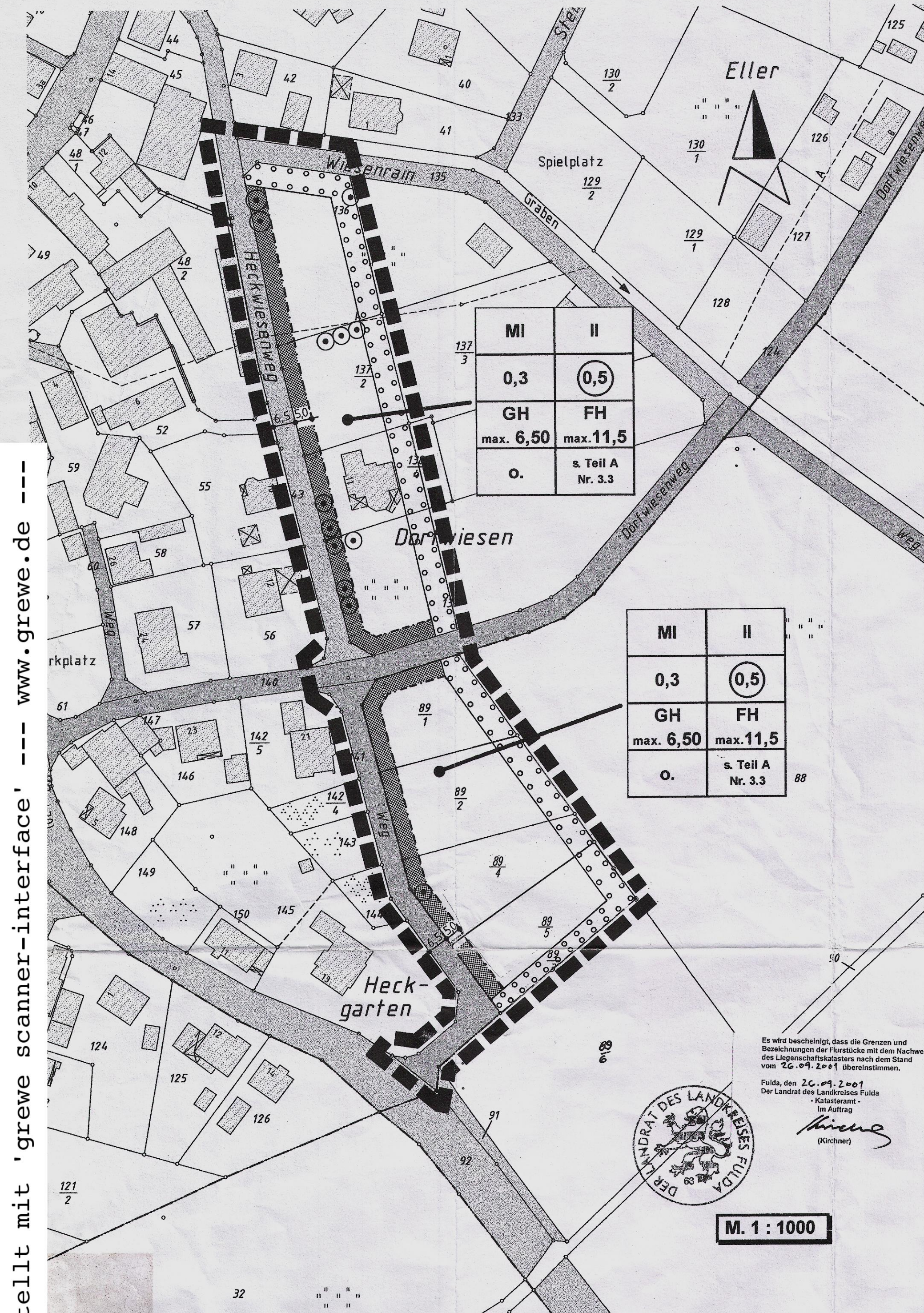
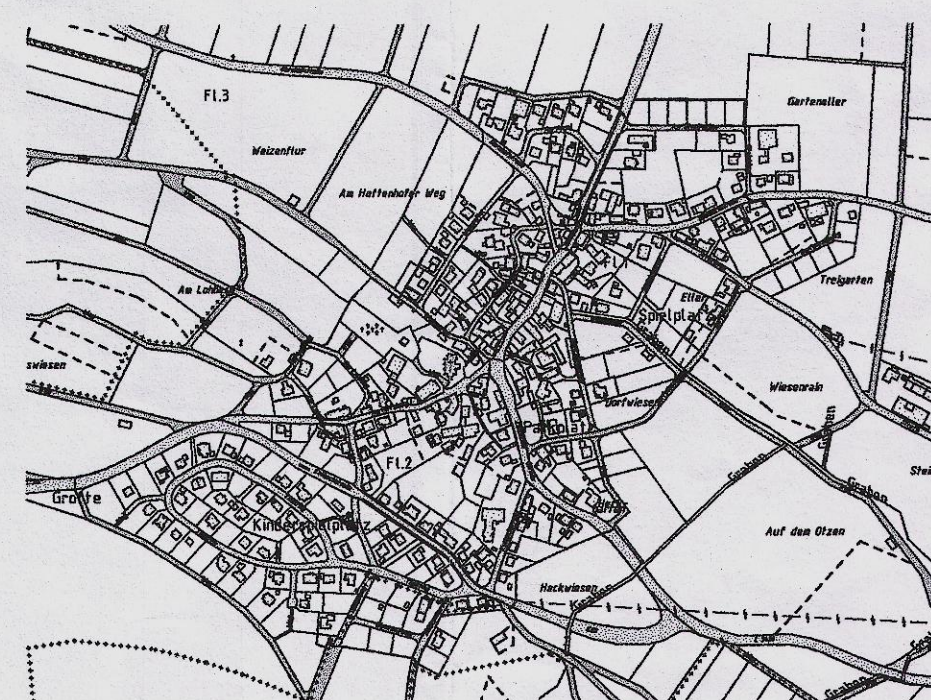




Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, OT Büchenberg, „Dorfwiesen“

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 30.04.1998
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 15.07.1998

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTL. FESTSETZUNGEN

TEIL A

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen u.ä. nicht zulässig.

