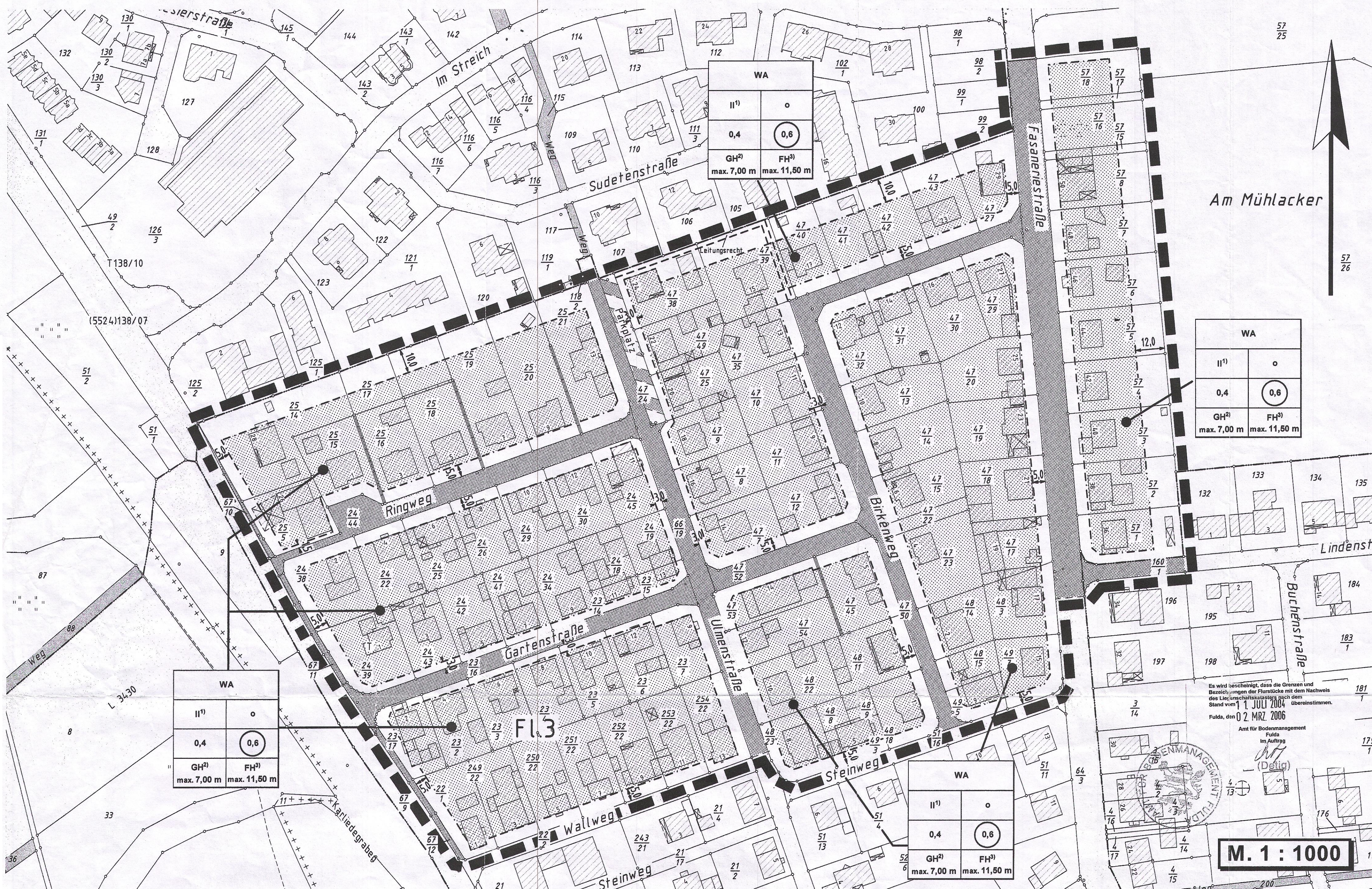




Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell
Bebauungsplan Nr. 18, Ot. Eichenzell,
Bereich "Gartenstraße / Birkenweg"

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 - 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

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 31 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

WA

- 1.2 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten u.ä. nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.1 Geschossflächenzahl
2.2 Grundflächenzahl
2.3 Zahl der Vollgeschosse
2.4 Höhe baulicher Anlagen

WA
II¹⁾ o
0,4 0,6
GH²⁾ FH³⁾
max. 7,00 m max. 11,50 m

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

²⁾ GH = maximale Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird gemessen, bauseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) 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 (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
3.3 Baugrenze

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
5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

P

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Allgemeine Pflanzengesetzungen für die privaten Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün-, Gehölz- oder Gartenflächen zu gestalten. Pro 200 m² dieser 80 % -igen Fläche ist ein heimischer Laubbaum, 3 x v. 14 - 16 cm StU und eine Strauchgruppe (3 heimische Laubsträucher), 0,50 - 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 Freiflächenplan im Rahmen der Erarbeitung der Bauvorlagen nachzuweisen.

