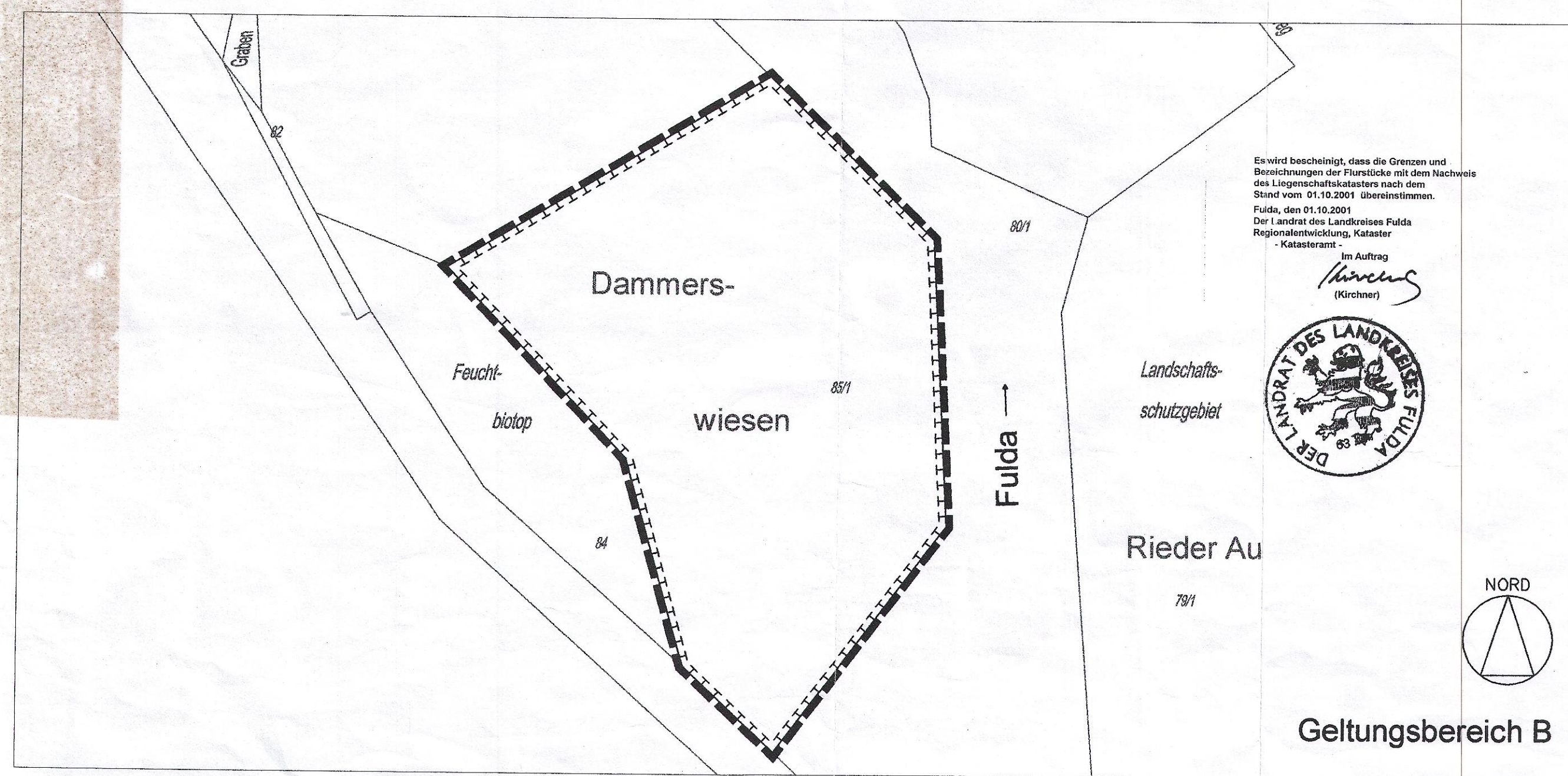
