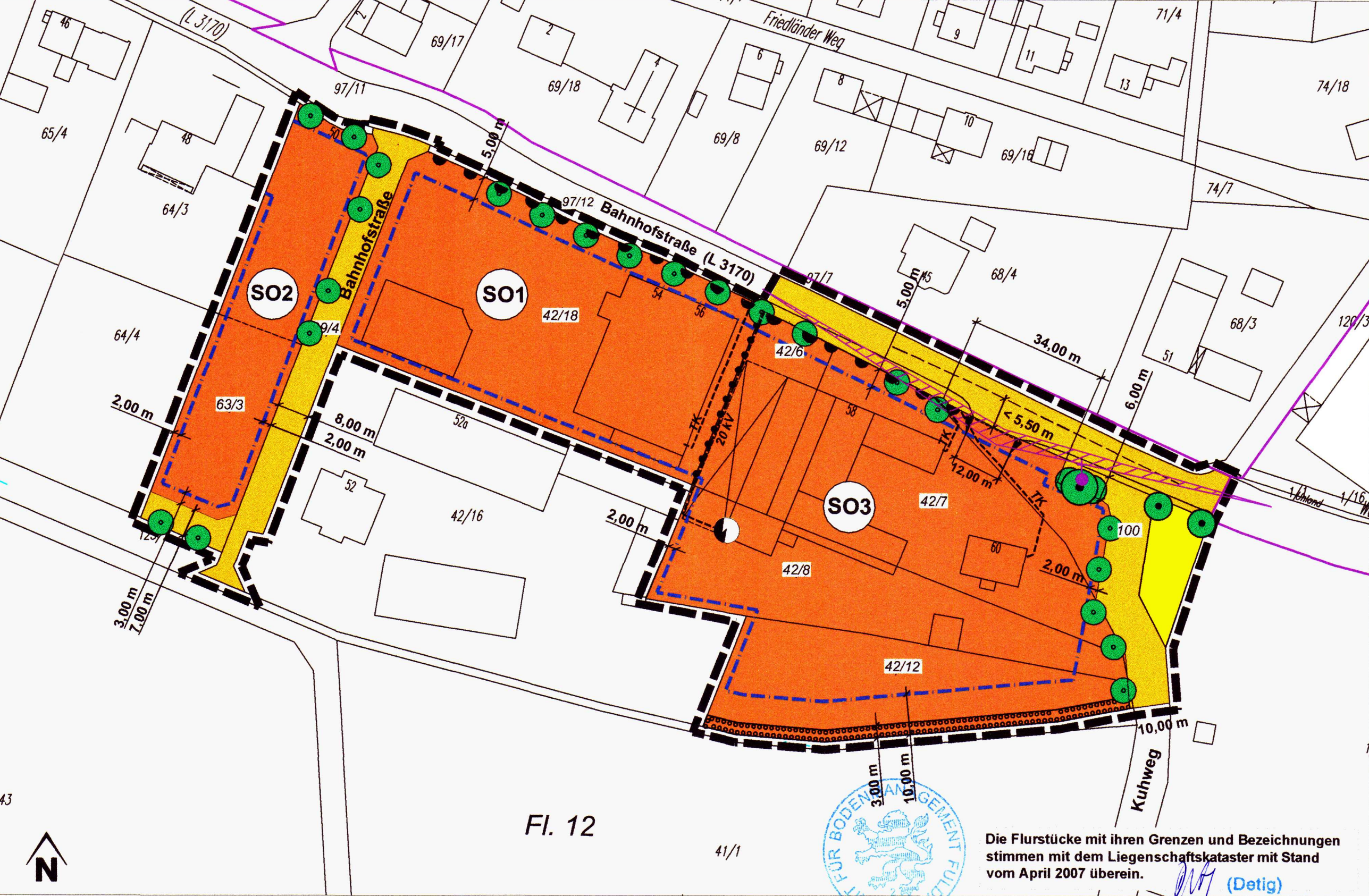


PLAN UND PLANZEICHEN

Bebauungsplan Nr. 21 "Nahversorgung Bahnhofstraße" gleichzeitig Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Glockenbaum" und Bebauungsplan Nr.19 "Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt" im Bereich "Bahnhofstraße"



