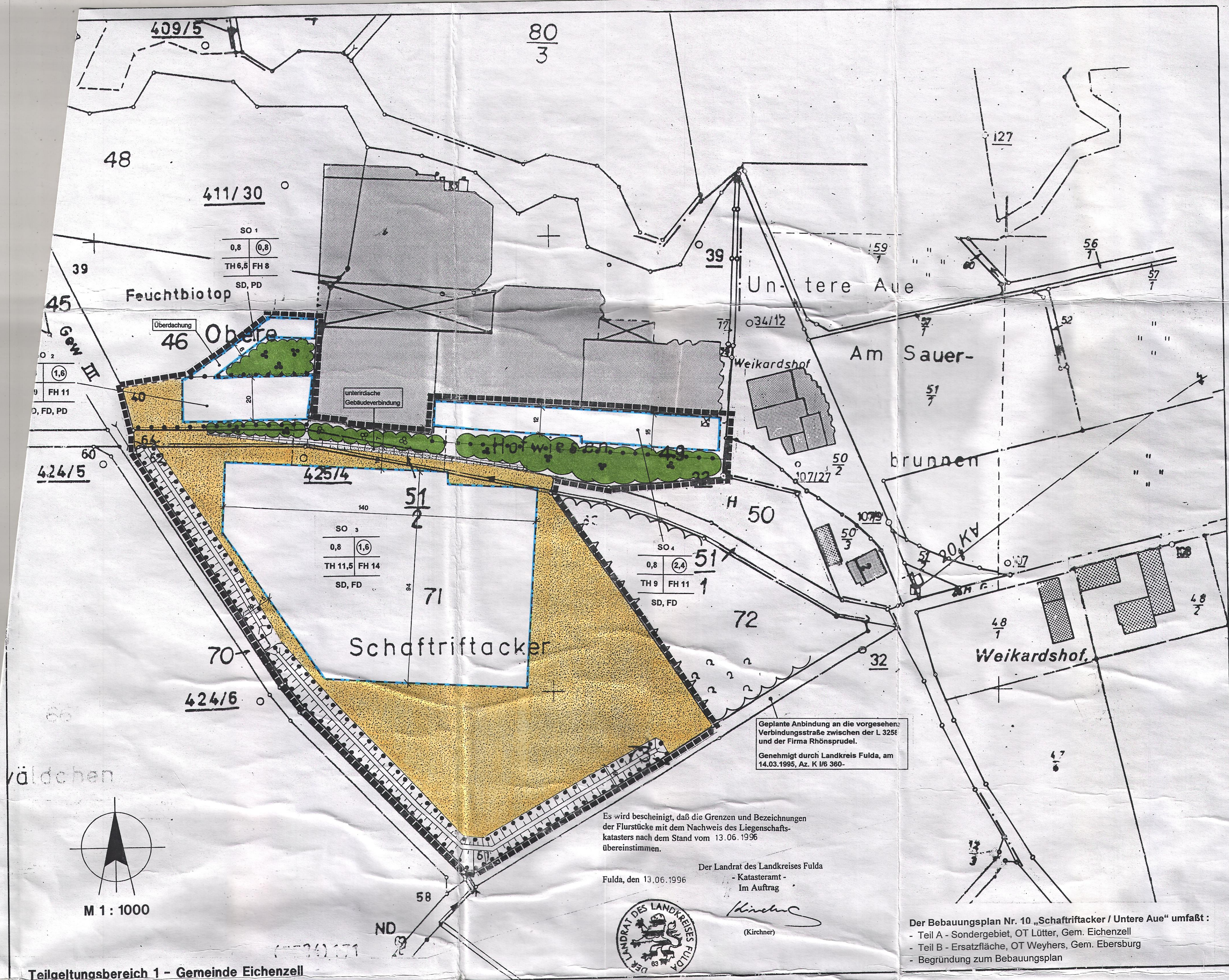




- A. GESETZESGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
 - Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
 - Hessische Bauordnung (HBO) vom 22.12.1993.
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.03.1993.
 - Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch die nach § 8 eingefügten § 8 a - 8 c BNatSchG vom 22. April 1993.

