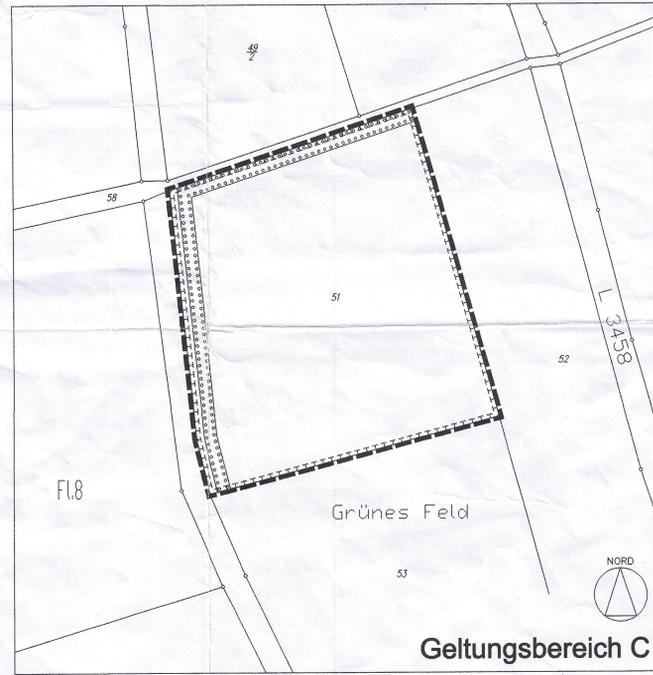
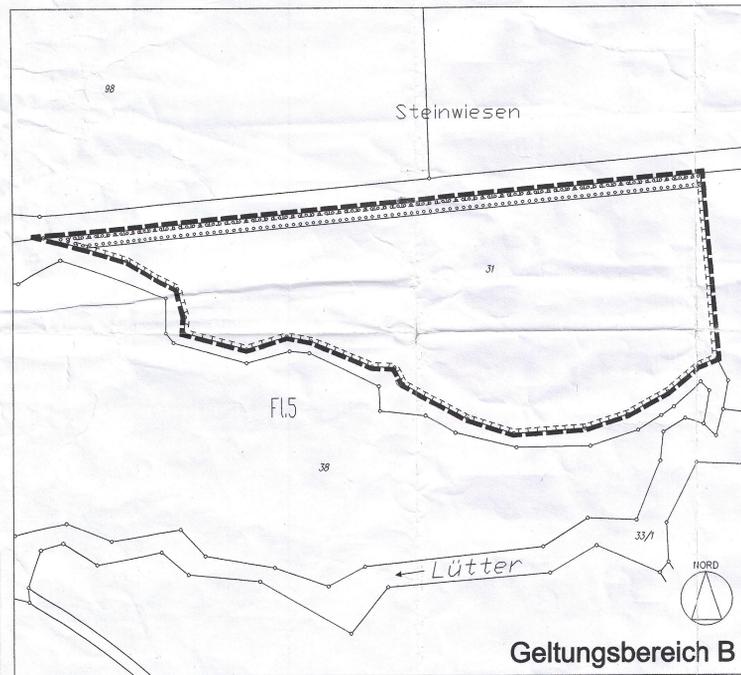
