



Dachgärten sind zulässig. Die Satzung über die Zulassung und Gestaltung von Dachgärten vom 27.04.1989 ist zu beachten.



Wenn im Rahmen der HDO vom 16.12.1977 (GVL I 1978 S. 2) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse vom Anschnitt des zulässigen Gebäudes an den Traufseilen bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Dachflächen mit der Geländeoberfläche bis zur Grundstücksgrenze zulässig sind, so sind diese bei der Ermittlung der Vollgeschosse zu berücksichtigen. Die Kniestockhöhe (Dachstuhlhöhe) und Sockelhöhe darf 0,7 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind nicht dem Wohnen dienende Gebäude im Mischgebiet, für die eine traufseitige Erleichterung von 0,5 m zulässig ist.

Am Mühlacker

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 16. Mai 1984 übereinstimmen.
Fulda, den 16. Mai 1984
Der Landrat des Kreises Fulda
-Katasteramt-
Im Auftrag
[Signature]
(Schleicher)

- GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
1. Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Bereinigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979, in Verbindung mit § 233 BauGB.
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977.
 3. Planzeichnungsverordnung vom 30. Juli 1981.
 4. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01. April 1981.
 5. Hessische Bauordnung vom 31. August 1976 in der Fassung vom 16. Dezember 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Juni 1978.
 6. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 26. Januar 1977.
 7. Hessische Garagenverordnung vom 18. Mai 1977.
 8. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980.

- PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEXT): FESTSETZUNGEN**
- TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 14 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 14 BauNVO)
 - Z.B. GESCHÖSSFLÄCHENZahl, GRZ (§ 16 BauNVO)
 - Z.B. GRUNDSTÜCKSFLÄCHENZahl, GRZ (§ 16 BauNVO)
 - Z.B. GRUNDSTÜCKSFLÄCHENZahl, GRZ (§ 16 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
 - HOH. BAULICHER ANLAGEN (§ 16 BauNVO)
 - Die Kniestockhöhe für Wohngebäude im MI und MI darf an der Traufseite 0,7 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe wird gemessen vom Anschnitt des zulässigen Gebäudes an den Traufseilen bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Dachflächen mit der Geländeoberfläche bis zur Grundstücksgrenze zulässig sind, so sind diese bei der Ermittlung der Vollgeschosse zu berücksichtigen. Die Kniestockhöhe (Dachstuhlhöhe) und Sockelhöhe darf 0,7 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind nicht dem Wohnen dienende Gebäude im Mischgebiet, für die eine traufseitige Erleichterung von 0,5 m zulässig ist.

