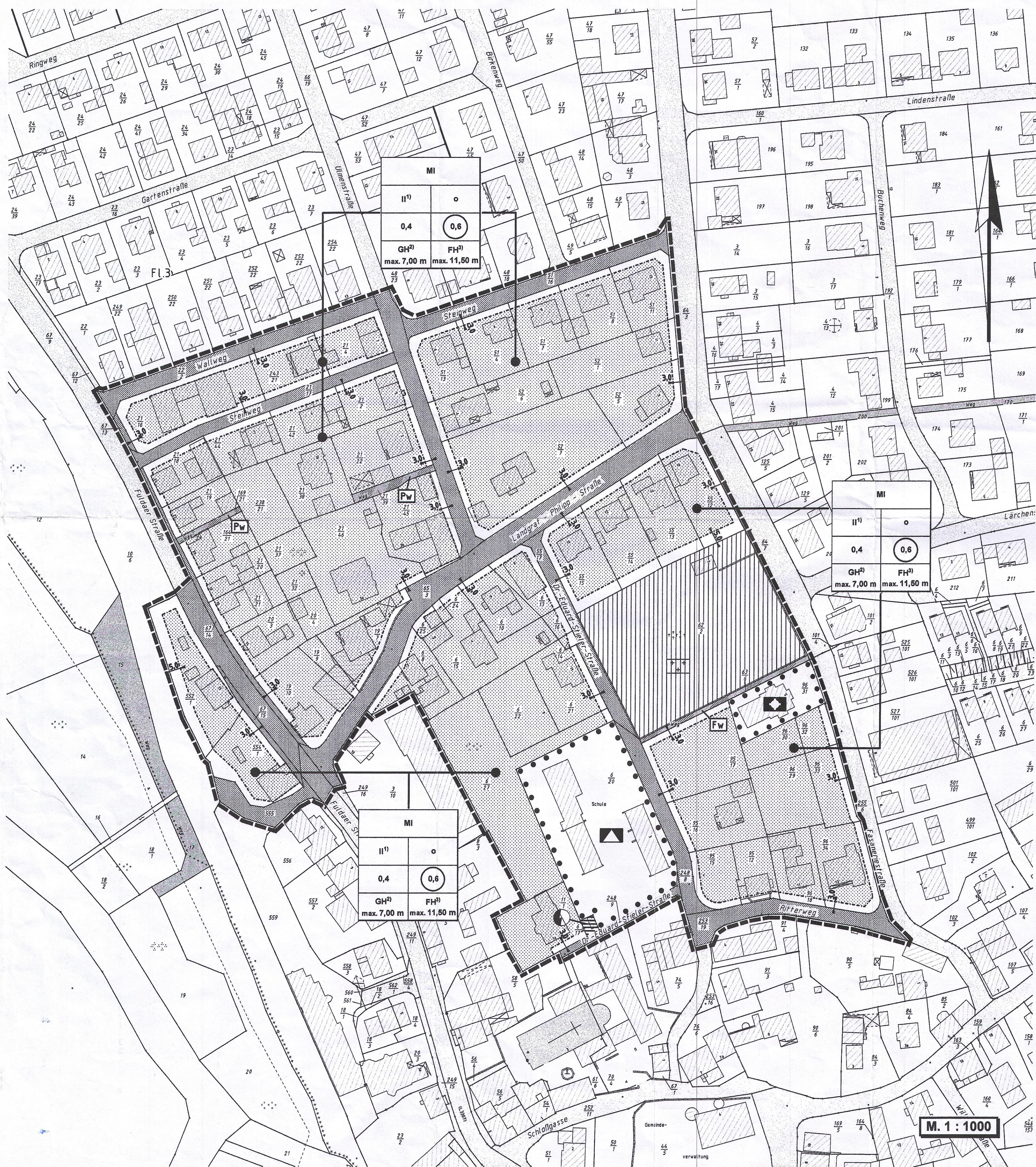




Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell Bebauungsplan Nr. 17, Ortsteil Eichenzell, "Zwischen Ritterweg und Wallweg / Steinweg"

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 (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanVZO) 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 - HENatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 13a 11 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
 - Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten u.ä. nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Höhe baulicher Anlagen

1) Sollte im Keller- oder Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss entstehen, so ist dies unter Einhaltung der GFZ, GRZ sowie der Gebäudehöhen ausnahmsweise zulässig.