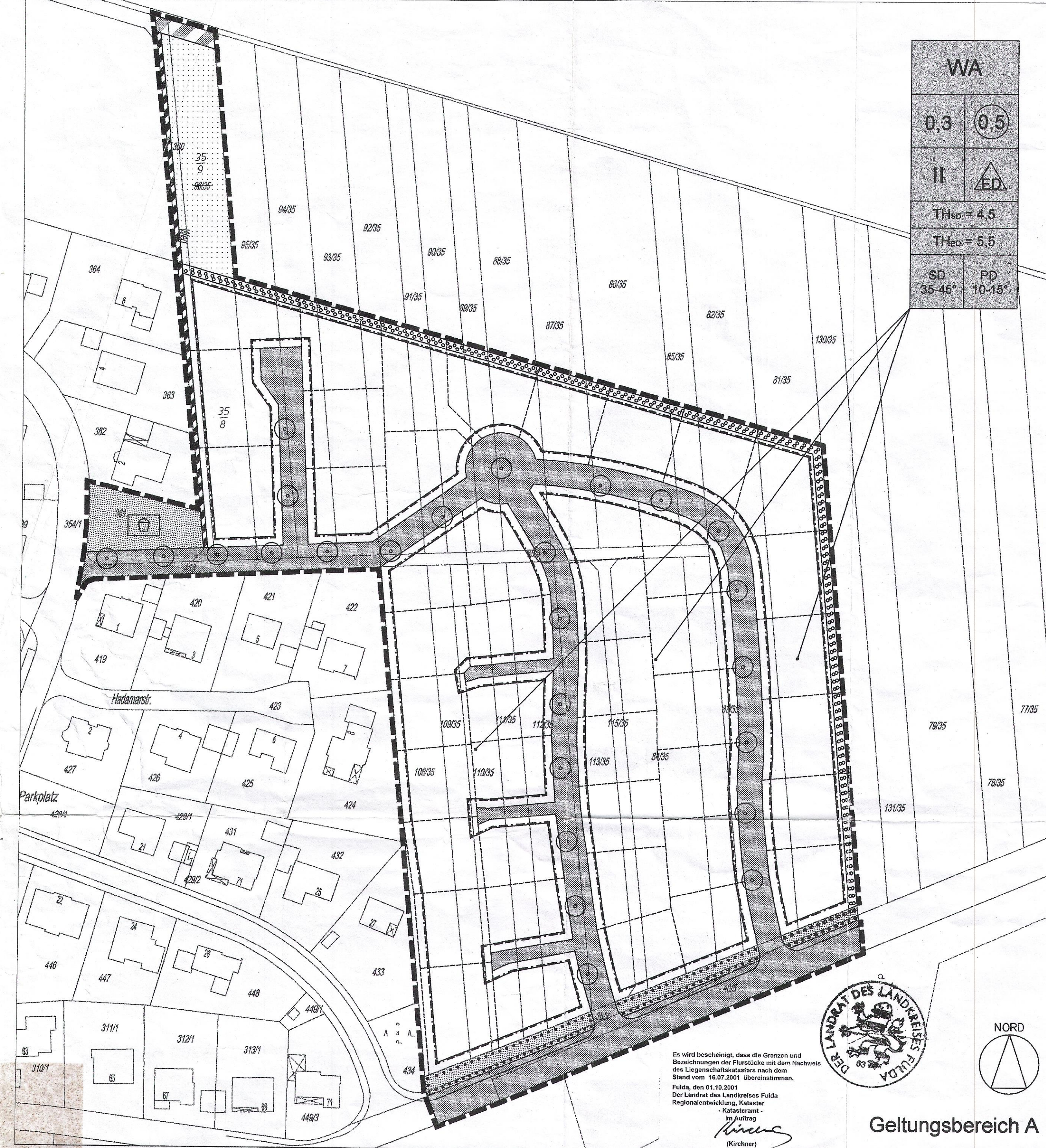