- TH 6,25** Max. Traufhöhe in Metern über natürlichen Gelände
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Überbaubare Flächen im WA
 - Überbaubare Flächen im MI
 - Überbaubare Flächen für Gemeindebedarf
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- OFFENE BAUWEISE** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- BESONDERE BAUWEISE** (§ 12 Abs. 4 BauNVO)
- hier: nicht dem Wohnen dienende Gebäude dürfen max. 45m lang und 30m breit sein. Für Wohngebäude ist eine "offene Bauweise" zulässig.
- BAUGRENZE** (§ 13 Abs. 3 BauNVO)
- MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für: Einzelhäuser 400m², Doppelhäuser je Haus 300m², Ketten- und Reihenhäuser 250m².
- FLÄCHEN FÜR STALLPLATZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Die Fläche der einen Garage 6,00m und eine max. Traufhöhe von 2,25m überschreiten. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche soll 5,00m betragen. Überschreitungen dieses Maßes sind nur zulässig, wenn es sich um Garagen handelt, die zur Abgabe der Abfälle bestimmt sind. Für Einfamilienhäuser sind zwei Stallplätze je Wohnung, davon mindestens eine Garage nachzuweisen. Der Stallplatz darf nicht unmittelbar vor der Garage ausgewiesen werden. Für Mehrfamilienhäuser sind 1,5 Stallplätze je Wohnung anzulegen. Bei der Einreichung von Bauanträgen für die Wohngebäude ist gleichzeitig auch die Lage der zukünftigen Garagen und Stallplätze nachzuweisen. Der Zeitraum vor Garagen ist von Absperrungen freizuhalten.
- EINFAHRTEN** (§ 14 BauNVO)
- NEBENANLAGEN** (§ 14 BauNVO)
- Nebenanlagen i. S. § 14 sind zulässig; jedoch damit vorhandene Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen, Schafe und gleichwertiges sind untersagt.
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen Bereichs, Flächen für den Gemeindebedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeindebedarf
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - STRASSENABGRENZUNGSLINIE
 - GEH- UND RADWEGE
 - LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- VERSORGUNGSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- ELEKTRIZITÄT (hier: UMFORMERSTATION)
 - ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - FRIEDHOF MIT NATURHAHER LANDSCHAFTSGÄRTNERISCHER GESTALTUNG
 - In der Objektplanung des Friedhofes soll ein geeigneter Standort für eine Aussegnungshalle festgelegt werden. Die Aussegnungshalle darf 400m² nicht überschreiten.
 - Spielplatz für Kleinkinder
- LEITUNGSRECHT FÜR DAS ABLEITEN VON ABWASSER** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 4 BauGB)
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit Büschen Höhe mind. 80cm bzw. mit Heister Höhe mind. 80-100cm zu bepflanzen. Die nachfolgend festgesetzten Arten sind mindestens 80% in einer ausgewogenen Mischung zu verwenden. Hierbei muß jede Art mit mindestens 5% der Gesamtzahl verwendet werden. Als Richtwert für die Pflanzdichte bei flächenhafter Pflanzung gilt 1 Strauch pro qm.
- Pflanzfestsetzungen:**
Feldahorn, Hainbuche, Hartleugel, Hasel, Vogelkirsche, Salweide, Traubenholunder, Eberesche, Schneeball, Hundrose.
- BINDUNG FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON STRÄUCHERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind folgende Baumarten (als Heister mind. 250-300 cm hoch oder als Hochstamm mind. 10-12 cm Stammumfang) anzupflanzen:
- BINDUNG FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON EINZELBAUMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind folgende Baumarten (als Heister mind. 250-300 cm hoch oder als Hochstamm mind. 10-12 cm Stammumfang) anzupflanzen:
- Pflanzfestsetzungen:**
Spitzahorn, Bergahorn, Hängebirke, Buche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Sommerlinde, Bergulme, Eberesche.
- BINDUNG FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BODENDECKERN AUF VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- SICHERUNG DER INFRASTRUKTUR** (§ 9a Abs. 1 BauGB)
- Die bauliche Nutzung der Gebiete oder von Teilen des Gebietes ist erst zulässig, wenn die schadhafte Abwasser- und -beseitigung gesichert ist.
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) UND **FESTSETZUNG DER HOHENLÄGE** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Aufschüttungen oder Abgrabungen sind von Grundstücksgrenzen zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist. Die Höhenlage der Baugrundstücke darf nur unwesentlich (+0,50m) geändert werden.

- TEIL B BAUORDNUNGSGERECHTIGE FESTSETZUNG**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 118 Abs. 4 HGO vom 31.08.1976.
- DACHFORM UND DACHGESTALTUNG**
- Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35-45°. Ausgenommen sind nicht dem Wohnen dienende Gebäude im "Mischgebiet", für die eine Dachneigung von 10-20° zulässig ist. Flachdächer sind nur bei Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen von Hauptgebäuden zulässig. Der Anteil von Flachdächern darf 20% der überbauten Grundfläche nicht überschreiten. Die Dachneigung muß dem Charakter des Dorfbildes angepaßt. In roten oder braunen, kleinteiligen Dachflächen erfolgen Dachaufbauten dürfen höchstens 1/2 der Dachlänge betragen und müssen vom Ortsgang einen Mindestabstand von 1,50m einhalten bei einer max. Bauhöhe von ebenfalls 1,50m. Der höchste Punkt der Dachgaube oder der Dachaufbauten darf max. 2,25m über der zugehörigen Geschosdecke liegen.
- HAUPTFÜRSTRICHUNG**
- Gilt nur für Einzel- und Doppelhäuser
- AUSSENWÄNDE**
- Die Außenwände der nicht dem Wohnen dienenden Gebäude im Mischgebiet sind farblich zu gestalten aus der Palette der gedeckten Grün- oder Brauntöne oder mit Holzverkleidung zu versehen.
- WERBEANLAGEN**
- Freistehende und selbstleuchtende Werbeanlagen sind im WA nicht zulässig.
- EINFRIEDLUNGEN**
- Einfriedlungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden.
- MÜLLTÖNNEN**
- Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.
- TEIL C SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN**
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKNUMMERN
 - VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNG

- AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE**
1. Die Aufstellung des Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am 23. 7. 84 beschlossen.
 2. Der Beschluß wurde am 13. 7. 84 öffentlich bekannt gemacht.
 3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 13. 7. 84 ortsüblich bekannt gemacht und vom 13. 7. 84 bis 18. 8. 84 durchgeführt.
 4. Mit Schreiben vom 7. 8. 84 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung in Kenntnis gesetzt.
 5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde am 14. 8. 84 öffentlich bekannt gemacht und vom 14. 8. 84 bis 18. 8. 84 durchgeführt.
 6. Die Gemeindevertretung Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 9. 8. 84 den Entwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 16. Mai 1984 übereinstimmen.
Fulda, den 29. Juli 1987
[Signature]
-Bürgermeister-
(Schadow)