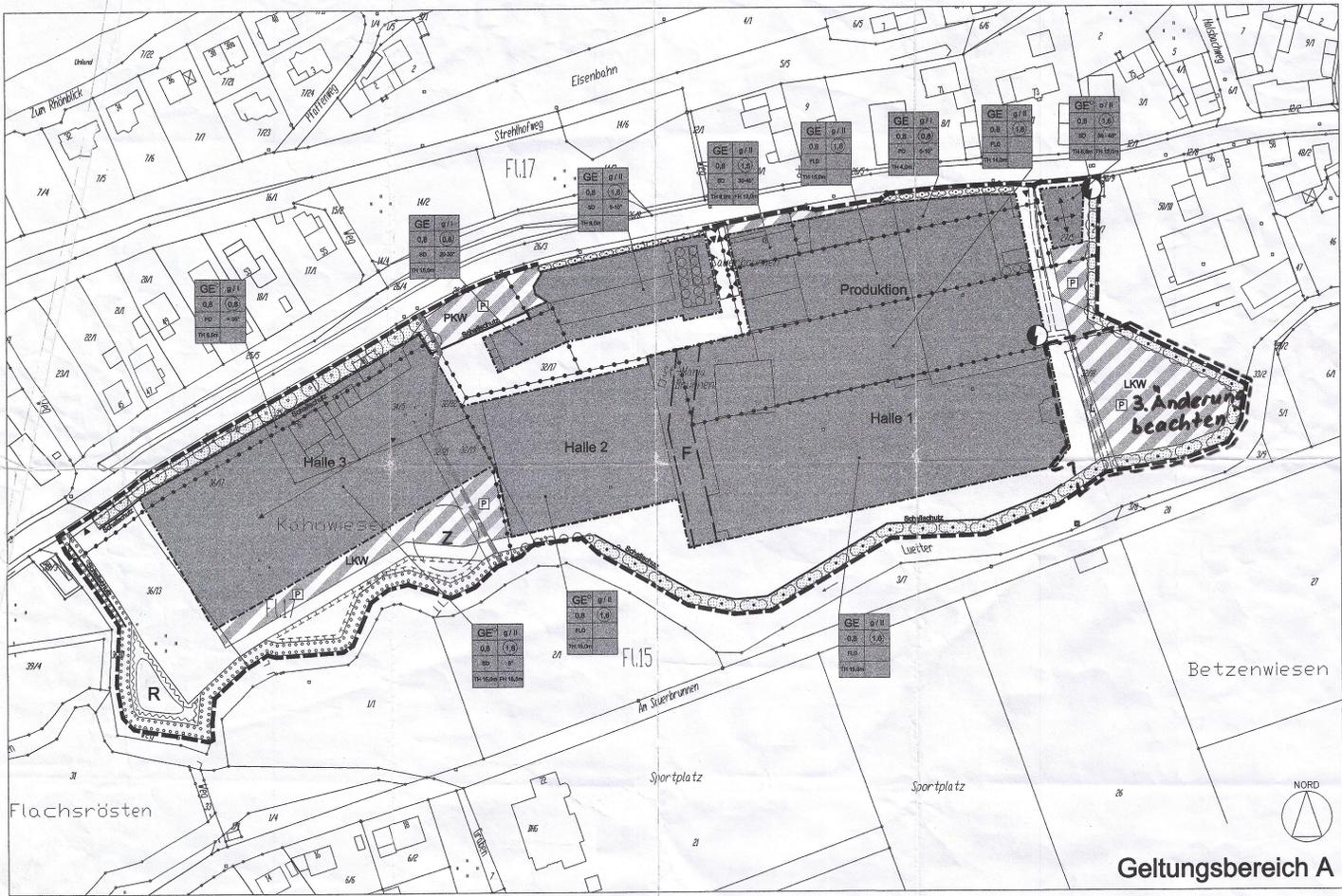