MI

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 2.1 Geschossflächenzahl 0,5
2.2 Grundflächenzahl 0,3
2.3 Zahl der Vollgeschosse II

Sofern im Kellergeschoss ein Vollgeschoss entstehen sollte, kann dies durch Geländeanschlüttung so reduziert werden, dass kein Vollgeschoss entsteht. Die unter Ziffer 2.4 genannten Höhen sind allerdings einzuhalten.

- 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe GH¹⁾ max. 6,50 m
Firsthöhe FH²⁾ max. 11,50 m

- ¹⁾ Die Gebäudehöhe wird gemessen, talseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. (sh.a. Teil B, Nr. 1.2)
²⁾ Die Firsthöhe wird gemessen, talseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes (First)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise
3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.3 Baugrenze
3.4 Firststrichung

Die Hauptfirststrichung ist parallel zum westlichen Weg Flurstück 43 und 141 auszuführen.

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

- 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- 5.1 Straßenverkehrsflächen

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 und Abs. 6 BauGB)

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

In den gekennzeichneten Flächen ist entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine fünfjährige Gehölzpflanzung gemäß der Pflanzliste B vorzunehmen. Der Abstand der Pflanzreihen hat 1,00 m zu betragen. Der Pflanzabstand in der Reihe hat 1,50 m zu betragen.

Pro lfd. 10,00 m dieser fünfjährigen Gehölzpflanzung ist ein standortgerechter Laubbau der Pflanzliste A zu setzen.

- 6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Beim Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste A, 3 x v., 12 - 14 cm StU, zu verwenden.

Pflanzliste A:

Stieleiche (Quercus robur)
Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Winterlinde (Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Obstbäume
oder artverwandt

Pflanzliste B:

Hundsrose (Rosa canina)
Haselnuß (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Liguster (Ligustrum vulgare)
oder artverwandt

- 6.3 Allgemeine Pflanzfestsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungen sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit den unter Ziffer 6.2 aufgeführten Sträuchern der Pflanzliste B zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² dieser 10 % igen Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder anderweitiger Laubbau der Pflanzliste A zu pflanzen.

- 6.3 Flächenversiegelungen

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen auf den privaten Baugrundstücken zu minimieren. Für Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

- 6.4 Sämtliche getroffene Festsetzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme für das gesamte Plangebiet (Sammelzuordnung). Zusätzlich wurden 1.200 m² des Grundstückes Gemarkung Welkers, Flur 19, Flurstück 70 zu Ersatzmaßnahmen herangezogen. Dies wurde mit einer Vereinbarung nach § 1a Abs. 3 BauGB zwischen dem Kreisausschuss des Landkreises Fulda und der Gemeinde Eichenzell geregelt.

7. Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

- 7.1 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 zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

- 1.1 Dachformen und –gestaltung

Als Dachform ist das Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach zulässig. Die Neigung wird auf 30 – 45 Grad festgesetzt. Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, in kleinteiligen Dachziegeln oder –pfannen erfolgen. Es sind die Farben rot, schwarz, antrazit und braun zulässig.

- 1.2 Drempe

Es ist ein Drempe von 0,75 m zulässig. Er wird gemessen traufseitig an der Außenwand vom Dachgeschossrohfußboden bis Unterkante Fußpfette.

- 1.3 Dachgauben

Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

2. Stellplätze

- 2.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Ablösesatzung anzuwenden.

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

- 3.1 Nebenanlagen, Carports und Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung möglichst dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen mit Flachdächern sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken, als Holz- bzw. Metallzäune mit senkrechter Gliederung zulässig.

Die max. Höhe von 1,20 m darf nicht überschritten werden. Die Einfriedungen sind sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden auszuführen, so dass Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.

5. Außenwand- und Fassadengestaltung

- 5.1 Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.
5.2 Es wird empfohlen, für Fensteröffnungen stehende Formate zu verwenden.

TEIL C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) oder Gartenbewässerung benutzt werden. Ebenso sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück angestrebt werden. Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist die Trinkwasserversorgung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.

2. Bodendenkmäler

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

3. Nistplätze

Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

4. Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen

5. Geplante, unverbindliche Grundstücksgrenzen

TEIL D

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 23.03.2004... beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.02.2004... ortsüblich bekanntgemacht.

Eichenzell, den 16.02.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

Breithecker
Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 16.06.2000... ortsüblich bekannt gemacht und vom 26.06.2000... bis 28.06.2000... durchgeführt.

Eichenzell, den 16.02.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

Breithecker
Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 26.10.2000... ortsüblich bekannt gemacht und vom 16.10.2000... bis einschl. 17.11.2000... durchgeführt.

Eichenzell, den 16.02.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

Breithecker
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 14.12.2000... den Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 16.02.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

Breithecker
Bürgermeister

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 13.02.2004... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit.

Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 16.02.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

Breithecker
Bürgermeister



GEMEINDE
EICHENZELL
Traditionsreich · Zukunftsorientiert

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Ot. Büchenberg, „Dorfwiesen“

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell
im September 2000
ergänzt im September 2003