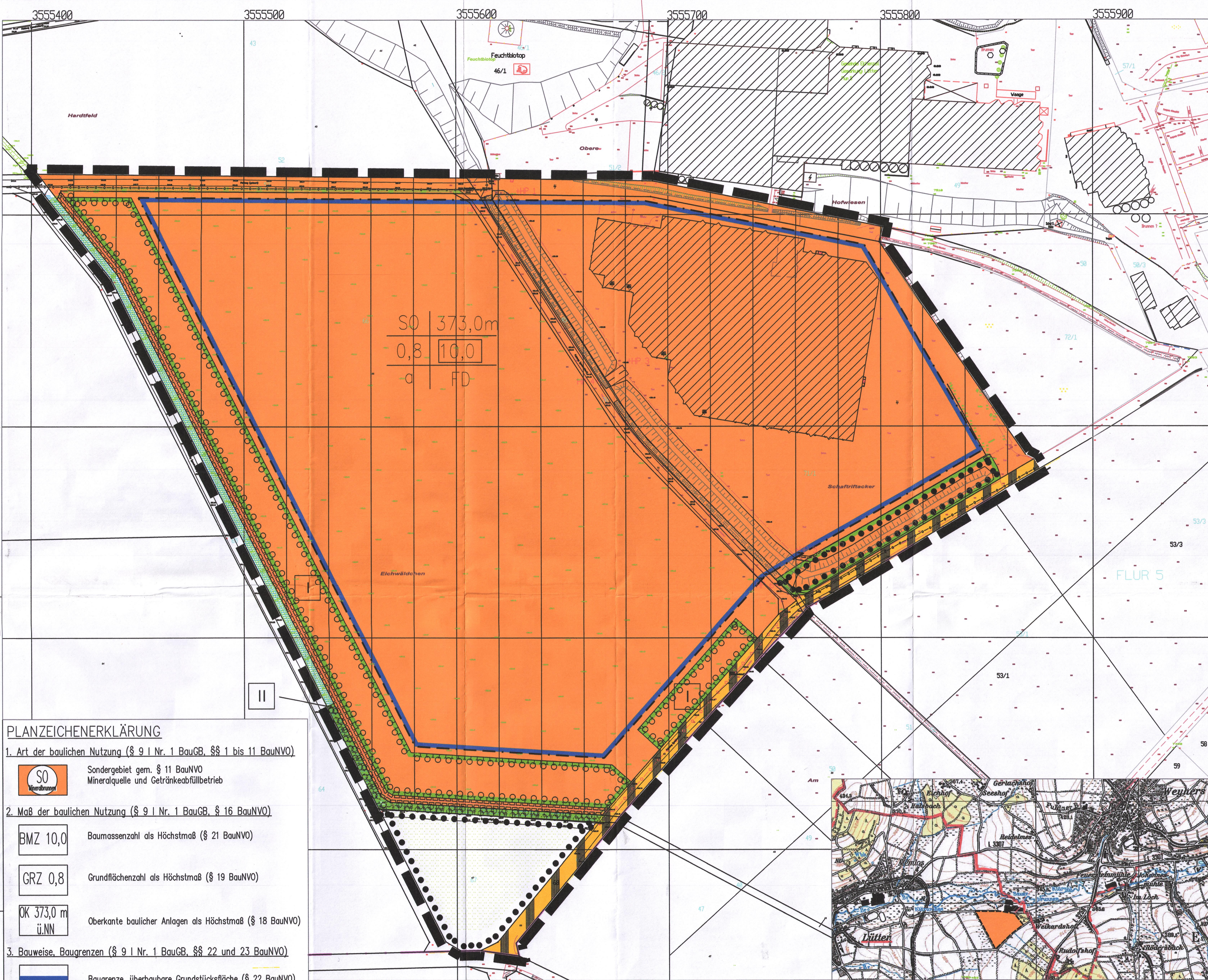




PLANZEICHENERKLÄRUNG

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)