2) GH = maximale Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird gemessen, bauseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Umgelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3) FH = maximale Firsthöhe
Die Firsthöhe wird gemessen, bauseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Umgelände) an der Traufseite bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes (First).

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

- Offene Bauweise
- Baugrenze
Baugrenzen sind für Garagen, Carport's und Nebenanlagen unverbindlich

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

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Garagen, Carport's und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Hessischen Bauordnung zulässig

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
 - Schule
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg
Privatweg

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Friedhof

9. 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)

- Allgemeine Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün-, Gehölz- oder Gartenflächen zu gestalten. Pro 200 m² dieser 80 % - igen Fläche ist ein heimischer Laubbaum, 3 x v. 14 - 18 cm StU und eine Strauchgruppe (3 heimische Laubsträucher), 0,60 - 1,00 m hoch, zu pflanzen.
Ab 5 lfdm. sind fensterlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Einhaltung der Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freilandplan im Rahmen der Erarbeitung der Bauvorlagen nachzuweisen.

10. Flächenverriegelungen

- Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenverriegelungen zu minimieren. Für Hofbefeuchtungen, Stellplätze u.ä. sind auf den Privatgrundstücken nach Möglichkeit wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Ökoprofenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

11. Sonstige Planzeichen

- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen 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.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

- Dachformen und -gestaltung
Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:
Sattel- und Krüppelwalmdach 30 Grad bis 45 Grad,
Walm- und Zeltdach 30 Grad bis 40 Grad,
Mansarddach 75 Grad bis 80 Grad im Bereich des Obergeschosses (Dachgeschoss), 15 Grad bis 30 Grad oberste Neigung,
Pultdach 10 Grad bis 20 Grad.
Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -platten erfolgen. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau und Braun in gedecktem Farbton (matt bis engobiert, kein Hochglanz) zulässig. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind von dieser Regelung nicht betroffen. Die einzelnen Dächer sind in einheitlichen Farben einzudecken. Pultdächer dürfen ausnahmsweise auch in Blech eingedeckt werden. Nebenanlagen, Carport's und Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.

- Drempel
Der Drempel ist in der unter Teil A, Pkt. 2.4 angegebenen Gebäudehöhe (GH) enthalten.
- Dachgauben
Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

2. Außenwand- und Fassadengestaltung

- Eternitplatten, Kunststoffverkleidungen sowie Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien und Anstrichen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind von dieser Regelung nicht betroffen.

3. Stellplätze

- Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung anzuwenden.

4. Einfriedungen

- Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken, als Holz- bzw. Metallzäune zulässig. Die maximale Höhe 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. Flächen für Versorgungsanlagen (Teil A, Ziffer 6) sind von dieser Regelung der Ziffer 4.1 ausgeschlossen.

TEIL C

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE BEZÜGLICH DER BAHNLINIE FULDA - GERSFELD

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Gefahrguttransporte, Funkenflug usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- Bei Neuanpflanzungen entlang des Bahngeländes sind solche Gehölze zu wählen, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle des Umsturzens weder die Leitungen noch in das freizuhaltende Lichttraumprofil des nächstgelegenen Gleises ragen können. Als Bezugslinie gelten die Hinterkanten der Oberleitungsmaste bzw. die Schotterflanke.
- Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.
- Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Veräufschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

TEIL D

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. Altlasten, Bodenschutz

Im südwestlichen Bereich, ca. 60 m außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine Altlaste (Fuldaer Straße 4). Hier wurde im Jahr 1995 ein Grundwassersechsdelfall unter Federführung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Fulda untersucht. Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5, Bad Hersfeld, unverzüglich zu informieren.

2. Dachflächenwasser

Es wird ausdrücklich empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) oder Gartenbewässerung zu benutzen. Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist das DVGW - Arbeitsblatt 555 - Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im hiesigen Bereich - in der Fassung vom März 2002, zu beachten. Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. der Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwassernetz) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich durch zugelassene Fachbetriebe durchführen zu lassen. Eine geplante Inbetriebnahme der Anlagen ist dem Kreisgesundheitsamt des Landkreises Fulda rechtzeitig im Voraus anzuzeigen.

