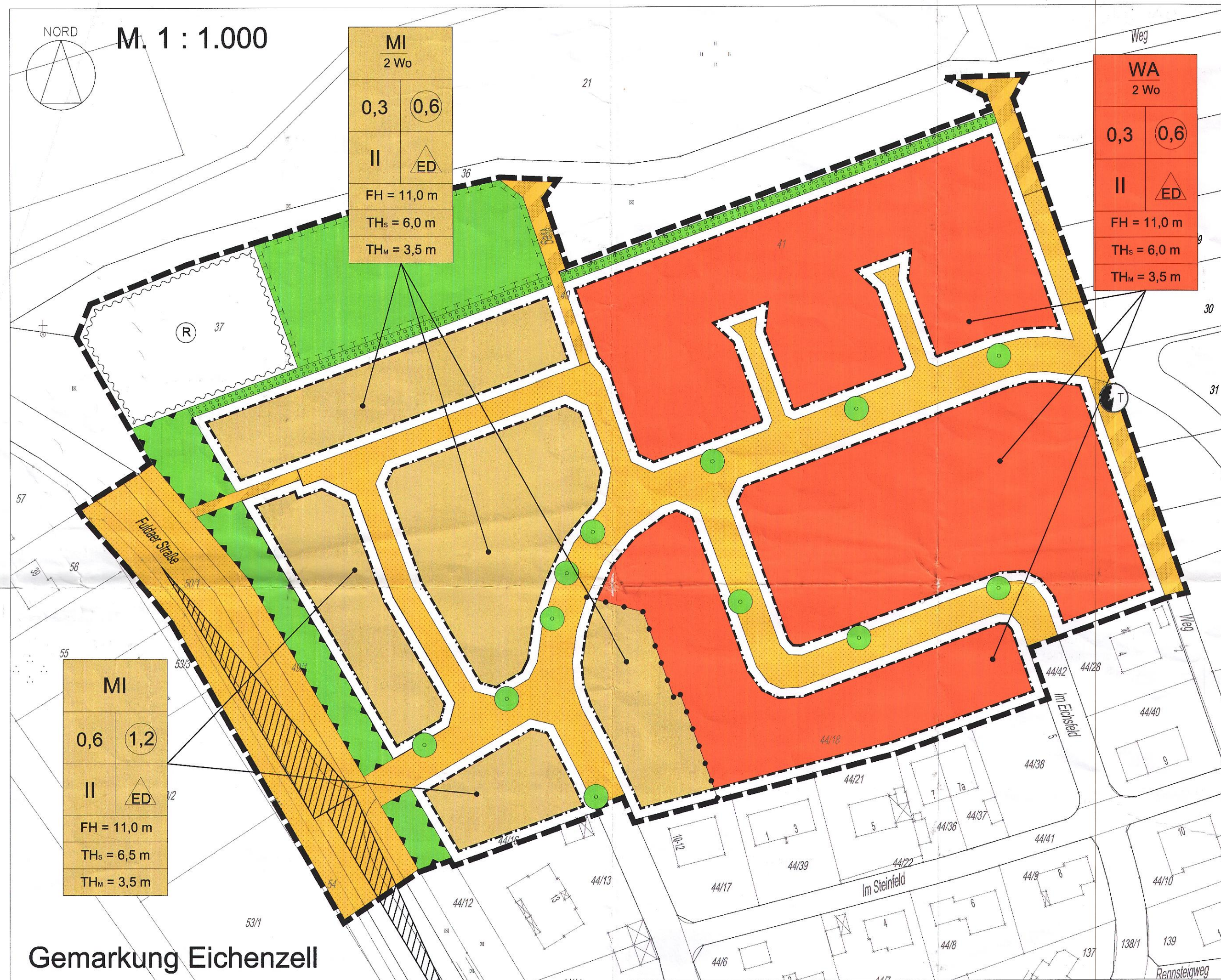




GEMEINDE EICHENZELL

Ortsteil Eichenzell

Bebauungsplan Nr.12

"Nordwestliches Steinfeld"

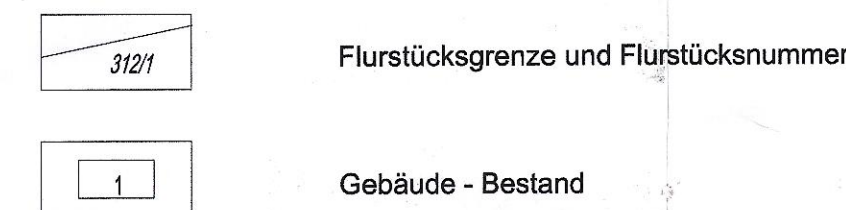
VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung) zu nutzen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Auf das DVGW-Arbeitsblatt W 555 wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, bei der Gebäudeausrichtung auf eine optimale Sonnenenergieausnutzung zu achten.