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Glockenbaum" und Bebauungsplan Nr.19 "Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt" im Bereich "Bahnhofstraße"



Grenze des Änderungsbereichs

Textliche Festsetzungen aus dem bislang gültigen Bebauungsplan (Auszug)

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (3) und § 11 BauNVO

Im SO - Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt sind nur die folgenden Einzelhandelsnutzungen zulässig: SO 1: ein Lebensmittelmarkt mit max. 900 qm Verkaufsfläche und ein Textilfachgeschäft mit maximal 400 qm Verkaufsfläche mit folgenden Sortimenten: Oberbekleidung, Kleintextilien, Wäscheprodukte, Heim- und Haustextilien, Bettwaren.

SO 2: ein Getränkemarkt mit max. 615 qm Verkaufsfläche.

Im SO 1 und SO 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundmasse und Baumasse untergeordnet sind sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bebauungsplan Nr. 21 "Nahversorgung Bahnhofstraße" gleichzeitig Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Glockenbaum" und Bebauungsplan Nr.19 "Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt" im Bereich "Bahnhofstraße"

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeihenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Wasserschutzgesetz (WSG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 SO - Sondergebiet (SO 1, SO 2 und SO 3)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 0,8 GRZ (Grundflächenzahl)
0,7 GFZ (Geschossflächenzahl)
3.2 Gebäudehöhe max. 14,00 m (Bezugshöhe ist das natürliche Gelände gemessen in der Gebäudemitte)

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4.2 Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung
4.3 0 - 45° Dachneigung

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

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3 Einfahrtbereich
- 5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 5.5 Sichtdreieck, von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten
- 5.6 Zuwegung bestehendes Regenrückhaltebecken

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

- 6.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Punktuelle Anpflanzung von Ufergehölzen am Graben lt. Pflanzliste. Entwicklung von Uferandbereichen.
- 6.2 Anpflanzen von Bäumen lt. Pflanzliste Bei der Festlegung der genauen Pflanzstandorte in den Erschließungsstraßen sind die Leitungstrassen von Stromversorgung, Telekommunikation und Gas zu berücksichtigen.
- 6.3 Erhaltung von Bäumen

7. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 7.1 Flurgrenze
- 7.2 Fl. 12 Flurbezeichnung
- 7.3 Flurstücksgrenzen
- 7.4 63/3 Flurstücksbezeichnung
- 7.5 Gebäudebestand
- 7.6 Bildstock
- 7.7 Leitungen der Telekom
- 7.8 20 kV 20 kV Kabeltrasse
- 7.9 Travostation der ÜWAG
- 7.10 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt § 11 Abs. 2 + 3 BauNVO Im Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt sind in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 folgende Einzelhandelsnutzungen zulässig:

1.1.1 SO 1 - In der Summe sind max. 1.300 qm Verkaufsfläche (VK) zulässig. Im SO 1 - Sondergebiet ist ein Getränkemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von VK - 700 m² zulässig. Im SO 1 - Sondergebiet ist ein Textilfachgeschäft mit einer max. Verkaufsfläche von VK - 400 m² mit folgenden Sortimenten zulässig: Oberbekleidung, Kleintextilien, Wäscheprodukte, Heim- und Haustextilien, Bettwaren.

Der Einzelhandel im SO 1 ist auf weiteren max. Verkaufsflächen von VK - 300 m² zulässig.

Folgende Betriebe mit den innerörtlich relevanten Kernsortimenten sind unzulässig:

- Sanitätswaren
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Blumen
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik usw.
- Schreibwaren, Spielwaren, Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe
- Drogeriewaren
- Baumarktspezifisches Kernsortiment, Tapeten, Fußböden
- Elektroartikel und Elektrobedarf
- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Metzgerei, Bäckerei, Bio-Produkte)

Dienstleistungsbetriebe sind unzulässig.