SIEHE PLANFELD LINKS UNTEN

8. Genehmigungserteilung des Regierungspräsidenten

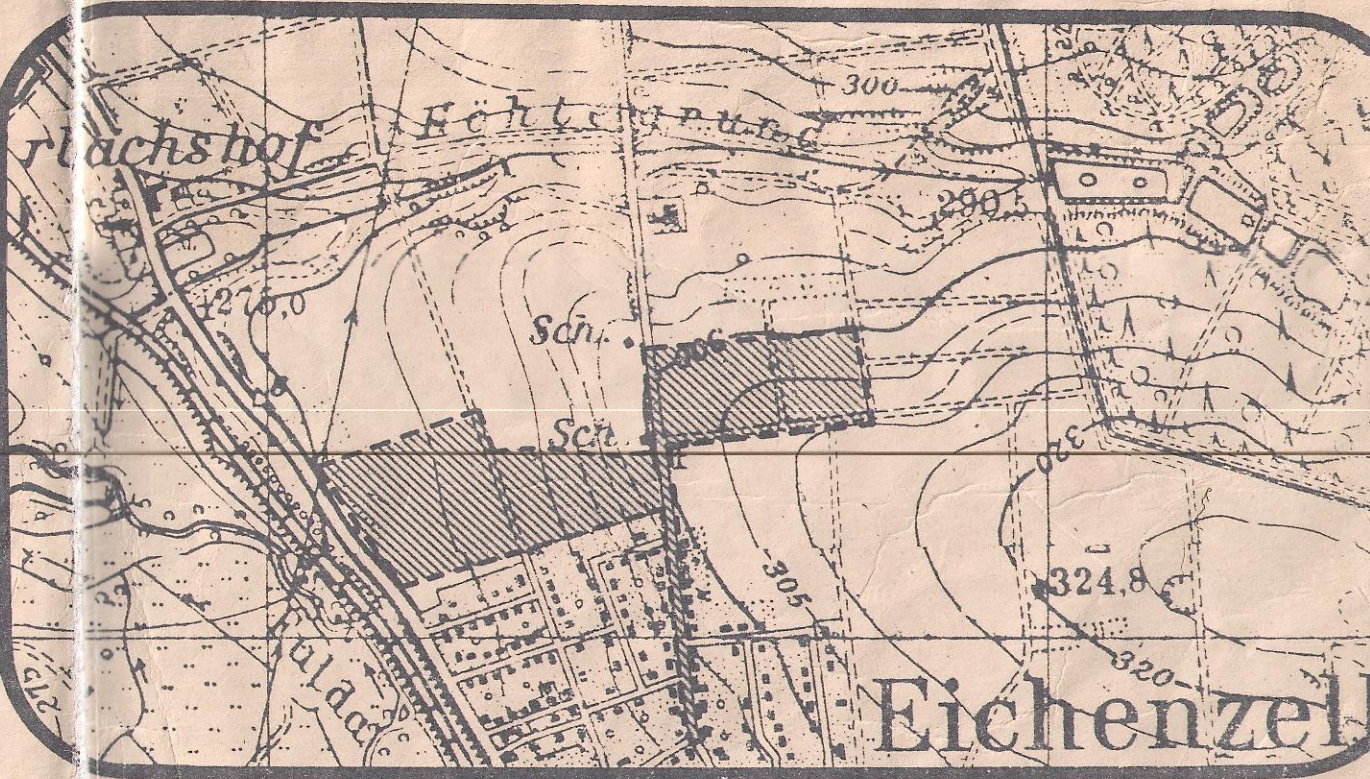
Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßgaben und/oder Auflagen nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 30. Okt. 1987, Az.: 34-604-01-01 (67)

Durchführung des Anzeigungsverfahrens

9. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gemäß § 12 BauGB am 18. 8. 88 ortsüblich bekannt gemacht, was liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 09.09.88 rechtskräftig geworden.

Der gemäß Genehmigungserteilung erforderliche Ratifizationsbescheid wurde am 15. 12. 87 von der Gemeinde ratifiziert.

Eichenzell 11. 1. 88
[Signature]
Der Gemeindevorstand
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "IM STREICH" DER GEMEINDE EICHENZELL IM ORTSTEIL EICHENZELL
KREIS FULDA
MASSTAB 1:1000
PLANUNGSBÜRO HORST HENNING
6400 Fulda
Karl-Heinrich-Str. 11
Telefon 056 671 7031