Es wird empfohlen, zur Verbesserung des Mikroklimas für Pultdächer mit 10°-20° Dachneigung und Garagen eine Dachbegrünung vorzusehen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereiches**
(§ 9, Abs. 7 BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Abgrenzung unterschiedliche(r)n Art / Maßes der baulichen Nutzung
 - 2.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 begrenzt.
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 2.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 begrenzt.
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Nicht zulässig sind folgende Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7. und 8. BauNVO:
-Gartenbaubetriebe
-Tankstellen
-Vergnügungsstätten
 - 2.4 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nicht zulässig sind folgende Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7. und 8. BauNVO:
-Gartenbaubetriebe
-Tankstellen
-Vergnügungsstätten
 - 2.5 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten u.ä. nicht zulässig.
 - 2.6 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(§ 19 BauNVO)
 - 2.7 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
(§ 20 BauNVO)
 - 2.8 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 16 BauNVO)
- 3. Bauweise**
(§ 9 (1) 2. BauGB und § 22 (1) - (3) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) 2. BauGB und § 23 BauNVO)
Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)
- 5. Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16 (2) 4. BauNVO)
Maximale Traufhöhe bei Satteldächern (z.B. 6,0m)

Maximale Traufhöhe bei Mansarddächern 3,5m

Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von traufseitiger Außenwand mit Dachaußenfläche über dem mittleren Geländeanschnitt der bergseitigen Wand.

Maximale Firsthöhe 11,0m

Firsthöhe ist die Höhe des Dachfirsts über dem mittleren Geländeanschnitt der bergseitigen Wand.
- 6. Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) 11. BauGB)
Erschließungsstraße

Fußweg

Sichtdreieck für zulässige Geschwindigkeit 60 km/h

- 7. Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 12 + 14 BauGB)
Trafostation

- 8. Pflanzbindungen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 (1) 25. a) und b) BauGB)

- 8.1** Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
Spitzahorn Zvw., St.-Umfang 16-18cm in den Erschließungsstraßen ohne Standortbindung

- 8.2** Anpflanzung von Sträuchern
Die Gehölze sind mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen zu pflanzen.

- 8.3** Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände nach Hess. Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Eingrünung ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Bäume Hochstamm 14-16 cm Stammumfang der Arten:

Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch der Arten:

Haselnuß (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schw. Holunder (Sambucus nigra)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gew. Schneeball (Viburnum opulus)

- 9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) 20. + 25. BauGB in Verb. mit § 21 BNatSchG)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzmaßnahmen).

Auf der Fläche (2.700 qm) ist eine Streuobstwiese mit Obsthochstämmen im Pflanzverband von 8 x 8 m anzulegen und extensiv zu pflegen.

Weitere Ausgleichsflächen befinden sich im Bereich der Fuldaaue. Diese werden mittels vertraglicher Regelung mit der Unteren Naturschutzbehörde gesichert. Es handelt sich um Frischwiesen in der Gemarkung Welkers, Flur 19, Flurstück 84 (6.390 qm) und 85 (6.156 qm) und in der Gemarkung Eichenzell, Flur 18, Flurstück 36 (5.785 qm). Vorhandene Strom- Freileitungen sind zu berücksichtigen, die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten und Sicherheitsabstände (7m) beiderseits der Leitung sind freizuhalten.

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Regenrückhaltebecken

- 11. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**
(§ 9 (1) 24. BauGB)
Lärmschutzwand, zu bepflanzen mit Gehölzen gem. Liste 8.3.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 81 (1) 1. HBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48°, Walm- und Zeltdächer mit 20°-40°, Pultdächer mit 10° - 20° und Mansarddächer mit 75° - 80° im Dachgeschoß und 15° - 30° als oberster Neigung.

- 1.2 Dachgestaltung**

Für die Dacheindeckung sind rote, braune, dunkelgraue und schwarze Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten (matt bis engobiert) und einheitlichen Farben zu verwenden. Pultdächer dürfen ausnahmsweise auch in Blech eingedeckt werden.

Bzgl. Dachaufbauten gilt die Satzung der Gemeinde Eichenzell über die Zulassung und Gestaltung von Dachgauben vom 12.12.1991.

Die Dachneigung von untergeordneten Giebeln muss derjenigen des Hauptdaches entsprechen oder steiler, jedoch höchstens 60° geneigt sein (nicht bei aus dem Hauptdach geschleppter Dachanordnung). Die Giebelwand muss dabei ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Überschreitet die Breite eines untergeordneten Giebels ein Drittel der entspr. Hauswandlänge, gelten die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen unter Teil I. 5.

Drempelhöhen sind in den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen enthalten.

- 2. Stellplätze**
(§ 81 (1) 4. HBO)

Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Satzung der Gemeinde Eichenzell über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Grösse, Zahl, der Stellplätze oder Garagen vom 15.05.1995.

Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden.

- 3. Grundstücksfreiflächen**
(§ 81 (1) 3. + 5. HBO)

- 3.1 Befestigungen**

Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sollten in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) hergestellt werden.