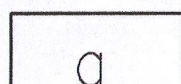
OK 373,0 m
ü.NN

Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

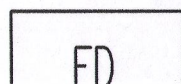
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)



abweichende Bauweise
offene Bauweise mit Gebäudekanten >50 m



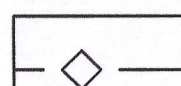
Flachdach

6. Verkehrsflächen (§ 9 I Nr. 11 BauGB)



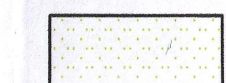
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Zufahrt Betriebsgelände/Landwirtschaftsverkehr

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 I Nr. 13 BauGB)



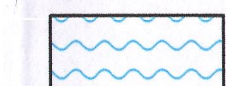
Erdgashochdruckleitung DA 180 PE GWV Ostheessen GmbH
Trasse Umverlegung

9. Grünflächen (§ 9 I Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

10. Wasserflächen (§ 9 I Nr. 16 BauGB)

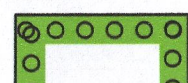


Wasserflächen
Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben

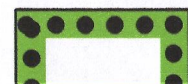
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 und 25 BauGB)



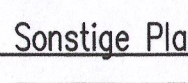
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 BauGB)



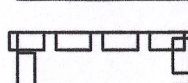
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 I Nr. 25a
BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 I Nr. 25b BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 VII BauGB)



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
hier: Gewässerunterhaltungstreifen, Fläche zur Verlegung einer
Hauptgasleitung

SO 373,0m

0,8 10,0

a FD

—Baumassenzahl

—Flachdach

—abweichende Bauweise

—Grundflächenzahl

Höhenbezugspunkte für Punkt 1.2.3 des Textteiles

HP 1 351,5 m ü.NN HP 4 354,5 m ü.NN
HP 2 351,0 m ü.NN HP 5 359,5 m ü.NN
HP 3 354,0 m ü.NN HP 6 359,5 m ü.NN

Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksnummern

Satzung der Gemeinde Eichenzell

Über den Bebauungsplan Nr. 16 »Sondergebiet – Rhönsprudel« Gemarkung Lütter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung v. 28.05.2018 (GVBl. S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378)

Hessisches Naturschutzgesetz vom 06.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch § 33 Nr. 1 Ausführungsgesetz zum BNatSchG vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)

Präambel

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 07.03.2005, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.05.2020, i. V. m. § 10 BauGB vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020, wird nach Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Eichenzell vom 22.09.2020 folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 16 »Sondergebiet – Rhönsprudel« Gemarkung Lütter 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 Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
 2. Anlagen für sportliche Zwecke.

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 die absolute Höhe von 373,0 m ü. NN nicht überschreiten (§ 16 II Nr. 4 BauNVO).

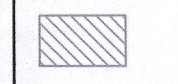
1.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB, § 12 und 21 a BauNVO)

1.3.1 sonstige Nebenanlagen

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

1.3.2 Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Versorgungsanlagen (§ 14 I 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 Fernwärme- und Stromleitungen bereit zu stellen.



Vorhandene Gebäude und Anlagen nach Liegenschaftskataster

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 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und [I] gekennzeichnete Fläche dient der Errichtung eines Sichtschutzwalls. Die Höhe des Walls hat mindestens 3,0 m zu betragen. Ein Böschungsverhältnis von höchstens 1 : 2 ist einzuhalten.
- (2) Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und [II] gekennzeichnete Fläche dient der Errichtung eines temporären Feuchtbereichs an einem Entwässerungsgraben. Hierzu ist der nördliche Uferbereich des Grabens auf ein Böschungsverhältnis von 1 : 3 abzufachen.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und [I] gekennzeichnete Fläche dient als Pflanzfläche für den Sichtschutzwall. Auf dieser Fläche sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzdichte für Sträucher beträgt 1 Pflanze je 2,25 m² Fläche. Bäume sind im Abstand von 8,0 m zueinander zu pflanzen (s. Pflanzliste I).
- (2) Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und [II] gekennzeichnete Fläche dient als Pflanzfläche für den temporären Feuchtbereich. In diesem Bereich ist eine Initialpflanzung mit Rohricht vorzunehmen. Je laufendem Meter sind dafür mindestens 10 Pflanzen (20 Pflanzen/m²) gemäß Pflanzliste II zu pflanzen.

