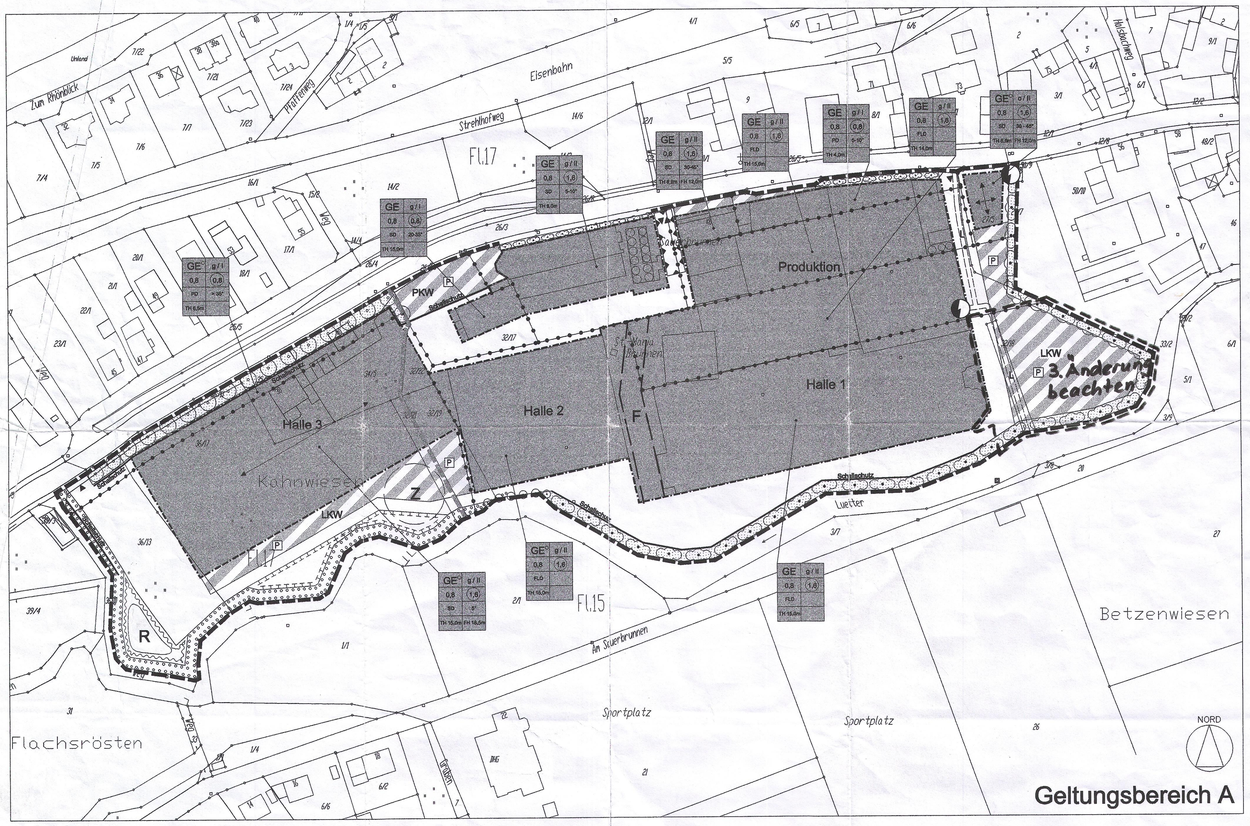
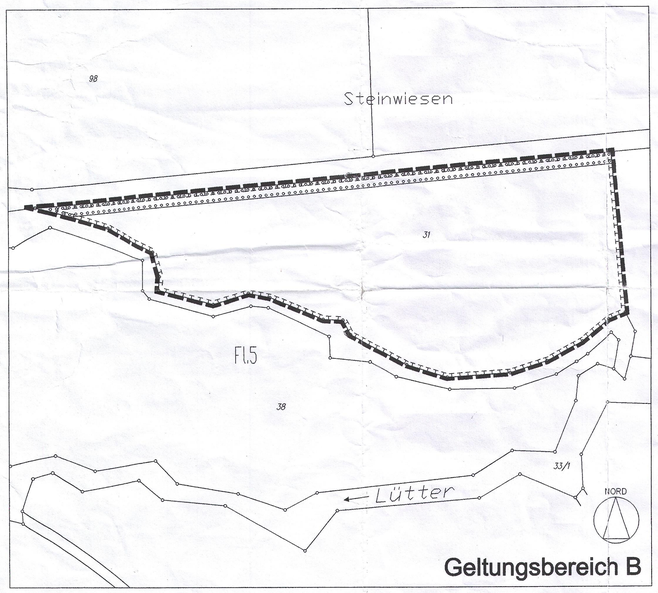
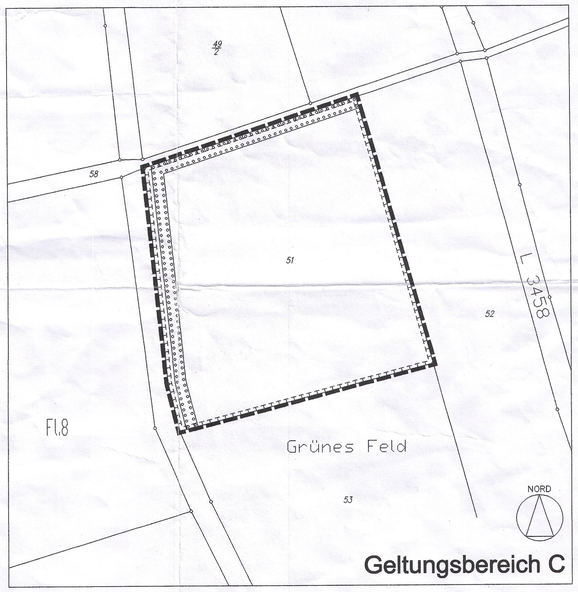
--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



