

Gemeinde Großenlöder Ortsteil Eichenau

Bebauungsplan Nr. 3

Umlandgebiet Landwirtschaft "Reiterhof - Weidstückerhof"



| | |
|---------------|---------|
| S2 Pension | |
| GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |
| II | o |
| TH=7,50 m | |

| | |
|-----------|---------|
| S1 | |
| GRZ 0,4 | GFZ 0,6 |
| II | o |
| TH=6,50 m | |



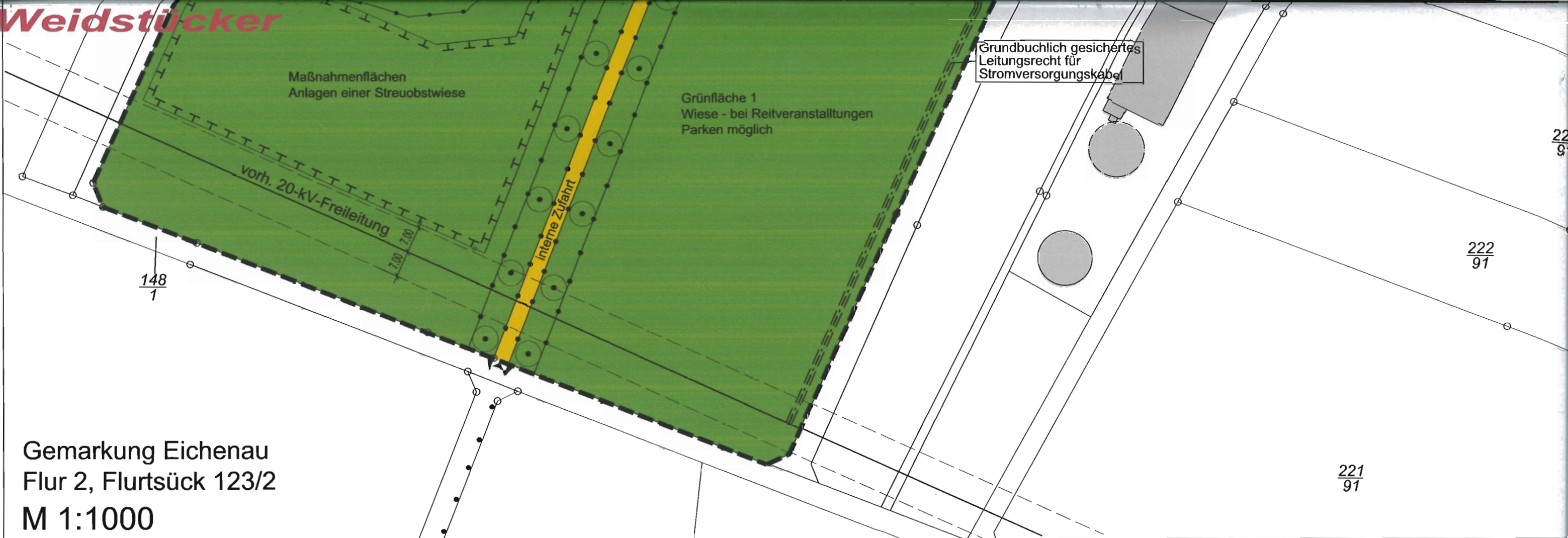
Grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht für Stromversorgungskabel

vorh. allgemeine Trafostation (Standort ist grundbuchlich gesichert!)

Grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht für Stromversorgungskabel

Maßnahmenflächen Anlagen einer Streuobstwiese

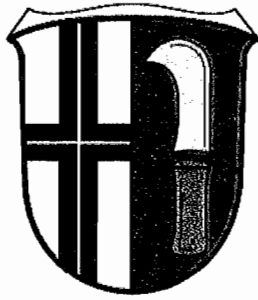
Grünfläche 1 Wiese - bei Reitveranstaltungen