--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de



# 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. Bauordnungsverordnung (BauNVO)
3. Planzonenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG)

In der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

- 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 § 64 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennlinien 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

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**  
 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 Gerüche- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 28.02.1983 abzuheften. Einzelhandel ist nicht zulässig.  
 Gewerbegebiet (§ 8 BauGB)  
 Zusätzliche Nutzungseinschränkungen gegenüber dem GE im GE°:  
 Vom GE° dürfen keine störenden Lärmbeeinträchtigungen auf das angrenzende Mischgebiet ausgehen. Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf tags (6.00 - 22.00 Uhr) 60dB und nachts 45dB nicht überschreiten.  
 Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 BauNVO)  
 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)  
 Geschossflächenzahl als Höchstmaß - s. Nutzungsschablone (§ 20 BauNVO)  
 Zahl der Vollgeschosse - s. Nutzungsschablone (§ 18 BauNVO)  
 max. Firsthöhe - s. Nutzungsschablone (§ 16 BauNVO)  
 Als Firsthöhe gilt die Höhe des westlichen Firstendes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes mit der westlichen Gebäudewand  
 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)**  
 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)**  
 Ruhender Verkehr  
 Einfahrt  
 Ausfahrt  
 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.  
 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 Ausseverladung südlich der Halle 1 ist ein 5m hoher Schallschirm zu errichten
- 5. Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 13. BauGB) Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21. BauGB)**  
 Trafostation  
 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 Geländebedingungen zugelassen werden.
- 7. Wasserversorgung und Entwässerung (§ 9 (1) 13. BauGB)**  
 Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.  
 Regenrückhalteemule  
 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 (§ 9 (7) BauGB)
- 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)  
 Gemeinlicher Schneeball (Viburnum opulus)  
 Schw. Holunder (Sambucus nigra)  
 Hartriegele (Cornus sanguinea)  
 Heister:  
 Schwarzerle (Alnus glutinosa)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Feldahorn (Acer campestre)  
 Zitterpappel (Populus tremula)  
 Dv. Weiden (Salix spec.)

#### 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)  
 Hundrose (Rosa canina)  
 Schw. Holunder (Sambucus nigra)  
 Hartriegele (Cornus sanguinea)  
 Salweide (Salix caprea)  
 Heister:  
 Stieleiche (Quercus robur)  
 Feldahorn (Acer campestre)  
 Vogelkirsche (Prunus avium)  
 Zitterpappel (Populus tremula)

#### 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 Wiederverlässigung 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 Pulldach  
 SD Satteldach  
 0° - 15°  
 Zulässige Dachneigung - s. Nutzungsschablone  
 Die Dachdeckung ist mit nicht glänzendem Material und im Farbton angeglichen an die vorhandenen Hallen vorzunehmen. Für die Pulldächer an der Nordseite der Hallenbauten entlang der Rhönstrasse sind naturrote Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Eine Gliederung durch Stahlgaben (max. Breite = 4,0 m) oder Gabeln gem. Gabelsetzung der Gemeinde Eichenzell ist zulässig. Bei durchgehend eingeschossiger Ausführung der Hallenbauten (Traufhöhe 6,5m) können Dachdeckung 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 gedockte Farben auszuwählen. TB- 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 Schattenseiten:  
 Waldrebe (Clematis vitalba)  
 Efeu (Hedera helix)  
 Jellingervliebe (Lonicera caprifolium)  
 Krünerich (Polygonum aubertii)  
 Ranker für Sonnenseiten:  
 Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata, 'Veitchii')  
 Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

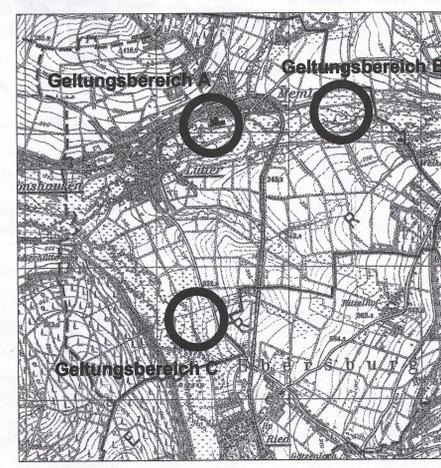
#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 17.11.1998 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 12.04.2000 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

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
 Der Satzungsbeschluß ist am 08.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält 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



**GEMEINDE EICHENZELL**  
 Ortsteil Lütter

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 "Beim Memloser Sauerbrunnen"**

Masstab 1 : 1.000  
 erstellt: Oktober 1999  
 geändert: April u. August 2000

Herget und Wienröder Landschafts- und Städtebauarchitekten  
 Thuring 32 36124 Eichenzell Telefon 06558 / 50028 -fax 50029