- 3.2 Einfriedungen**

Zur Einfriedung sind Holz- und Metallzäune bis 1,5 m Höhe ohne Sockel und einem Abstand von mind. 10 cm zum Boden, alternativ lebende Hecken, zulässig.

Entlang der Markierung beträgt der Mindestabstand eines Zauns zur Grundstücksgrenze 0,5 m (gem. § 16 Hess. Nachbarrechtsgesetz)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 10.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Nordwestliches Steinfeld" beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.07.2010 öffentlich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 14.05.2010 öffentlich bekannt gemacht und hat vom 25.05.2010 bis 31.05.2010 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat mit Frist bis zum 26.05.2010 stattgefunden.
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB vom 09.08.2010 bis einschließlich 10.09.2010 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 10.09.2010 eingeholt. Die Auslegung wurde am 30.07.2010 öffentlich bekannt gemacht.
4. Beschlussfassung
Die Gemeindevertretung hat am 04.11.2010 den Bebauungsplan Nr. 12 "Nordwestliches Steinfeld" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 08.11.2010



Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

Dieter Kolb
- Dieter Kolb -
Bürgermeister

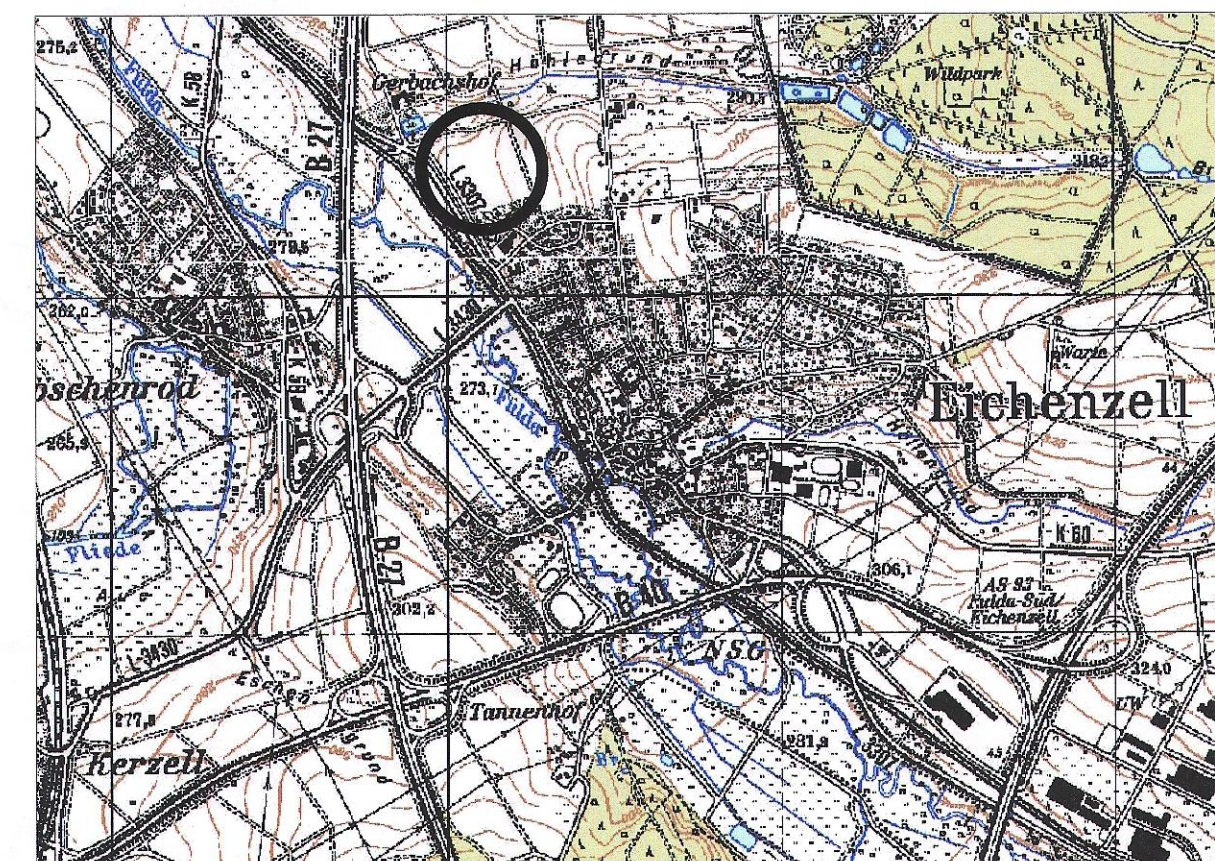
5. Bekanntmachung
Der Beschluss wurde am 08.07.2011 öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 12 "Nordwestliches Steinfeld" in Kraft.

Eichenzell, den 08.07.2011



Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

Dieter Kolb
- Dieter Kolb -
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE EICHENZELL

Ortsteil Eichenzell

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

"Nordwestliches Steinfeld"

ÜRSCHRIFT



Theilering 32 36124 Eichenzell
Telefon 06656 / 50028 -fax 50029
buero@herget-wienroeder.de