Gemarkung Eichenau
 Flur 2, Flurstück 123/2
 M 1:1000

Zeichenerklärung

| | | | | | |
|--|---|------------------------|--|--------------------------------------|---|
| <u>Katasteramtliche Darstellungen</u> | | <u>Verkehrsflächen</u> | | <u>Fläche für Versorgungsanlagen</u> | |
| | Flur 2 Flurnummer | | Verkehrsfläche | | Elektrizität |
| | 123/2 Flurstücksnummer | | Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich | | Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft |
| | Abgrenzung unterschiedl. Nutzung innerhalb eines Baugebietes | | <u>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft</u> | | Erhaltung der vorh. Obstbäumen |
| | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein | | Zweckbestimmung: Regenüberlaufbecken | | Flächen zur Erhaltung von Bäumen |
| <u>Art der baulichen Nutzung</u> | | | <u>Grünflächen - Privat</u> | | Flächen zur Erhaltung von Sträuchern |
| | S1 Sondergebiete Reiterhof (§ 11 BauNVO) | | Grünfläche 1 Wiese - bei Reitveranstaltungen Parken möglich | | Flächen zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen |
| | S2 Sondergebiete Pension, Betriebsgebäude, Ferienwohnungen (§ 11 BauNVO) | | Grünfläche 2 Reitplatz | | Maßnahmenfläche - Streuobstwiese Neu |
| <u>Maß der baulichen Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO) | | | Grünfläche 3 Reitplatz - Allwetterplatz | | Fläche für Landwirtschaft |
| | 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) | | Grünfläche 4 Wiese | | Landwirtschaft |
| | 0,6 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) | | Spielplatz | | Sonstige Planzeichen |
| | II Zahl der Vollgeschosse | | | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | 7,50 m 6,50 m Höhe baulicher Anlagen als Traufhöhe | | | | |