Geltungsbereich A



Geltungsbereich B



Geltungsbereich C

GEMEINDE EICHENZELL

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 ORTSTEIL LÜTTER

"Beim Memloser Sauerbrunnen"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

20/12 — Flurstückgrenze und Flurstücksnummer

Gebäude - Bestand

Topographie

Abgrenzung des durch die Änderung hinzukommenden Baugebietes

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des Geltungsbereichs der Änderung (§ 9 (7) BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauGB)

Nutzungseinschränkungen gem. § 9 (1) 23.+24. BauGB und § 1 (5+9) BauNVO:
Zulässig sind nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 28.02.1983 abzuleiten. Einzelhandel ist nicht zulässig.

GE° — Gewerbegebiet (§ 8 BauGB)

Zusätzliche Nutzungseinschränkungen gegenüber dem GE im GE° :
Vom GE° dürfen keine störenden Lärmbelästigungen auf das angrenzende Mischgebiet ausgehen. Der flächenbezogene Schallleistungspegel darf tags (6.00 - 22.00 Uhr) 60dB und nachts 45dB nicht überschreiten.

Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

(0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß - s. Nutzungsschablone (§ 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse - s. Nutzungsschablone (§ 16 BauNVO)

FH 15,0m — max. Firsthöhe - s. Nutzungsschablone (§16 BauNVO)
Als Firsthöhe gilt die Höhe des westlichen Firstandes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes mit der westlichen Gebäudewand

TH 6,5m — max. Traufhöhe - s. Nutzungsschablone (§16 BauNVO)
Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie der Außenwandfläche mit dem Außendachfläche über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes mit der westlichen Aussenwand

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2. BauGB)

g — Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist an der Südwand der Halle 1 eine Überdachung von 8,0m Tiefe zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zulässige Firstrichtung

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

P — Ruhender Verkehr

Einfahrt

Ausfahrt

F — Feuerwehrdurchfahrt

4. Vorkehrungen und Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24. BauGB)

In der Nachtzeit dürfen nur lärmarme LKW mit der Kennzeichnung "G" das Betriebsgelände anfahren bzw. verlassen.

Schallschutz — Schallschutzeinrichtung

Bis zur Fertigstellung der Bebauung im westlichen Bereich des Betriebsgeländes ist auf der nördlichen Baugrenze, entlang der Rhönstrasse, eine Schallschutzwand mit einer Bauhöhe von min. 5m über dem Werksgelände zu errichten.

Die Pflanzfläche am westlichen Rand des Betriebsgeländes ist zum Schallschutz dauerhaft als min. 2,5m hoher Damm auszubilden.

Bei Aussenverladung südlich der Halle 1 ist ein 5m hoher Schallschirm zu errichten

Fläche für Schallschutzanlagen
Ausfahrtbereich gem. Lärmgutachten Nr. L 2410 (TÜV Hessen) vom 29.01.1993 .

5. Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 13. BauGB) Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21. BauGB)

Trafostation

L — Leitungsrecht für eine grundbuchlich gesicherte Kabeltrasse

6. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) 26. BauGB)

Von der Strassengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind.

Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis max. 0,5m abgewendet werden. Ausnahmen von diesem Höchstmass können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

7. Wasserversorgung und Entwässerung (§ 9 (1) 13. BauGB)

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschliessungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

R — Regenrückhaltemulde

Z — Löschwasserzisterne

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB in Verbind. mit § 8 BNatSchG)

Private Grünfläche

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von Hochstämmen
Hainbuchen (Carpinus betulus) 2xv., St.-Umfang 16-18cm

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzmaßnahmen)

Geltungsbereich A:

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern sind flächenhafte Gehölzpflanzungen mit nachfolgenden standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen:

Die Gehölze sind in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Abstand der Gehölze in den Reihen von 1,5 m zu pflanzen.

Pflanzgrössen:
80% Sträucher, 2 x v, o.B. 80-100 cm
20% Heister, 2 x v., 200-250 cm

Folgende Arten sind zu verwenden:
Sträucher:
- Hasel (Corylus avellana)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Schw. Holunder (Sambucus nigra)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)

Heister:
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Div. Weiden (Salix spec.)

