

9.	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)	
9.1	Flächen für die Landwirtschaft	
10.	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)	
10.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	
	Zweckbestimmung:	Streubestwiese Pflanzung von 18 Obstbaumhochstämmen auf ca. 1,15 m ² in 3 Reihen. Der Pflanzabstand von Baum zu Baum hat ca. 6,00 m zu betragen.
10.2	Allgemeine Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke	
	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 80 % des nicht überbauten Grundstücksbereichs sind als Grün-, Gehölz- oder Grünflächen zu gestalten. Pro 200 m ² dieser 80 %igen Fläche ist ein heimischer Laubbäum, 3 x v. 14 - 16 cm StU und eine Strauchpflanze (3 heimische Laubsträucher), 0,60 - 1,00 m hoch, zu pflanzen.	
	Als 5 fhm. 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.	
11.	Flächenverordnungen	
11.1	Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren sind Flächenbeeinträchtigungen zu minimieren. Für Hofabfestungen, Stellplätze u. a. sind auf den Privatgrundstücken wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Korkopienpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.	
12.	Sonstige Pflanzenzeichen	
12.1	Aufsichtungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)	
	Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Aufsichtungen 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.	
12.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
12.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)	
Teil B		
BAUGRUNDRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		
1.	Dächer	
1.1	Dachformen und -gestaltung	
	Für das Hauptdach sind im WA 1 und WA 2 - Gebiet folgende Formen und Neigungen zulässig: Sattel- und Krüppelwalmdach 30 Grad bis 45 Grad Walm- und Zeltdach 20 Grad bis 40 Grad Mansarddach 75 Grad bis 80 Grad im Bereich des Obergeschosses (Dachgeschoss), 15 Grad bis 30 Grad oberste Neigung Puttdach 10 Grad bis 20 Grad Die Dachdeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen erfolgen. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau und Braun in gedecktem Farbton (matt bis engobiert, nicht glänzend) zulässig. Die einzelnen Dächer sind in einheitlichen Farben einzuzeichnen. Puttdächer dürfen ausnahmsweise auch in Blau eingedeckelt werden. Nebenanlagen, Carports und Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.	
1.2	Drempel	
	Der Drempel ist in den unter Teil A, Nr. 2.4 angegebenen Gebäudehöhen (GH) enthalten.	
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 Abflössesatzung anzuwenden.	
3.	Einfriedrungen	
3.1	Einfriedrungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecke, als Holz- und Metallzaune zulässig. Die max. Höhe von 1,20 m darf nicht überschritten werden. Die Einfriedrungen sind sockeltief 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 3.1 ausgeschlossen.	
4.	Außenwand- und Fassadenentwürfe	
4.1	Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.	
Teil C		
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 DWVG - 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 Nalpspeisung über das Trinkwassernetz) vorzulegen.	
2.	Bodendenkmäler	
	Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DarchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.	
4.	Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen	

5. **Standort von Abfallbehältern**

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

Teil D

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 30. Juni 2005 beschlossen. Der Beschluss wurde am 9. Februar 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenzell, den 09.11.2007

(Siegel)

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell

Breithecker
Bürgermeister

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 9. Februar 2007 ortsüblich bekannt gemacht und vom 20. Februar bis einschl. 26. Februar 2007 durchgeführt.

Eichenzell, den 09.11.2007

(Siegel)

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell

Breithecker
Bürgermeister

3. **Auslegungsbeschluss**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 31. August 2007 ortsüblich bekannt gemacht und vom 10. September 2007 bis einschl. 11. Oktober 2007 durchgeführt.

Eichenzell, den 09.11.2007

(Siegel)

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell

Breithecker
Bürgermeister

4. **Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 8. November 2007 den Bebauungsplan Nr. 21, Ot. Eichenzell mit Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 09.11.2007

(Siegel)

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell

Breithecker
Bürgermeister

5. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde am 16. November 2007 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. 21, Ot. Eichenzell, "Bereich Dalbergstraße / Akerdenweg / Buttlarstraße" Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 19.11.2007

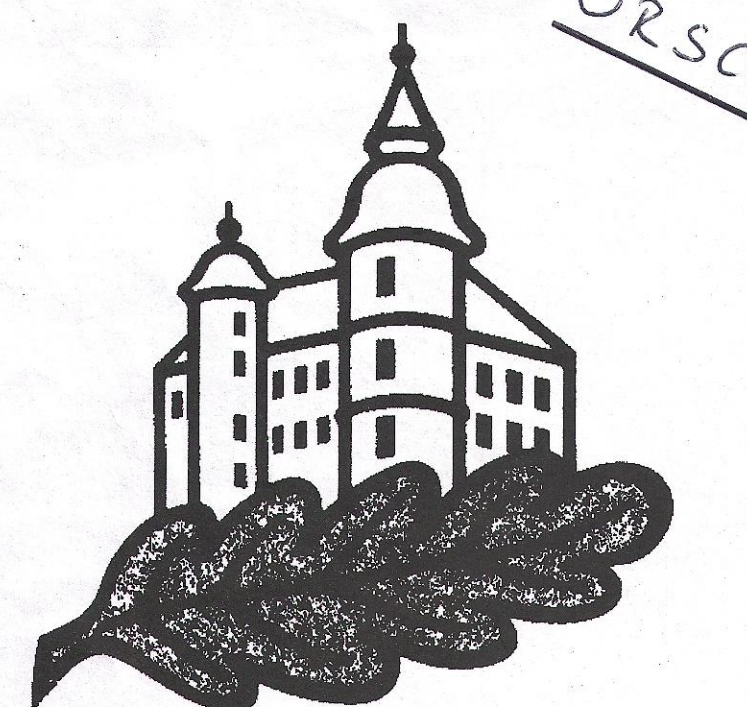
(Siegel)

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell

Breithecker
Bürgermeister



Übersichtsplan M. 1 : 5.000



GEMEINDE
EICHENZELL
Traditionsreich · Zukunftsorientiert

**Bebauungsplan Nr. 21,
Ortsteil Eichenzell,
"Bereich Dalbergstraße /
Akazienweg / Buttlarstraße"**

**Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Januar 2007,
ergänzt im August 2007**