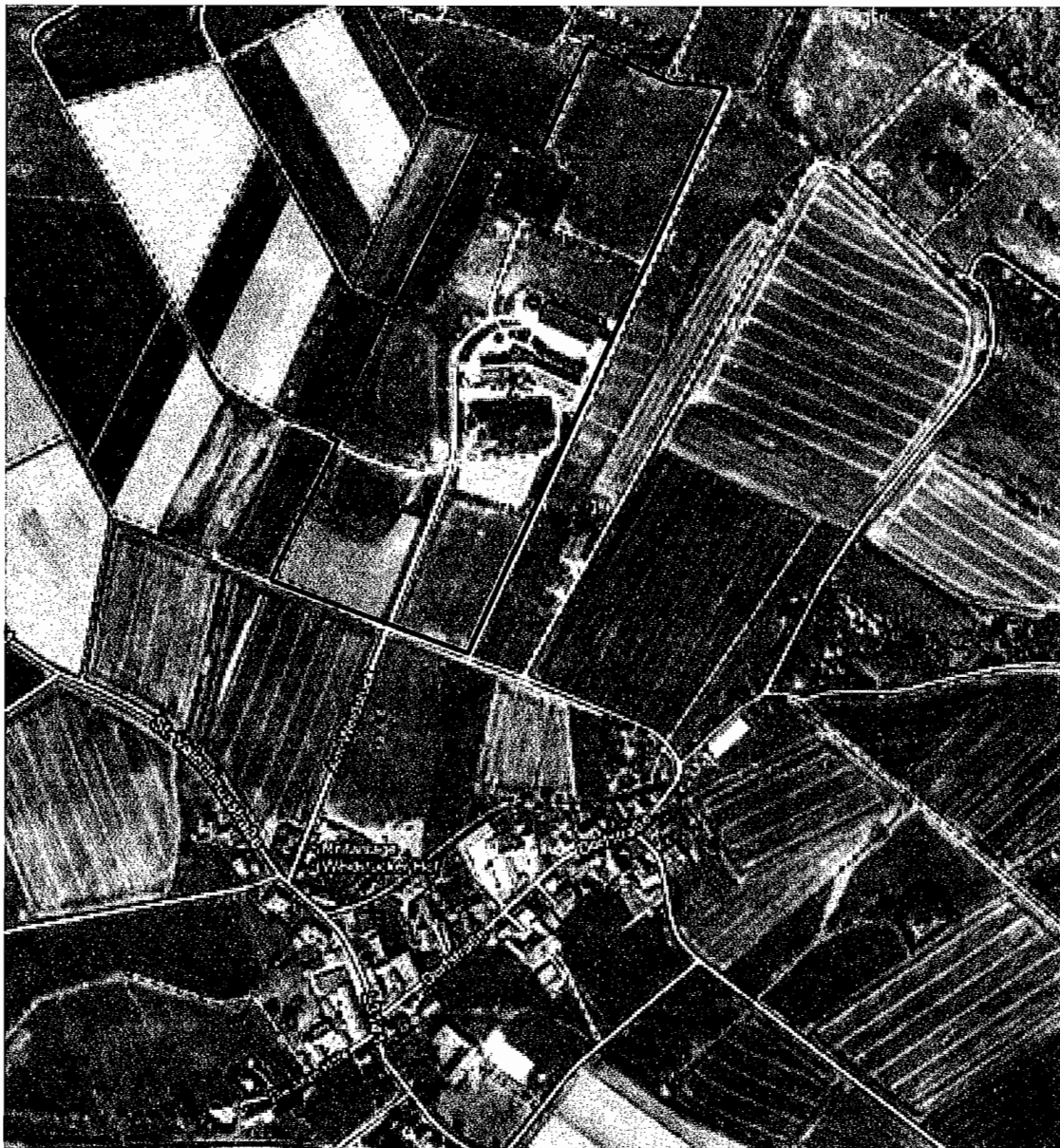


Gemeinde Großenlöder

Landkreis Fulda

Bebauungsplan Nr.3

Sondergebiet Landwirtschaft
"Reiterhof - Weidstückerhof" im Ortsteil Eichenau



Übersichtskarte

Bauleitplanung der Gemeinde Großenlüder

Bebauungsplan Nr. 3, Sondergebiet Landwirtschaft - "Reiterhof Weidstückerhof" im Ortsteil Eichenau

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung
4. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der jeweils gültigen Fassung
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung
9. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNG

Teil A

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1 Sondergebiet S1 Reiterhof
(§ 11 BauNVO)

S1

Quarantäneställe, Dressurplatz, Wirtschaftsgebäude, Stallgebäude,
Gastronomie 80 Plätze Bestand, Führanalgen, Reithalle

- 1.2 Sondergebiet S2 Pension, Betriebsgebäude, Ferienwohnungen
(§ 11 BauNVO)

S2

Pensionsgebäude, Betriebsgebäude, Ferienwohnungen mit eindeutiger
Bindung an den bestehenden Reiterhof.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: § 16 BauNVO)

- 2.1 Sondergebiet S1 Reiterhof

GRZ 0,4 II Vollgeschosse Traufhöhe 6,50 m
GFZ 0,6 offene Bauweise

- 2.2 Sondergebiet S2 Pension, Betriebsgebäude, Ferienwohnungen

GRZ 0,4 II Vollgeschosse Traufhöhe 7,50 m
GFZ 0,8 offene Bauweise

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Abweichende Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise

Im gesamten SO-Gebiet "Offene Bauweise",

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Einfahrt



Einfahrtsbereich

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

5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

5.2 Allgemeine Pflanzfestsetzung

Nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Bei der Anlage von betriebseigenen Stellplätzen sind die Pflanzvorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Einhaltung der allgemeinen Pflanzfestsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächenplan im Rahmen der Erarbeitung der Bauvorhaben nachzuweisen.

5.3 Bezüglich der Grenzabstände für Pflanzen ist das Hessische Nachbarrechtsgesetz in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Die Ausgleichfläche im Süd-Osten des Grundstückes wird als Streuobstwiese angelegt. Hier sind Anpflanzungen von Apfelbäumen oder Kirschbäumen möglich. Die Bäume sollten im Abstand 10 x 10 m bzw. 8,0 x 8,0 m gepflanzt werden.

6.2 Die bestehenden Obstbäume im Bereich S1 und S2 bleiben erhalten.

6.3 Die vorh. Grünflächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen bleiben erhalten, da sie als Ausgleichmaßnahmen für frühere Baumaßnahmen angepflanzt wurden.

7. Flächenversiegelungen

7.1 Um die Auswirkung auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren und der hydraulischen Aufnahmefähigkeit der vorh. öffentl. Abwasseranlage gerecht zu werden, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze o. ä. sollten vorwiegend wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä. verwendet werden. Bei der Errichtung der Gebäude und bauliche Anlagen, ist der Versiegelungsgrad auf max. 70% der Gesamtfläche des Geltungsbereiches mittels geeigneter Maßnahmen zu begrenzen.