- B. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- | SO | Sonstiges Sondergebiet „Mineralquelle und Getränkefabrikbetrieb“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) |
|----------|---|
| z.B. 0,8 | Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO) |
| z.B. 1,6 | Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO) |
| TH | Traufhöhe als Höchstmaß |
| FH | Firsthöhe als Höchstmaß |
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- | Bauweise | überbaubare Grundstücksfläche | nicht überbaubare Grundstücksfläche |
|----------|--------------------------------|-------------------------------------|
| z.B. 10 | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) | überbaubare Grundstücksfläche |
| | | nicht überbaubare Grundstücksfläche |
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- | Verkehrsfläche | bestimmte Verkehrsflächen |
|----------------|---------------------------|
| z.B. 10 | betriebl. Verkehrsflächen |

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzung:
- Gehölzriegel
- Erhaltung:
- Gehölzriegel
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Erhaltung der Sichtschutzpflanzung
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Planzeichen ohne festsetzenden Charakter
- Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksnummern
 - Flurgrenzen
 - Gemeindegrenze
 - geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
 - Maßzahlen (in Meter)
 - Waldflächen (außerhalb des Geltungsbereiches)

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Schafriftacker / Untere Aue“ umfasst:

- Teil A - Sondergebiet, OT Lütter, Gem. Eichenzell
- Teil B - Ersatzfläche, OT Weyhers, Gem. Ebersburg
- Begründung zum Bebauungsplan

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Gebäudehöhen

Die Außenwandaufrichte (TH) wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes, an der Talseite des Gebäudes, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Werden an der Außenwand unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Für die Bestimmung der Firsthöhe (FH) gilt ebenfalls die tatsächliche Geländeoberfläche.

Wasserversorgung und Entwässerung

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

Bei Anpflanzungen im Bereich der Ver- und Entsorgungstrassen sind die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

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

Regenwasserrückhaltung und -verwertung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist einem auf dem Grundstück zu errichtenden Regenwasserrückhaltebecken zuzuführen. Das Fassungsvermögen muß mindestens 50 m³ betragen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist mit einem Überlauf zu versehen, welcher das Wasser dem nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Feuchtbiotop zu führt. Die Entnahme von Brauchwasser (z. B. LKW-Waschanlage) ist zulässig.

Flächenbefestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sofern betriebsbedingte Erfordernisse nicht entgegenstehen, sind entlang der Gebäude nicht versiegelte Grünstreifen von mindestens 1,50 m Breite anzulegen.

Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstücksfreiflächen, die nicht mit Sträuchern bepflanzt werden, sind als Extensivrasenflächen mit geringer Pflegeintensität anzulegen. Wildrasen- und Kräutermischungen sind Einheitsrasenmischungen vorzuziehen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Teil B (Teilgebietsbereich 2 - Gemeinde Ebersburg) geregelt.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Fassadenbegrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 25% der Wandflächen, insbesondere die freistehenden Giebelwände und Fassadenflächen ohne Fenster- und Türöffnungen, dauerhaft mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen (s. Pflanzliste 3).

4.2 Dachbegrünung

Die Dachfläche des vorgesehenen Bürotraktes ist zu 70 % der Dachfläche, dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

4.3 Pflanzlisten

Für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen werden die Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (s. Pflanzliste 1) oder Obstgehölze (s. Pflanzliste 2) empfohlen. In die Pflanzungen können weitere standortgerechte heimische Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z. B. Flieder - Syringa vulgaris) eingebracht werden. Nadelgehölze, die eine Erhöhe von mehr als 2 m erreichen, sind unzulässig.