3.3 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 dem Erhalt der bestehenden Ein- und Durchgrünung an der südlichen Plangebietsgrenze.
- (2) Die Pflanzung ist zu erhalten; zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Gehölze der öffentlichen Grünfläche sind auf Dauer zu pflegen. Ausgefallene Obstbäume sind zu ersetzen.

3.4 Pflanzliste heimischer und standortgerechter Gehölze

- (1) **Bäume/Sträucher:** Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelspinne (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hainbuche (*Comus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rosen (*Rosa spec.*), Pfaffenhütchen (*Evolvum europaea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).
- (2) **Stauden/Gräser:** Blumenbinse (*Butomus umbellatus*), Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*), Sumpfschilf (*Carex acutiformis*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Wasserschilf (*Glyceria maxima*), Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*), Blut-Velderich (*Lythrum salicaria*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Schilf (*Phragmites australis*), Waldsimse (*Scirpus sylvestris*), Rohrkolben (*Typha angustifolia*).

4 Hinweise

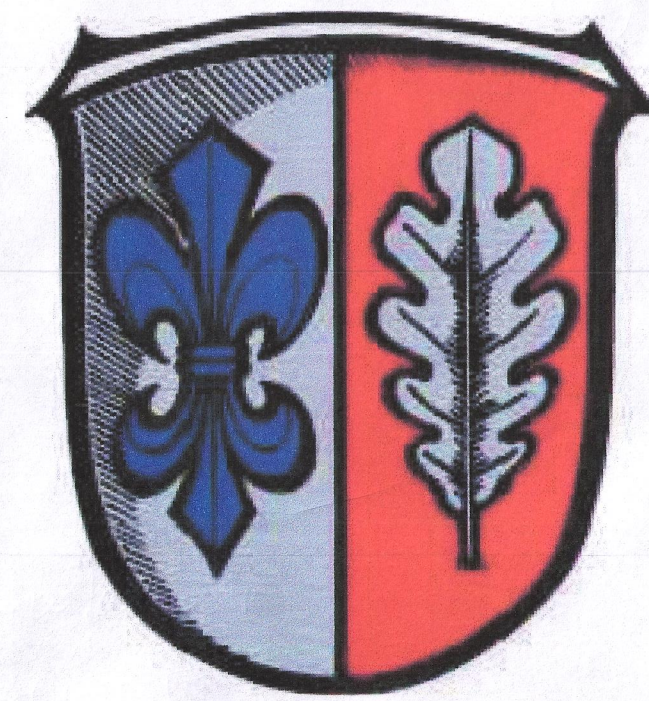
- (1) Werden Bodendenkmale bei Erdarbeiten angetroffen werden (z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erverfärbungen, Metallfunden, Tonscherben, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder -bohlen o. ä.), sind diese unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind für mindestens fünf Werkzeuge 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



Bebauungsplan Nr. 16 Gemarkung Lütter Flurlage »Eichwäldchen«



Maßstab: 1 : 1.000

Aufstellungsbeschluss vom: 17.11.2005

Erweiterung Aufstellungsbeschluss vom: 16.12.2011

Auslegungsbeschluss vom: 17.11.2005

Erneuter Auslegungsbeschluss vom: 16.12.2011

frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 I BauGB)

am 05.09.2005 bis 05.09.2005

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 I BauGB)

am 23.07.2005

(Informationsveranstaltung)

örtlich bekanntgemacht durch Mitteilung im Amtsblatt

Nr. 47/2005 vom 25.11.2005 und Nr. 3/2011 vom 21.01.2011

Satzungsbeschluss vom: 24.09.2020

ausgelegt: 05.10.2020

Inkrafttreten gem. §10 BauGB

örtlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Eichenzell Nr. 48/2020 vom 25.11.2020

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Wolfgang Otto,

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malcherek-Matthes

gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malcherek-Matthes

gezeichnet: Okt. 2010

geändert: Nov. 2010

geändert: Dez. 2010

geändert: Mai 2011

Plan-Nr.

1