GEMEINDE EICHENZELL

Bebauungsplan Nr. 14

"Am Mauerleger"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
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

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

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.

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7, BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

max. 4,5 m Traufhöhe bei Satteldächern

max. 5,5 m Traufhöhe bei Pultdächern

Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachausenfläche über dem mittleren Anschnitt des bergseitig vorhandenen Geländes

max. 9,5m Firsthöhe

Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der bergseitigen Außenwand

- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - Erschließungsstraße
 - Fußweg
 - Landwirtschaftlicher Weg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser** (§ 9 Abs. 1, Nrn. 12 + 14 BauGB)

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig** (§ 9, Abs. 1, Nr. 26. BauGB)

Von der Straßenseite 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.
- Öffentliche Grünflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Spielfeld
- Fläche für die Landwirtschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 18 a BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 8a BNatSchG)

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
- Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)
 - 11.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Bäume als Hochstamm mit 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)

Obstbäume als Hochstämme:

 - vorherrschend Apfel,
 - dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen
 - 11.1.3 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen

Spitzahorn 2xv., St.-Umfang 16-18cm
 - 11.1.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
 - 11.1.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mindestanforderung:

 - 1 Laubbaum, alternativ 2 Obsthochstämme (Arten und Pflanzqualitäten siehe 11.1.1)
 - 10 heimische Sträucher (Arten und Pflanzqualitäten siehe 11.1.1)
 - 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge, (wird durch die Ausführung der Festsetzung 11.1.2 erfüllt)

Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen. Carports sind mit Rankgewächsen einzugrün.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freifachengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

- 11.2 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen (Teilbereich B)**

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

Geltungsbereich B

Die Wiesenfläche ist aus jeglicher Nutzung zu nehmen und ihrer natürlichen Sukzession (Maßnahmenziel Auwald) zu überlassen.

Geltungsbereich C

Auf dieser Ackerfläche ist eine Neubegründung einer Baumhecke vorzunehmen (Verfügung Kreisausschuss Fulda - untere Naturschutzbehörde, vom 03. Dez. 2001)
- 11.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 135 a BauGB)

Die unter 11.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen (Geltungsbereich B) werden gem. § 135 a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Gebietserschließung mit 40 % und dem der privaten Baumaßnahmen mit 60 % zugeordnet.

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 87, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
 - 1.1 Dachform und Dachneigung**

Als Dachform ist das geneigte Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

Als alternative Dachform ist auch das geneigte Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig.
 - 1.2 Dachgestaltung**

Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten, nicht glänzenden Farben zu verwenden.

