



Zeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse

Füllschema der Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
II	Geschossflächenzahl

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- o Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- — — — — Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Gehölzanzpflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Waldneuanlage i. S. d. Hessischen Waldgesetzes

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
und des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- Plangebietsgrenze des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Abgrenzung zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Erläuterungen

- Vorhandener Betriebsstandort des Vorhabenträgers am "Tauschweg"
- Maßlinie (in Meter)
- 3,45 Vorhandene Geländehöhe (relatives Höhenaufmaß, Meter)
- Sichtdreiecke für die Anfahrtsicht gem. RAST 06
Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernder Bepflanzung, Lagerung, Bebauung etc. freizuhalten

Hinweise

Denkmalschutz / Bodenfunde
Wirden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenveränderungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalpflegebehörde des Landkreises Fulda anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu sichern.

Vorsorgender Bodenschutz
Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Hausbauer" zu beachten.
Auf die Maßnahmensteckbriefe des HLNUG (2018) "Bodenkundliche Baubegleitung" und "Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort" sowie die bei Erdarbeiten einschlägigen DIN-Normen
DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial
DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
DIN 18300 - Erdarbeiten
DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen wird hingewiesen.

Nachsorgender Bodenschutz
Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise hinzuzuziehen.

Wasser- und Bodenschutz
Entsprechend den in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) formulierten Grundsätzen der Abwasserbeseitigung in Verbindung mit § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll nicht verunreinigtes Niederschlagswasser des Planbereiches (Dach- und Pflasterflächen) in diesem belassen und verwertet werden. Vorzugsweise soll über die belebte Bodenzone gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (April 2005) versickert werden.

Insektenschutz / Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung des Baugrundstücks ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmten Leuchtgehäusen und mit gelbem Lichtspektrum einzusetzen. Auf die Empfehlungen und Planungshilfen für Eigentümer "Umweltfreundliche Außenbeleuchtung am Haus und im Garten", herausgegeben von den Verwaltungen UNESCO-Biosphärenreservat Rhön wird hingewiesen.

Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes und Wohnnutzung.
- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Vorhaben, Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers zulässig.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
- Die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 100 % überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- Die Bauweise richtet sich nach der Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).
- Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenzen
- Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenzen richten sich nach der Eintragung in der Planzeichnung.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß im Sinne und im Umfang des § 6 Abs. 6 der Hessischen Bauordnung ist zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Die Befestigung der Freiflächen (Stellplätze, Zufahrten, Zugänge etc.) sind in wasserundurchlässigen Materialien wie Porenpflaster, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Splittfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen oder vergleichbaren Materialien auszuführen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Die Fläche ist mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach folgenden Maßgaben zu bepflanzen:
- Entlang der westlichen und nördlichen Grenze der Pflanzfläche ist ein etwa 4 m breiter Streifen als geschlossene Kulisse mit Sträuchern zu bepflanzen.
Pflanzdichte: mindestens 1 Strauch je 5 m²
Pflanzqualität: Wuchshöhe mindestens 40 - 60 cm.
Die Pflanzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu beachten.
- Die übrige Fläche ist mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.
Pflanzdichte: mindestens 1 Baum je 25 m²
Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 10 - 12 cm.
- Die Pflanzmaßnahmen sind im Frühjahr oder Herbst vorzunehmen.
- Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen zu leisten.
- Baumpflanzungen in der festgesetzten Pflanzfläche für Bäume haben einen Mindestabstand von 5 Metern gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten.

7. Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden vollständig den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zugeordnet.

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Kalkofen"

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeicherverordnung (PlanZV) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach den §§ 2 ff BauGB.

Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat am 25.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 02.01.2024 bis zum 26.01.2024 statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 22.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB):
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden fand vom 02.01.2024 bis zum 26.01.2024 statt.

Beschluss über den Planentwurf:
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 23.05.2024 festgestellt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Auslegungsvermerk (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 24.06.2024 bis zum 26.07.2024 öffentlich ausgelegt und wurde im Internet veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB):
Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden fand vom 24.06.2024 bis zum 26.07.2024 statt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Anregungen und Bedenken geprüft, abgewogen und anschließend den Bebauungsplan mit Begründung am 12.09.2024 als Satzung beschlossen.

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Kalkofen" wurde nach dessen Satzungsbeschluss als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit den Verfahrensschritten der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.

Verfahrensvermerke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Kalkofen"

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeicherverordnung (PlanZV) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach den §§ 2 ff BauGB.

Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat am 04.04.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beschluss über den Planentwurf:
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 04.04.2025 festgestellt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Auslegungsvermerk (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung, Umweltbericht und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan hat in der Zeit vom 10.06.2025 bis zum 14.07.2025 öffentlich ausgelegt und wurde im Internet veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind vom 10.06.2025 bis zum 14.07.2025 förmlich an dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Vorhaben- und Erschließungsplan beteiligt worden.

Durchführungsvertrag
Der Durchführungsvertrag zwischen der Marktgemeinde Eiterfeld und dem Vorhabenträger ist am 11.06.2025 abgeschlossen worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Anregungen und Bedenken geprüft, abgewogen und anschließend den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung am 11.06.2025 als Satzung beschlossen.

Eiterfeld, den

Der Gemeindevorstand

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Eiterfeld, den

Der Gemeindevorstand

Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 2 BauGB):
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am vom Regierungspräsidium Kassel mit Aktenzeichen genehmigt worden.

Kassel, den

Regierungspräsidium Kassel

Bekanntmachung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch das Regierungspräsidium Kassel (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

Eiterfeld, den

Der Gemeindevorstand

Marktgemeinde Eiterfeld

Ortsteil Soisdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Am Kalkofen"

	Verfahrensstand	Plandatum
	Öffentl. Auslegung	29.01.2025
	Förml. TÖB-Beteiligung	29.01.2025
	Satzungsbeschluss	

