, Faulbaum

Pflanzliste 3 - Obstgehölze

Apfel: Boskoop, Goldparmäne, Gravenstein, Bismarck, Schönlake
Birne: Grün, Jägert Birne, Gute Gräse, Güte Lüne, Neue Potasse
Kirsche: Knappe, Knappe, Hedelfinger

6.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß den Eintragungen in den Planzeichnungen.

D. GESTALTUNGSATZUNG

(baurechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landschaft beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan)

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten

Aufgrund der Eigenständigkeit dieses Gebietes sind alle Dachformen und Dachbedeckungen zulässig. Die Giebelansatzung der Gemeinde Eichenzell ist nicht zu berücksichtigen.

2. Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind Farben und Materialien aufeinander abzustimmen. Glas, Stahl-Glas sowie Naturstein und Putzfasen sind entsprechend abzustimmen. Reflektierende Fassaden und Materialien sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

Die Grundstückseigenschaften sind vorzugsweise in Lebensweise mit heimischen Gehölzen anzulegen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Straßenbau:
Die bei der Anlage und dem Ausbau von Straßen- und Wegen entstehenden Böschungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind auf den Baugrundverhältnissen zu planen. Sie können von dem Grundstückseigentümer durch Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m auf dem Grundstück abgewendet werden. Ausnahmen können bei besonders ungünstigen Gelände- verhältnissen zugelassen werden.
Baugrundstücke:
Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur in dem Maße zulässig, wie sie für den notwendigen Anschluss an die Gebäude, Stellplätze und öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Stützmauern über 1,0 m Höhe sind so auszuführen, dass sie entweder bepflanzt u.o. bemalt werden können.

5. Stellplätze

Die Stellplätze müssen so ausgebildet werden, dass eventuell abfließende Treib- und Schmierstoffe unschädlich beseitigt werden können. Das Eindringen von Öl u.o. Benzin in den Boden und in die Grund- wasser ist zu vermeiden.

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

1. Denkmalschutz und Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies nach § 20 DStGG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Ordnung - Vollzugsfrist - Nachweise - Erhaltungsgebot

Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen und Sträuchern sind während der Bauphase nach DIN 1820 (Erhaltung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) anzunehmen.
Die verbindlichen Baum- und Strauchpflanzungen sind in dem Baubereich nach Art, Qualität und Standort nachzuweisen. Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstigen grünen Maßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn durchzuführen und mit der Schutzmaßnahme nachzuweisen.

3. Trink- und Löschwasser Versorgung und Entwässerung

Erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

4. Zufahrtsweg

Zufahrtsweg sind für eine Fahrbahnbelag von 20 t Gesamtgewicht zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von LKW- und Nutzfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Gemeindevertretung am 20.06.2002 gefasst. Der Beschluss wurde am 26.06.2002 bekannt gegeben.

Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 21.11.2002 gefasst und in den Eichenzeller Nachrichten am 29.11.2002 bekannt gemacht.
Eichenzell, 21.02.2003

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 08.06.2002 bekannt gegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB erfolgte am 04.07.2002 (Bürgerversammlung) und in dem Zeitraum vom 08.07.2002 bis einschl. 18.07.2002.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 02.07.2002.