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

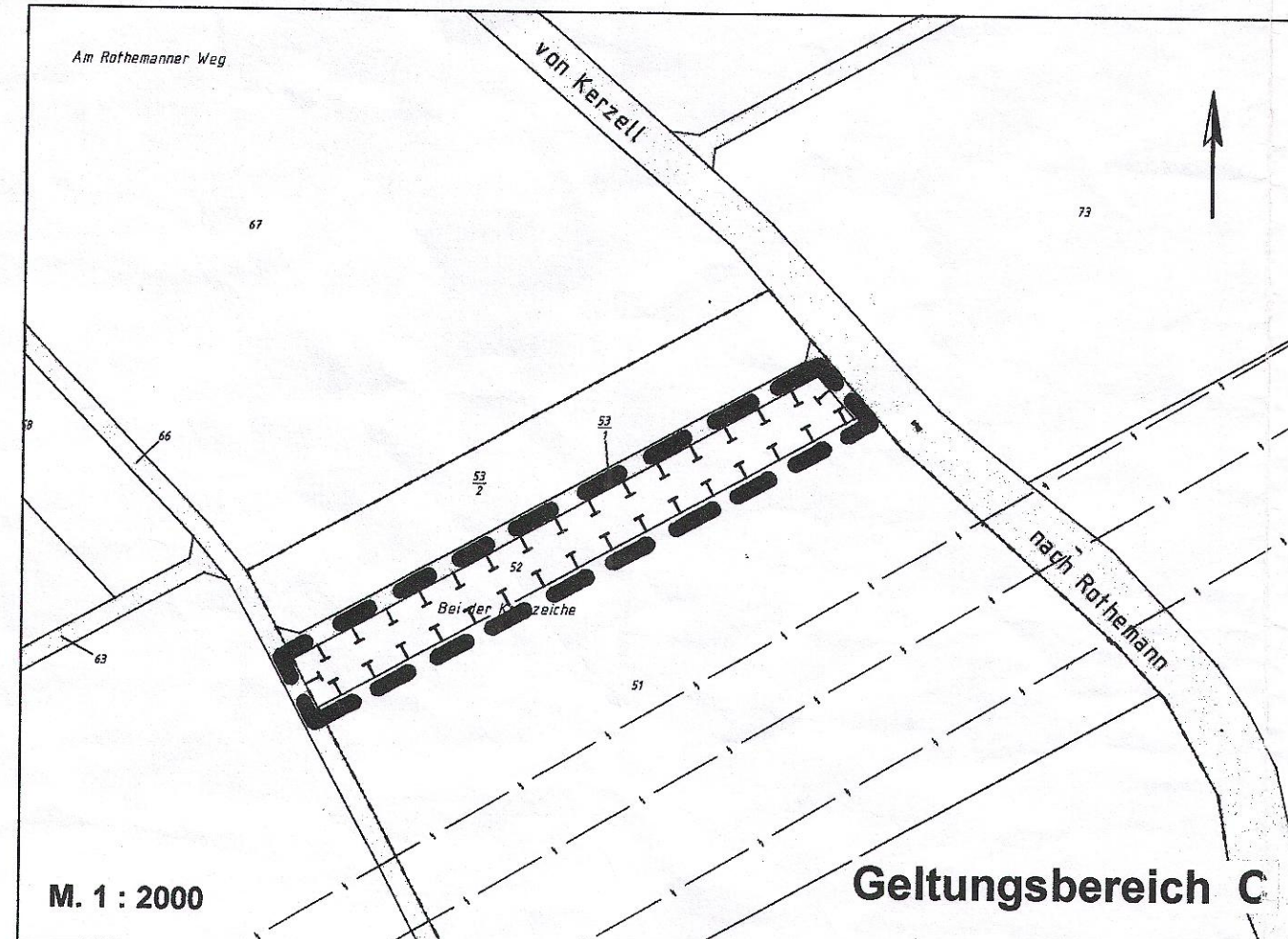
Die Dachneigung von untergeordneten Giebeln muss derjenigen des Hauptdaches entsprechen oder steiler, jedoch höchstens 60°, geneigt sein (nicht bei aus dem Hauptdach geschleppter Dachanordnung). Die Giebelwand muss dabei ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten.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

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. Bei einer Neigung bis 15° sind diese zu begrünen. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.
- Grundstücksfreiflächen** (§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
 - 2.1 Befestigungen**

Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.
 - 2.2 Einfriedungen**

Zur Einfriedung sind Holz- und Metallzäune bis 1,25 m Höhe ohne Sockel, alternativ lebende Hecken zulässig.