1.1.2 SO 2 Im SO 2 - Sondergebiet ist der Einzelhandel auf einer max. Verkaufsfläche von VK - 615 m² zulässig.

Folgende Betriebe mit den innerörtlich relevanten Kernsortimenten sind unzulässig:

- Sanitätswaren
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Blumen
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik usw.
- Schreibwaren, Spielwaren, Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe
- Drogeriewaren
- Baumarktspezifisches Kernsortiment, Tapeten, Fußböden
- Elektroartikel und Elektrobedarf
- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Metzgerei, Bäckerei, Bio-Produkte), Getränkemarkt

Dienstleistungsbetriebe sind unzulässig.

1.1.3 SO 3 - Im SO 3 ist ein Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von VK - 1.200 m² zulässig.

1.1.4 Im SO 1, SO 2 und SO 3 sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundmasse und Baumasse untergeordnet sind, sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

1.1.5 Im SO 1, SO 2 und SO 3 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauNVO, § 16 - 20 BauNVO

2.1 Für das Sondergebiet wird gem. § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß mit max. 14,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.

3. Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

3.1 Bituminös versiegelte, asphaltierte und gepflasterte Flächen sind für die Haupterschließungsflächen und Fahrflächen zulässig. KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Pflaster mit Fuge oder Ökopflaster versickerungssoffen herzustellen. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.

Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld anzulegen. Auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld wird verwiesen.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind sinngemäß anzupflanzen.

5. Grundstücksfreiflächen § 9 (4) BauGB und § 81 (1) Satz 5 HBO

5.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mit Gehölzen beplanter Grünstreifen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist je ca. 12 lfdm. ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen, zu unterhalten und zu pflegen. Grundstückszufahrten und KFZ-Sichtflächen sind davon ausgenommen. Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6. Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

6.1 Dächer § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 45°. Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

6.2 Außenwerbung, Werbeanlagen § 81 Abs. 1 und 7 HBO Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig. Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbargrundstücke keine überstrahlende Wirkung ausüben.

6.3 Beleuchtung Beleuchtungsanlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsräume sind bis zu einer Lichtpunkthöhe von 12,00 m zulässig. Ihr Betrieb darf Nachbargrundstücke und Verkehrsräume nicht störend beeinträchtigen. Sie sind blendfrei auszuführen.

7. Abweichungen § 63 HBO Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sind bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

8. Nachrichtliche Übernahme / Hinweise Bodendenkmale gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz : Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde und Fundstellen sind in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung des Landesdenkmalamtes zu schützen. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, Ketzertbach 10, 35037 Marburg, die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu richten. Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

Hinweis: Bei der Festlegung der genauen Standorte für die in der Straße vorgesehenen Baurneuanpflanzungen sind die Trassen der Stromversorgungs-kabel Erdgasversorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen zu berücksichtigen.

EMPFEHLUNGEN

9. Gehölzlisten

9.1 Hochstämmige Laubbäume (StU 12/14 o. 14/16 cm)

Hainbuche (Carpinus betulus)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Stieleiche (Quercus robur)
Spitzahorn (Acer platanoides)

9.2 Bäume (Heister) und Sträucher für punktuelle, gruppenweise Anpflanzung an der Grabenparzelle:

Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

9.3 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:

Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veichii")
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Blauereg (Wisteria sinensis)

