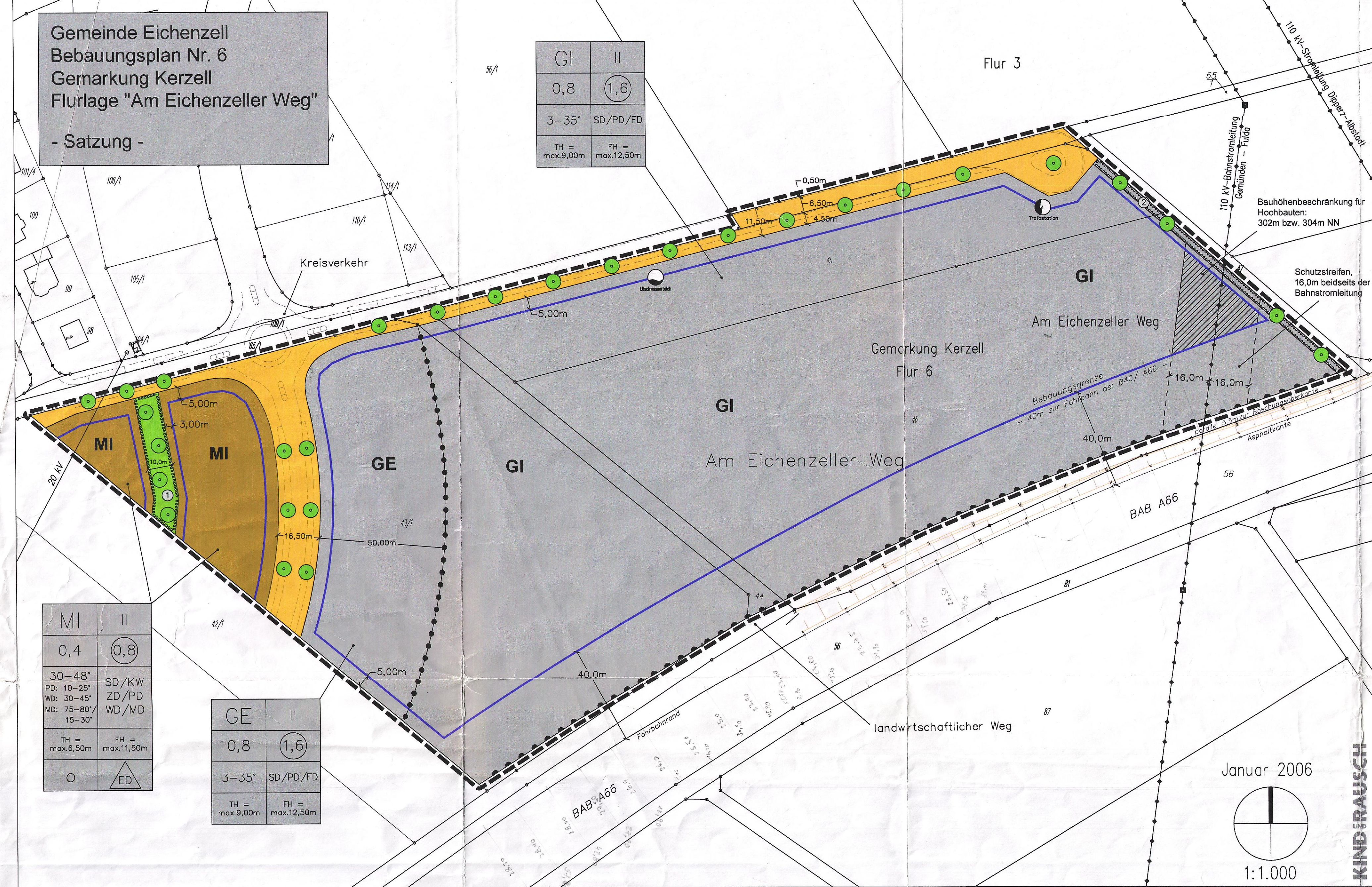




GEMEINDE EICHENZELL

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

GEMARKUNG KERZELL

FLURLAGE „AM EICHENZELLER WEG“

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.

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr.52 v. 01.10.2004, S. 2414 ff)

2. 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. 466)

3. Hessische Bauordnung (HBO2002) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

5. Hess. Naturschutzgesetz (HBNatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)

6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. Nr. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)

7. Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I 2003 S. 10)

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

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 Ablosensatzung der Gemeinde Eichenzell vom 08. Mai 1995.

Gemäß § 3 (1) Nr.4 des Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) vom 17.12.1998 ist die Bereitstellung von Wasser eine Aufgabe der Gemeinde. Bei Bauvorhaben mit besonderer Brand- und Explosionsgefahr sowie bei abgelegenen Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und Lagerstätten, die nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, sind die Bauherren bzw. Eigentümer im Rahmen des §45 (1) Nr.2 HBKG zur Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen und der erforderlichen Entnahmeeinrichtungen verpflichtet.

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-, Gewerbe- und Industriegebiet sollte soweit zulässig zu Brauchwasserzwecken genutzt werden. Zur rationalen Verwendung von Wasser wird die Verwendung von Niederschlagswasser mittels Zisternen (z.B. für die Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung) empfohlen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser im Haushalt bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das DVGW - Arbeitsblatt 555 - Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich - in der Fassung vom März 2002 sowie die Trinkwasserverordnung als auch die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Vor einer Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschließlich der Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwassernetz) vorzulegen.

Auf die Empfehlung einer Versickerung von Dachflächenwasser wird verzichtet.

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

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind teilversiegelte Flächen nur prozentual zu berechnen, wenn die Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Materials durch einen Produktnachweis belegt werden kann.

TEIL A

PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1. BauGB/ BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden durch eine Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1 Mischgebiet (§6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß §6 (2) BauNVO:

- 1.) Wohngebäude.
- 2.) Geschäfts- und Bürogebäude
- 3.) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 4.) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. §1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Gem. §1 (6) Nr.1 BauNVO sind die nach §6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten) ebenfalls ausgeschlossen.

1.2 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 Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse 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.

1.3 Industriegebiet (§9 BauNVO)

Zulässig sind gemäß §9 (2) BauNVO:

- 1.) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2.) Tankstellen

Ausnahmsweise zugelassen sind nach §9 (3) Satz 1 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gem. §1 (6) Nr.1 BauNVO sind die übrigen nach §9 (3) 2. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausgeschlossen.

1.4 Einzelhandel und Großhandel im Gewerbe- und Industriegebiet

Einzelhandel (generell, bis auf die nachfolgend genannten Ausnahmen) 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 Betriebsgeschossfläche und insgesamt nicht mehr als 100 qm pro Betrieb, einnehmen. Klassische Großhandelsbetriebe sind zulässig.

1.5 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 BauNVO)

GRZ: z.B. 0,8

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind teilversiegelte Flächen nur prozentual zu berechnen, wenn die Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Materials durch einen Produktnachweis belegt werden kann.

1.6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§20 BauNVO)