VERFAHRENSVERMERKE

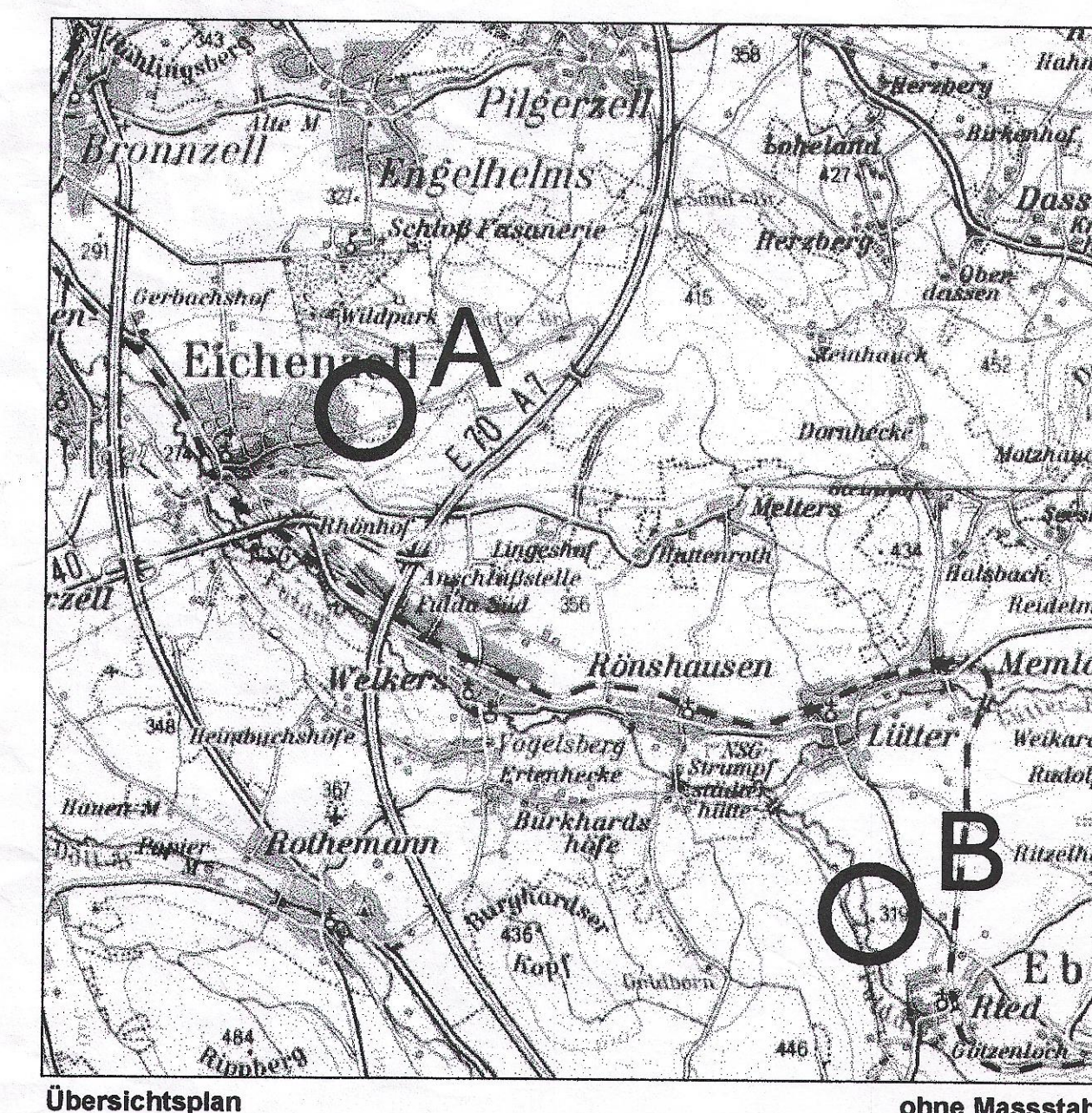
- Die Gemeindevertretung hat am 27.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Mauerleger" im Ortsteil Eichenzell beschlossen. Der Beschluß wurde am 31.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Beschluß am 15.11.2001 erweitert, bekannt gemacht am 31.05.2002
- Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 31.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 19.02.2001 bis zum 14.02.2001 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfs haben.
- Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 "Am Mauerleger" hat über die Dauer eines Monats vom 19.02.2001 bis zum 14.02.2001 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 31.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.11.2001 den Bebauungsplan Nr. 14 "Am Mauerleger" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 27.06.2002

Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell
Breithecker
Bürgermeister

Eichenzell, den 07.06.2002

Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell
Breithecker
Bürgermeister



GEMEINDE EICHENZELL

Ortsteil Eichenzell

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

"Am Mauerleger"

M. 1 : 1.000

September 2001, ergänzt im Mai 2002

Herget und Wienröder Landschafts- und Städtebauarchitekten

Thelling 32 36124 Eichenzell Telefon 06656 / 50028 fax 50029