3. Bodendenkmäler

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

4. Standort von Abfallbehältern

Die Standorte bzw. Stellflächen von Abfallbehältern sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

5. Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen

TEIL E

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17, Ortsteil Eichenzell, wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung Eichenzell am 12.06.2003 beschlossen. Der Beschluss wurde in den Eichenzeller Nachrichten am 02.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenzell, den 15.12.2008
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Dieter Kolb
Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in den Eichenzeller Nachrichten am 02.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht und vom 12.11.2007 bis einschl. 16.11.2007 durchgeführt.

Eichenzell, den 15.12.2008
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Dieter Kolb
Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Eichenzeller Nachrichten am 01.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht und vom 11.08.2008 bis 12.09.2008 durchgeführt.

Eichenzell, den 15.12.2008
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Dieter Kolb
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 11.12.2008 den Bebauungsplan Nr. 17, Ortsteil Eichenzell mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HGO als Satzung beschlossen.

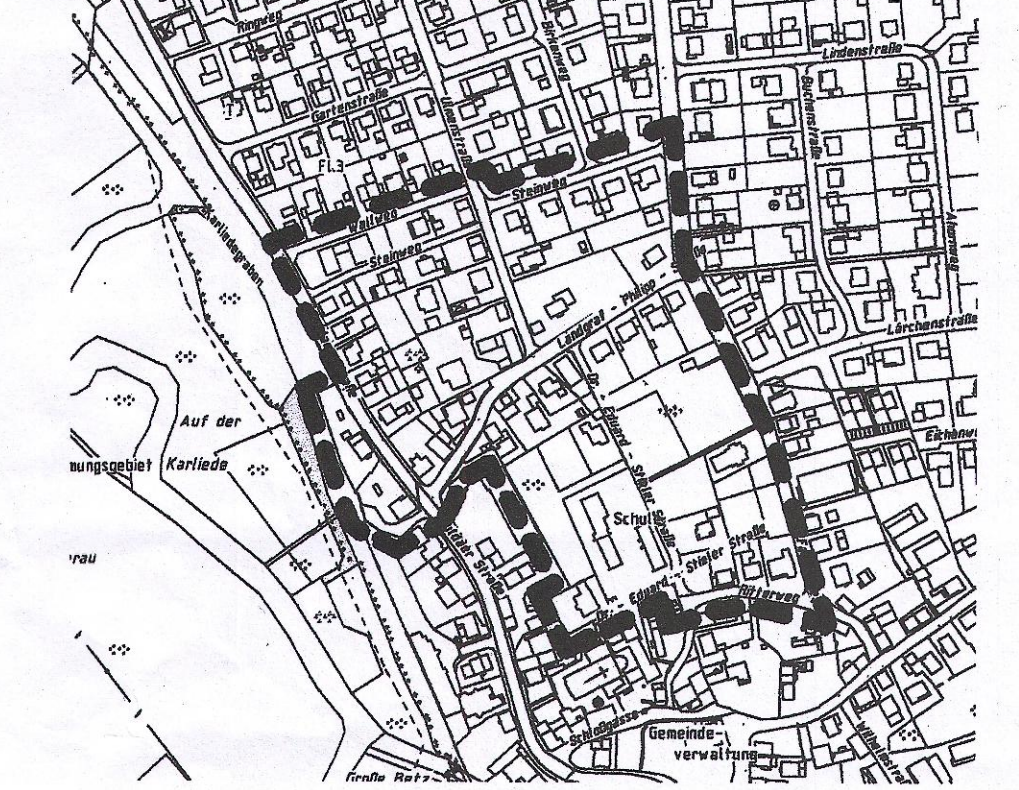
Eichenzell, den 15.12.2008
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Dieter Kolb
Bürgermeister

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 wurde in den Eichenzeller Nachrichten am 02.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit.

Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Nr. 17, Ortsteil Eichenzell, "Zwischen Ritterweg und Wallweg / Steinweg" Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 15.12.2008
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Dieter Kolb
Bürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab