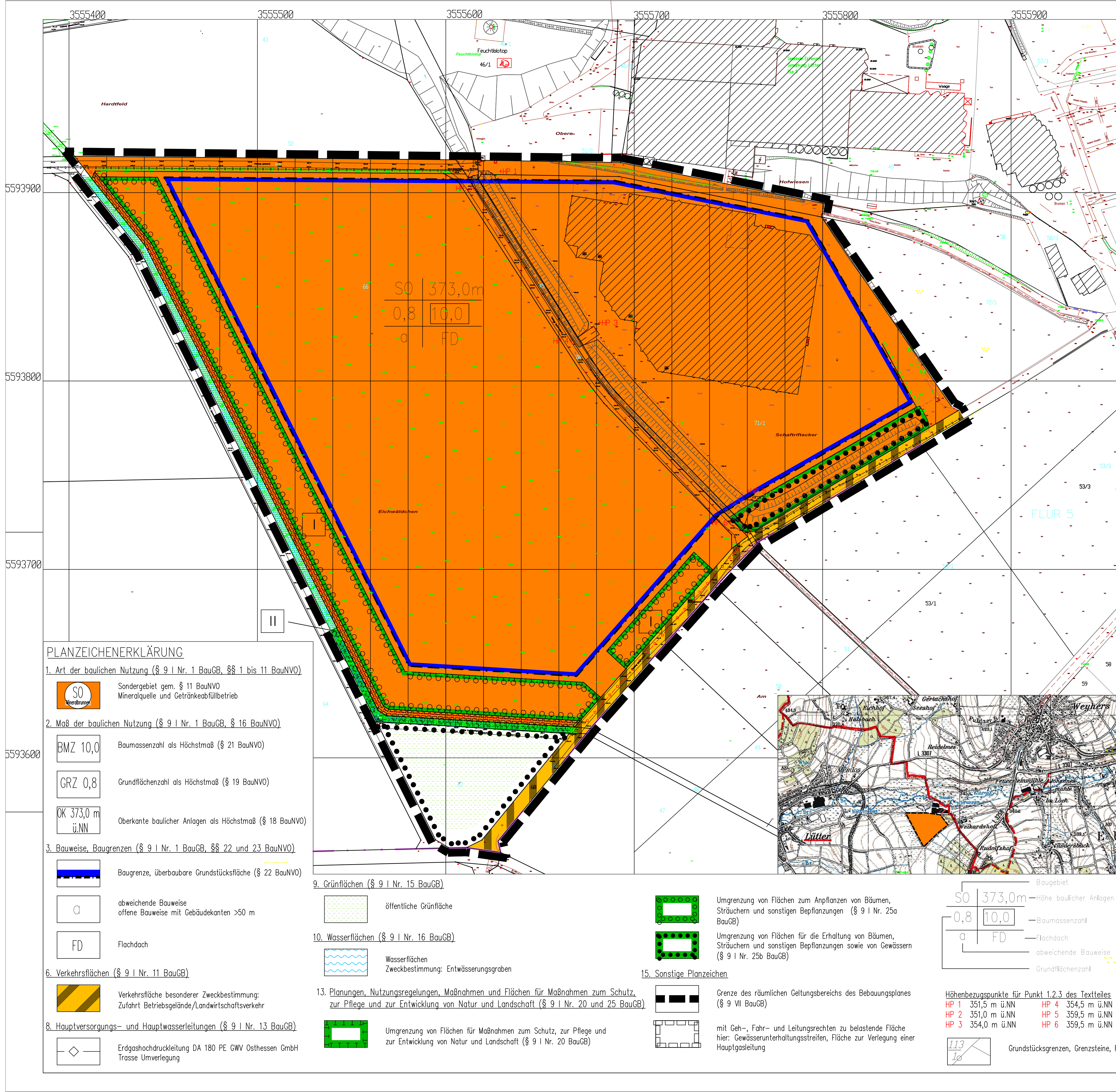




PLANZEICHENERKLÄRUNG

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)

Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 21 BauNVO)
 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 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 Osthessen GmbH
Trasse Umverlegung

9. Grünflächen (§ 9 I Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

10. Wasseroberflächen (§ 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)

15. Sonstige Planzeichen

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 — Höhe baulicher Anlagen
 GRZ 0,8 — Baumassenzahl
 FD — Flachdach
 — abweichende Bauweise
 — Grundflächenzahl

Höhenbezugspunkte für Punkt 1.2.3 des Textteils
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 Planzeichnungsverordnung 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 Ausführungsg 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 *** 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 gründerische 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 Baugelbiet 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 Baugrundstückfläche 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 der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen i. S. v. § 14 II 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 zustellen.

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 Pflanzenv/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 den 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), Steleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Esche (Fraxinus excelsior), Schneeball (Viburnum opulus), Hartnagel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel Corylus avellana, Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rosen (Rosa spec.), Pfaffenhütchen (Evonymus europaea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

(2) **Stauden/Gräser:** Blumenrinne (Butomus umbellatus), Sumpfdotterblume (Caltha palustris), Sumpfschilf (Carex acutiformis), Mädesüß (Filipendula ulmaria), Wasserschilf (Glyceria maxima), Sumpfschwertlilie (Iris pseudacorus), Blut-Weiderich (Lythrum salicaria), Rohrglanzgras (Phalaris arundinacea), Schilf (Phragmites australis), Waldsinne (Scirpus sylvestris), Rohrkolben (Typha angustifolia)

4 Hinweise

(1) Werden Bodendenkmale bei Erdarbeiten angetroffen werden (z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Metallsachen, Tonscherben, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder –bohlen o. ä.), sind diese unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Bodendenkmale und die Entdeckungslage sind für mindestens fünf Werktage 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: 16.12.2010	Auslegungsbeschluss vom: 17.11.2005 Erweiterter Auslegungsbeschluss vom: 16.12.2010
(Siegel) gez. Johannes Rothmund Johannes Rothmund Bürgermeister	(Siegel) gez. Johannes Rothmund Johannes Rothmund Bürgermeister
frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 I BauGB) vom 05.09.2005 bis 6.05.2005 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 I BauGB) vom 29.07.2005 (Informationsveranstaltung) örtlich bekanntgemacht durch Mitteilung im Amtsblatt	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 II BauGB und § 40 III BauGB Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 II BauGB vom 05.12.2005 bis 06.01.2006 und vom 31.01.2011 bis 01.03.2011, 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,	ausgefertigt:
(Siegel) gez. Johannes Rothmund Johannes Rothmund Bürgermeister	(Siegel) gez. Johannes Rothmund Johannes Rothmund Bürgermeister
Inkrafttreten gem. §10 BauGB: örtlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Eichenzell Nr. 48/2020 vom 25.11.2020	Exemplar entspricht der Urschrift
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