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörners, Iaderflächen und Gebäude erforderlich sind

Zimmern für Stenplätze o. ä. sollten vorwiegend wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä. verwendet werden.
Bei der Errichtung der Gebäude und bauliche Anlagen, ist der Versiegelungsgrad auf max. 70% der Gesamtfläche des Geltungsbereiches mittels geeigneter Maßnahmen zu begrenzen.

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers, Lagerflächen und Gebäude erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden. Böschungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind im Verhältnis 1 : 1,5 anzulegen.

- 8.2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



- 8.3 20-Kv- Freileitung

Baumpflanzungen sind hier so anzulegen, dass im Endzustand (ausgewachsener Baumbestand) zu der vorh. 20-kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7,00 m, gemessen aber der 20-kV-Freileitungsachse, eingehalten wird.

Teil B

BAUORNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

- 1.1 Dachformen und -gestaltung:

Als Dachformen sind Sattel-, Walm und Pultdächer mit Neigungen von 0° bis 35° zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen keine hellen und glänzenden, in die Landschaft hinauswirkenden, Materialien verwendet werden.

Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auch mit glänzender Oberfläche im Rahmen des Nachbarrechts in der Dachfläche zulässig.

- 1.2 Dachgauben:

Dachgauben sind auf dem Wohn- u. Pensionsgebäude entsprechend der gemeindlichen Gaubensatzung zulässig

2. Außenwandgestaltung

- 2.1 Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen fallen nicht unter diese Regelung.

3. Stellplätze

- 3.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

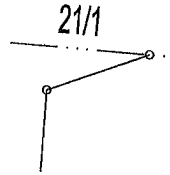
4. Einfriedungen

- 4.1 Die Einfriedungen des Areals sind gem. der Baugenehmigung vom 12.12.2000 vorhanden und werden in der bestehenden Form unterhalten u. gegebenenfalls weitergeführt.

Teil C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine, Flurstücks Bezeichnungen, Gemarkungsgrenze



2. Dachflächenwasser

- 2.1 Werden in dem vorh. Regenwasser/Feuerwehrlöschteich auf dem Grundstück gesammelt. (siehe Anlage = Eingriffs - Ausgleichdistanz aus dem Genehmigungsverfahren 1999-2000)

3. Bodendenkmäler

- 3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

4. Heilquellenschutzgebiet

- 4.1 Der, Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans, gleichfalls der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, befindet sich im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen "Salzschlirfer Sprudel", "Binifatius Sprudel", Martiny Brunnen 1 und 2", "Sturmius-Brunnen", Hermann-Vollrath-Brunnen" und "Kurhaus-Brunnen" der Aktiengesellschaft Bad Salzschlirf, Zone IV (Heilquellenschutzgebiet gegen qualitative Beeinträchtigungen) und D (Heilquellenschutzgebiet gegen quantitative Beeinträchtigungen).

Die Verordnung der Dienststelle "Grundwasser, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidium Kassel" vom 09.04.1991, veröffentlicht im St. Anz. 17/1991. S. 1120, ist zu beachten. Gemäß § 3 des Verordnungstextes ist in der qualitativen Schutzzone IV u.a. folgendes verboten:

- 1) Versenken von Abwasser einschließlich des von Straßen- und Verkehrsflächen abfließendes Wassers
- 2) Errichtung und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, in den radioaktive Stoffe, wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer, ausgenommen Kühlwasser, anfallen wenn diese Stoffe nicht vollständig aus dem Schutzgebiet herausgebracht oder ausreichend behandelt werden.
- 3) Ablagern, Aufhalden oder Beseitigen durch Einbringen in den Untergrund von radioaktiven oder Wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die landwirtschaftliche Düngung im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung.
- 4) Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe (Fernleitung)

5. Gastronomie

- 5.1 Die Gastronomie hat im Bestand 80 Sitzplätzen die baurechtliche Genehmigt sind diese bleibt Bestand und werden auch auf Grund geplanter betrieblicher Erweiterungen nicht erweitert.

Teil D

AUFSTELLUNGSVERMERKE