7. Flächenversiegelungen

- 7.1 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenversiegelungen zu minimieren. Für Hofbefestigungen, Stellplätze u.ä. sind auf den Privatgrundstücken wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Okoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Mit Leitungsrecht belastete Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
8.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 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 Geländebedingungen zugelassen werden.
8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

- 1.1 Dachformen und -gestaltung

Als Dachform für die Hauptbaukörper ist das Sattel- Krüppelwalm- und Pultdach zulässig. Die Dachneigung wird für das Sattel- und Krüppelwalm-dach auf 30 - 45 Grad und für das Pultdach auf 10 - 15 Grad festgesetzt. Die Dachdeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -platten erfolgen. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau und Braun in gedecktem Farbton (mit bis engobiert) zulässig. Die einzelnen Dächer sind in einheitlichen Farben einzudecken. Pultdächer dürfen ausnahmsweise auch in Blech eingedeckt werden. Nebenanlagen, Carports und Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.

- 1.2 Drempe

Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist zusätzlich, unter Einhaltung der Gebäudehöhe (Teil A, Pkt. 2.4), ein Drempe von 0,50 m zulässig. Er wird gemessen vom Rohfußboden bis Unterkante Fußplatte.

- 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 Abblösesatzung anzuwenden.

3. Einfriedungen

- 3.1 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.

4. Außenwand- und Fassadengestaltung

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

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, Gefahrtransporte, Funkflug usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnanlage 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 Umstürzens weder Leitungen treffen noch in das freizuhaltende Lichtprofil des nächstgelegenen Gleises ragen können. Als Bezugslinie gelten die Hinderkanten 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. 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 häuslichen 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.

2. Altlasten

Für das Grundstück Fuldaer Straße 26 (Shell-Tankstelle, früher DEA) liegt ein Eintrag im Altlastenkataster vor. In 1992 wurde unter Federführung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Fulda ein Grundwasserschadensfall saniert. Auch nach durchgeführter Sanierung könnten noch Belastungen im Boden verblieben sein, die bei Nutzungsänderung des Grundstückes beachtet werden müssen.

2. Bodendenkmäler

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

3. Nistplätze

Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

4. Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen

TEIL E

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 20.11.2003 beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenzell, den 04.04.2006

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Siegel) Brethelcker
Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 04.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht und vom 14.06.2004 bis einschl. 18.06.2004 durchgeführt.

Eichenzell, den 04.04.2006

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Siegel) Brethelcker
Bürgermeister

3. Auslegungsbefehl

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 24.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht und vom 04.07.2005 bis einschl. 05.08.2005 durchgeführt.

Eichenzell, den 04.04.2006

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Siegel) Brethelcker
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.11.2005 den Bebauungsplan Nr. 18, Ot. Eichenzell mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HGO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 04.04.2006

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Siegel) Brethelcker
Bürgermeister

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde am 06.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit.

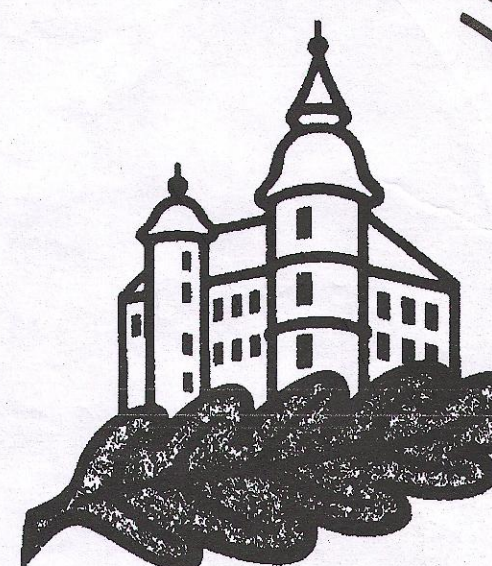
Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Nr. 18, Ot. Eichenzell, Bereich "Gartenstraße / Birkenweg" Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 04.04.2006

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Siegel) Brethelcker
Bürgermeister



Übersichtsplan, ohne Maßstab



GEMEINDE
EICHENZELL
Traditionsreich · Zukunftsorientiert

Bebauungsplan Nr. 18,
Ot. Eichenzell,
Bereich "Gartenstraße /
Birkenweg"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Mai 2004,
ergänzt im Juni und Dezember 2005