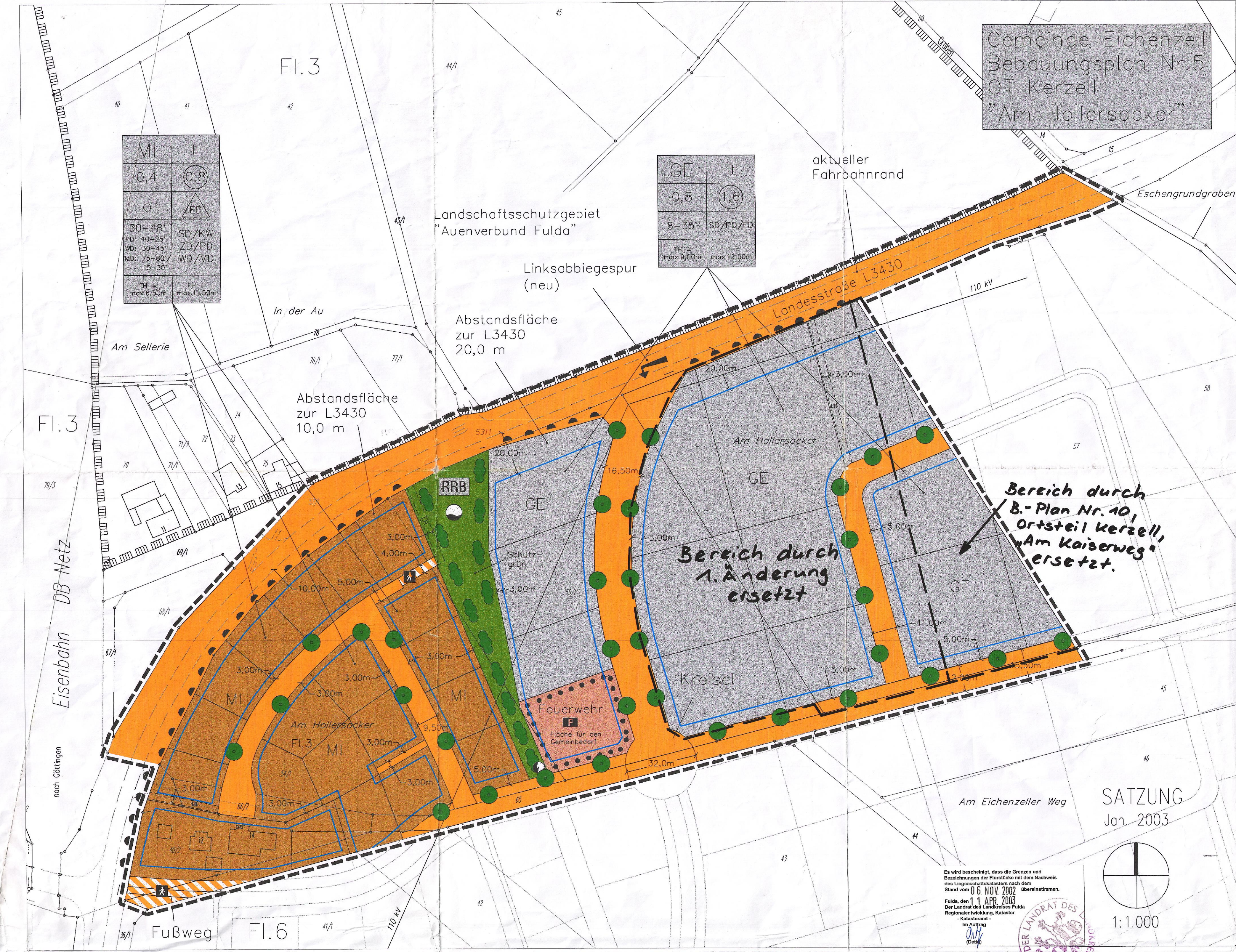




GEMEINDE EICHENZELL BEBAUUNGSPLAN NR. 5 OT KERZELL „AM HOLLERSACKER“

RECHTSGRUNDLAGEN

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen. Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen.
- Baugesetzbuch (BauGB)** (I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406)
 - Hessische Bauordnung (HBO)** vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 562)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontexts (Plankontextverordnung 1930-PlanVVO)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
 - Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG)** i.d.F. vom 16.04.1998 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2001 (GVBl. I S. 434, 439)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2001 (GVBl. I S. 585, 597)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Flurgrenze vorhanden
- Flurnummer z.B. 1
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 69
- Gebäude - Bestand
- Landschaftsschutzgebiet
- geplante Grundstücksgrenzen

Wenn bei Erdarbeiten Boden- bzw. Kulturdenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Abfahrsatzung der Gemeinde Eichenzell vom 08. Mai 1995.

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Strecke Frankfurt - Fulda - Göttingen und liegt im Einflusssbereich planfestgestellter Bahnanlagen und ist entsprechend lärmverleitet.

Es entstehen notwendigerweise durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung (Instandhaltung und Erneuerung) der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden (BlnSchG vom 14. Mai 1990).

EMPFEHLUNGEN

Die Befestigung der Verkehrsflächen ohne Verschmutzungsgefahr sollte soweit zulässig und unter Beachtung der wasserrechtlichen Auflagen mit wasserdurchlässigem Pflaster oder vergleichbaren Baustoffen erfolgen.

Anfallendes unbelastetes Dachflächenwasser im Misch- und Gewerbegebiet sollte soweit zulässig zu Brauchwasserzwecken genutzt werden. Zur rationellen Verwendung von Wasser wird die Verwertung von Niederschlagswasser mittels Zisternen (z.B. für die Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung) sowie die Versickerung z. B. in Sickermulden empfohlen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasser-Verordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Auf die Empfehlung einer Versickerung von Dachflächenwasser im Gewerbegebiet wird verzichtet.

Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) werden empfohlen.

TEIL A PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§9 (7) BauGB)
 - Flurgrenze vorhanden
 - Flurnummer z.B. 1
 - Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 69
 - Gebäude - Bestand
 - Landschaftsschutzgebiet
 - geplante Grundstücksgrenzen
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9 (1) 1. BauGB/ BauNVO)
 - Gewerbegebiet** (§8 BauNVO)
 - Zulässig sind gemäß §8 (2) BauNVO:
 - 1.) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - 2.) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - 3.) Tankstellen
 - 4.) Anlagen für sportliche Zwecke
 - Ausnahmsweise zugelassen sind nach §8 (3) Satz 1 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.
 - Gem. §1 (6) Nr.1 BauNVO sind die übrigen nach §8 (3) 2. und 3. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
- Einzelhandel und Großhandel**
 - Einzelhandel und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, sind unzulässig.
 - Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien, Brennstoffe, Reifen, Gartenbedarfe, Autos, Campingwagen, Möbel oder Teppichböden unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit nach §11 (3) BauNVO zugelassen werden.
 - Daneben können Verkaufsflächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 10 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsfläche ausmachen und insgesamt nicht mehr als 100 qm pro Betrieb einnehmen.
 - Klassische Großhandelsbetriebe sind zulässig.
 - Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind durch eine Nutzungs-schablone festgesetzt.

FH max
z.B. 11,5m

MI max
z.B. 9,00m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

FH max
z.B. 11,5m

MI max
z.B. 9,00m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

FH max
z.B. 11,5m

MI max
z.B. 9,00m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

FH max
z.B. 11,5m

MI max
z.B. 9,00m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

FH max
z.B. 11,5m

MI max
z.B. 9,00m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

FH max
z.B. 11,5m

MI max
z.B. 9,00m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

FH max
z.B. 11,5m

MI max
z.B. 9,00m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B. 12,5m

GE max
z.B.