4. Öffentliche Auslegung

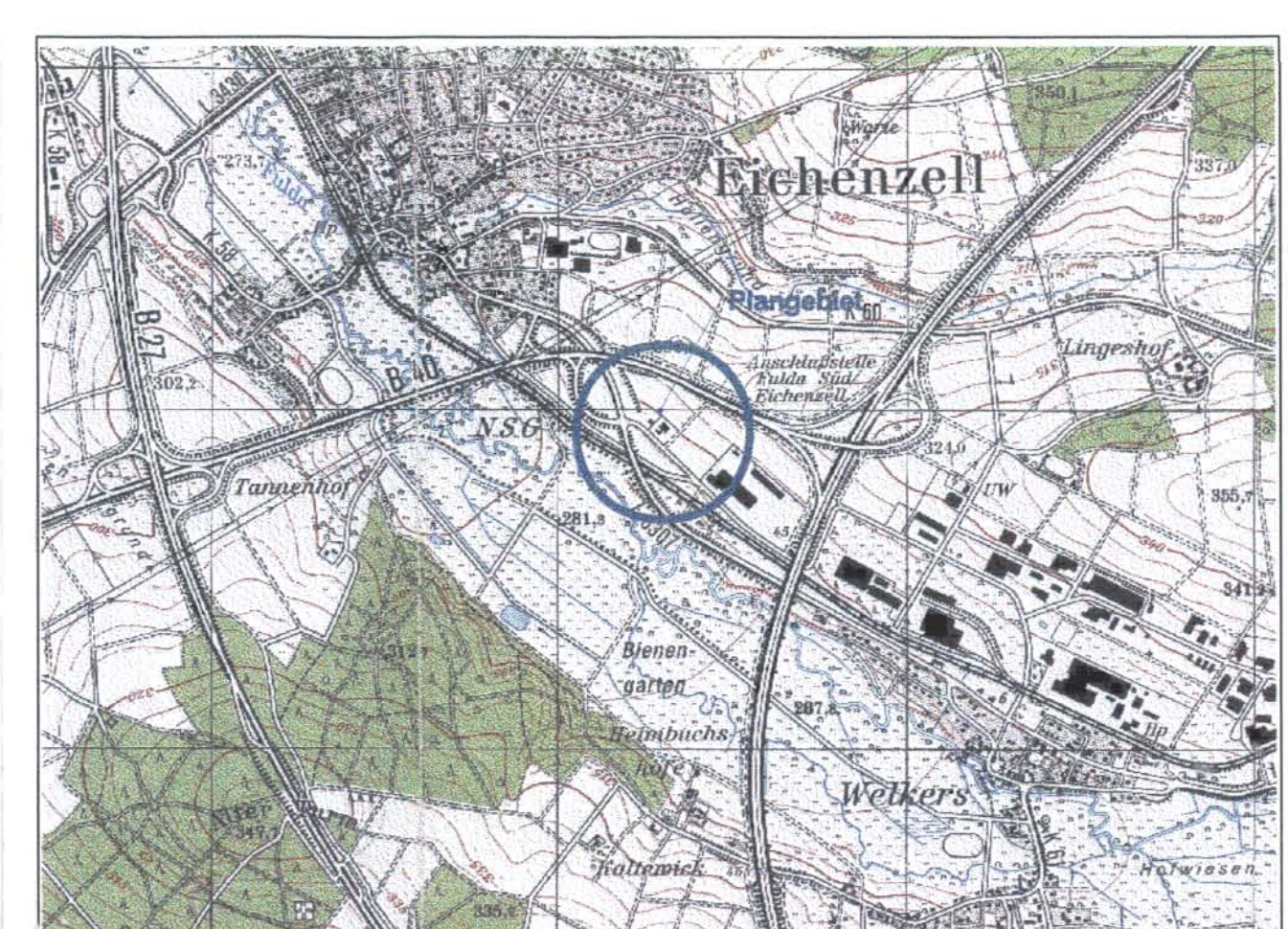
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 08.07.2002 bis einschl. 09.08.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 26.06.2002 bekannt gegeben. Die erneute öffentliche Auslegung wurde von der Gemeindevertretung am 21.11.2002 beschlossen und vom 09.12.2002 bis einschl. 23.12.2002 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte in den Eichenzeller Nachrichten am 29.11.2002.
Eichenzell, 21.02.2003

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 23.01.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die baurechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO am 23.01.2003 beschlossen.
Eichenzell, 21.02.2003

6. Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in den Eichenzeller Nachrichten am 21.02.2003 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedem Zeitpunkt in der Gemeindeverwaltung bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Eichenzell, 21.02.2003



GEMEINDE EICHENZELL

Bebauungsplan Nr. 16 "Rhönhof" mit integriertem Landschaftsplan

Ortsteil Eichenzell, Gemeinde Eichenzell

Maßstab: 1:1.000
Aufgestellt: Juni 2002
Bearbeitet: Hofmann
Letzte Änderung: 23.01.2003

Planungsbüro Henning + Partner
36043 FULDA KÜNZELER STR. 11
TEL. (0661) 92814-0 FAX (0661) 92814-50 eMail: info@henning-partner.de

EICHENZELL
Tradition - Zukunft - Identität