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Nahversorgung Bahnhofstraße" der Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB am 28.06.2007 beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.11.2007 öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung und Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.11.2007 bis einschließlich 21.11.2007 statt. Dieser Termin wurde am 09.11.2007 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 14.02.2008 beschlossen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 22.02.2008 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 03.03.2008 bis einschließlich 08.04.2008.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.03.2008 bis einschließlich 08.04.2008. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am 18.02.2008 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf wurde zur erneuten öffentlichen Auslegung am 24.04.2008 beschlossen. Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 02.05.2008 ortsüblich.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf verkürzte Zeit vom 13.05.2008 bis einschließlich 28.05.2008.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.05.2008 bis einschließlich 28.05.2008. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am 25.04.2008 von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 21 "Nahversorgung Bahnhofstraße" gleichzeitig Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Glockenbaum" und Bebauungsplan Nr.19 "Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt" im Bereich "Bahnhofstraße", Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wurde gem. § 10 BauGB und die baurechtsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 19.06.2008 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 1.6.08

Scheich (Bürgermeister)



VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

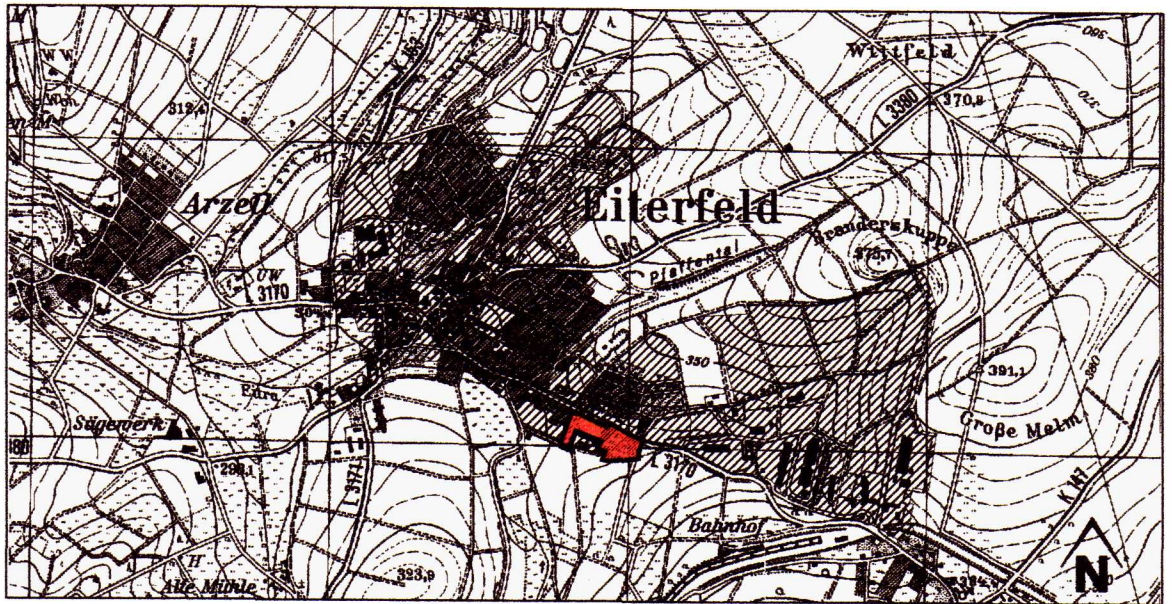
Der Bebauungsplan Nr. 21 "Nahversorgung Bahnhofstraße" wurde am 28.06.2007 gem. § 10 (3) BauGB von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld ortsüblich bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 21 "Nahversorgung Bahnhofstraße" tritt gemäß §10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 2.2.08

Scheich (Bürgermeister)



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

Bebauungsplan Nr. 21 "Nahversorgung Bahnhofstraße"

gleichzeitig Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Glockenbaum" und Bebauungsplan Nr.19 "Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt" im Bereich "Bahnhofstraße"

der Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Bearbeitet durch:

Planungsgruppe Stadt und Land
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Kohlenstraße 20, 34 121 Kassel
Tel.: 0561-26218, Fax: 0561-26277
e-mail: planung@psl-kassel.de
www.psl-kassel.de

Im Auftrag der MARKTGEMEINDE EITERFELD
Fürstenecker Straße 2
36132 Eiterfeld

Datum: Juni 2008

Maßstab 1 : 1.000