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auch aus Lärmschutzgründen mit heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen.

Geltungsbereich B:

Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche ist eine dreireihige, freiwachsende Hecke herzustellen:

Die Gehölze sind in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Abstand der Gehölze in den Reihen von 1,5 m zu pflanzen.
Pflanzgrössen:
80% Sträucher, 2 x v, o.B. 80-100 cm
20% Heister, 2 x v., 200-250 cm
Folgende Arten sind zu verwenden:
Sträucher:
- Hasel (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schw. Holunder (Sambucus nigra)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Salweide (salix capraea)

Heister:
- Stieleiche (Quercus robur)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Zitterpappel (Populus tremula)

Die verbleibende Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist aus der landw. Nutzung zu nehmen. Nahe des Mühlgrabens ist eine Flachwassermulde (ca. 1.000 qm, Tiefe max. 2,0m) anzulegen.

Im westlichen Bereich sind 5 Tümpel (Länge 10,0m, Breite 2,0 - 2,5, Tiefe 0,5 - 0,75 m) anzulegen. Das Aushubmaterial ist entlang des Weges als Damm (Bepflanzung s.o.) aufzuschütten.

Geltungsbereich C:

Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche ist eine Hecke wie unter "Geltungsbereich B", jedoch ohne Bäume herzustellen.

Die verbleibende Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist aus der landw. Nutzung zu nehmen. Zusätzlich sind zur Wiederverrnässung der Fläche die Drainagen ausser Funktion zu setzen.

Die Ausführung der in den Teilbereichen B + C festgesetzten Ersatzmassnahmen ist vor Durchführungsbeginn detailliert mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. §87 (1) HBO)

1. Dachform und -gestaltung

FLD — Flachdach

PD — Pultdach

SD — Satteldach

0° - 15° — Zulässige Dachneigung - s. Nutzungsschablone

Die Dacheindeckung ist mit nicht glänzendem Material und im Farbton angeglichen an die vorhandenen Hallen vorzunehmen. Für die Pultdächer an der Nordseite der Hallenneubauten entlang der Rhönstrasse sind naturrote Ziegeln oder Betondachsteine zu verwenden. Eine Gliederung durch Stehgauben (max. Breite = 4,0 m) oder Gauben gem. Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell ist zulässig.
Bei durchgehend eingeschossiger Ausführung der Hallenneubauten (Traufhöhe 6,5m) können Dacheindeckung und Dachneigung von 5° durchgängig ausgeführt werden.

2. Fassaden

Die Aussenwände der Gebäude und die Lärmschutzwand sind baulich und / oder durch Materialwechsel zu gliedern. Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien und Anstrichen sind nicht zulässig. Für einen Anstrich sind gedeckte Farben auszuwählen. Tür- und fensterlose Außenwandflächen mit einer Länge von über 10,0 m sind alle 10,0 m mit Rank oder Kletterpflanzen zu begrünen. Folgende Arten können dabei verwendet werden:

Ranker für Schattenwände:
- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Efeu (Hedera helix)
- Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)
- Knöterich (Polygonum aubertii)

Ranker für Sonnenwände:
- Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata „Veitchii")
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 17.12.1998 beschlossen.
Erweitert am 23.03.2000.

2. Der Beschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.1999 öffentlich bekanntgegeben. Erweiterung am 07.04.2000.

3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 30.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht und vom 17.01.2000 bis 20.01.2000 gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

4. Mit Schreiben vom 03.11.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet.

5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 07.04.2000 öffentlich bekanntgemacht und vom 17.04.2000 bis 19.05.2000 durchgeführt.

6. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.06.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 13.09.2000 — Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

(Bürgermeister)

Gemeinde Eichenzell — Siegel — Kreis Fulda

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

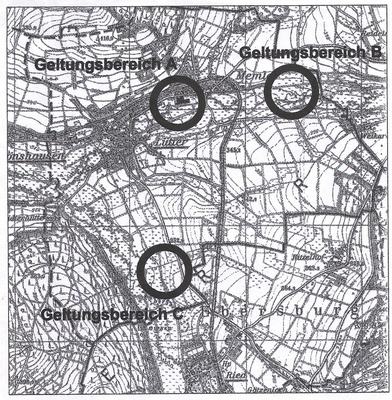
Der Setzungsbeschluß ist am 08.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Beim Memloser Sauerbrunnen".

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Eichenzell, den 13.09.2000 — Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

(Bürgermeister)

Gemeinde Eichenzell — Siegel — Kreis Fulda



GEMEINDE EICHENZELL Ortsteil Lütter	
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 "Beim Memloser Sauerbrunnen"	
Massstab 1 : 1.000	erstellt: Oktober 1999 geändert: April u. August 2000
Herget und Wienröder Landschafts- und Städtebauarchitekten Theilring 32 36124 Eichenzell Telefon 06656 / 50028 -fax 50029	