Pflanzliste 1 - (Pflanzqualität: Bäume mit mind. 12 - 14 cm Stammumfang und Sträucher mit mind. 100 - 150 cm Höhe)

Bäume:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Sieleiche	- Quercus robur
Feldahorn	- Acer campestre
Traubeneiche	- Quercus petraea
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Rothbuche	- Fagus sylvatica
Esche	- Fraxinus excelsior

Sträucher:

Brombeere	- Rubus fruticosus
Traubenkirsche	- Prunus padus
Gewöhnl. Schneeball	- Viburnum opulus
Stachelbeere	- Ribes uva-ursae
Hartnagel	- Cornus sanguinea
Schlehe	- Prunus spinosa
Hasel	- Corylus avellana
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Himbeere	- Rubus idaeus
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Rosen	- Rosa canina
Pfaffenhütchen	- Eonymus europaea
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra

Pflanzliste 2 - hochstämmige Obstgehölze

Apfel:	Boskopp
	Goldparmäne
	Gravensteiner
	Rheinischer Bohnapfel
	Schafsnase

Birnen:	Grüne Jagdbirne
	Gute Graue
	Gute Luise
	Neue Poiteau

Süßkirschen:

	Bütners Rote Knochelkirsche
	Hedelfinger

sowie:

Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling

Pflanzliste 3 - Rank-, Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	- Aristolochia
Kletterhortensie	- Hydrangea
Waldreben	- Clematis
Wilder Wein	- Parthenocissus
Schlingnötchen	- Fallopia
Kletterrose	- Rosa
Efeu	- Hedera
Rebe	- Vitis
Hopfen	- Humulus

5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

D. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der „Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan“ vom 28.01.1977 (GVBl. IS. 102) und § 87 Abs. 4 HBO vom 22.12.1994)

1. Dachform und Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer und Flachdächer. Die Dacheindeckung hat in kleinteiligen ziegelroten Dachpfannen/Dachziegeln erfolgen. Alternativ sind Dacheindeckungen von Terrakotta in Zinkblech, Kupferblech und Glas zulässig.

2. Gauben

Gauben sind in jeglichen Formen zulässig, die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell ist nicht zu berücksichtigen.

3. Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind Eternitplatten oder sonstige diverse Kunststoffverkleidungen nicht zulässig, ansonsten sind die neu geplanten Gebäude in Material und Farbton den vorhandenen Gebäuden anzupassen.

4. Aufschüttungen

Auf den Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur in dem Maße zulässig, wie sie für den höhenmäßigen Anschluß an die Gebäude, Stellplätze, betrieblichen und öffentlichen Verkehrsmitteln erforderlich sind, jedoch höchstens 2 m. Stützmauern über 1 m Höhe sind so auszuführen, daß sie entweder benannt oder bepflanzt werden können.

5. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als geschlossene Mauern unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m sind zulässig.

E. HINWEISE SOWIE NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

2. Dachflächenwasser

Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1989, Teil 4). Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWVO § 17).

- Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

3. Zufahrtswege

Zufahrtswege sind für eine Fahrbelastung von 20 t Gesamtgewicht zu befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (§ 4 Abs. 2 HBO).

F. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE DER GEMEINDE EICHENZELL

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am 25.10.1995 beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.11.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Eichenzell, den 24.06.1996



Breithecker, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 17.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 27.11.1995 bis einschl. 01.12.1995.

Eichenzell, den 24.06.1996



Breithecker, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 28.09.1995.

4. Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am 13.12.1995 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 15.01.1996 bis einschl. 16.02.1996 gem. § (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 05.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Eichenzell, den 24.06.1996



Breithecker, Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am 24.04.1996 beschlossen worden.

Eichenzell, den 24.06.1996



Breithecker, Bürgermeister

6. Anzeige des Bebauungsplanes

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 27. Sep. 1996, Az.: 34 - EICHENZELL EBERSBURG - 11

Regierungspräsidium Kassel
im Auftrag:



7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 10.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am 10.10.1996 in Kraft getreten.

Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenzell, den 24.06.1996



Breithecker, Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 10 „Schafriftacker / Untere Aue“

OT Lütter - Gemeinde Eichenzell und
OT Weyhers - Gemeinde Ebersburg

Teil A

PLANUNGSBÜRO H. HENNING

bearb.: R. Hofmann
Datum: August 95

gez.: R. Hofmann
Datum: August 96

geändert:

gez.: M. Dörner
Datum: Juli 96

36043 FULDA
KUNZLER STRASSE 11
TEL.: (0661) 92814-0
FAX: (0661) 92814-61

geändert:

gez.:
Datum: