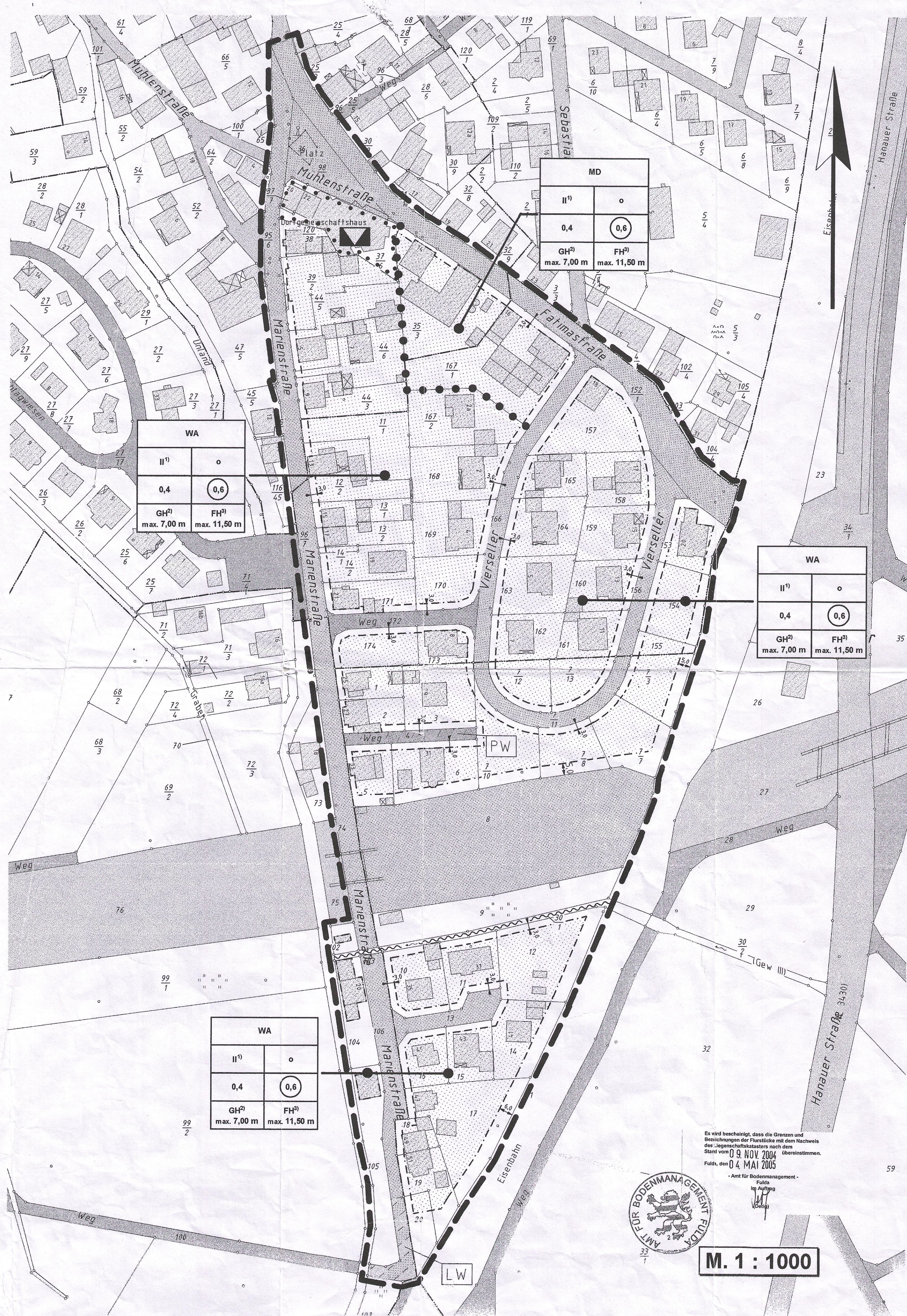




6. **Verkehrsrflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Straßenverkehrsflächen
- 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Privatweg
Landwirtschaftlicher Weg
7. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 8 BauGB)
- 7.1 Wasserflächen
- Zweckbestimmung: Vorflutgraben
8. **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)
- 8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün-, Geh- 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), 0,80 - 1,00 m hoch, zu pflanzen.
- Ab 5 fldm. 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.

9. **Flächenversiegelungen**
- 9.1 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenversiegelungen zu minimieren. Für Hofbefestigungen, Stellplätze u. ä. sind auf den Privatgrundstücken wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okoporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

10. **Sonstige Planzeichen**
- 10.1 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 Geländeverhältnissen zugelassen werden.
- 10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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 - 20 Grad festgesetzt. Die Dachdeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -platten erfolgen. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau, Braun, Dunkelgrün und Dunkelblau in gedecktem Farbton (matt 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 Drempel
- Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist zusätzlich, unter Einhaltung der Gebäudehöhe (Teil A, Pkt. 2.4), ein Drempel von 0,50 m zulässig. Er wird gemessen vom Rohfußboden bis Unterkannte Fußplatte.
- 1.3 Dachgauben
- Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

5. 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 Verfallschienen, Überdeckungen und Vorläuchungen von Signalbildern nicht vorkommen.
6. Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes wird gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) ausdrücklich untersagt.
7. Fremdeinwirkungen durch vagabundierende Ströme mit Auswirkungen auf elektrotechnische Anlagen aller Art sowie deren kathodischen Korrosionsschutz können vom Eisenbahnbereich ausgehen. Schutzmaßnahmen sind vom Anlieger selbst zu treffen, dabei ist der Ausschluss von Rückwirkungen auf Bahnanlagen technisch sicherzustellen.
8. Sollten Bauvorhaben auf den Grundstücken, die direkt an die Fläche der Deutschen Bahn AG angrenzen, ausgeführt werden, ist die Deutsche Bahn AG entsprechend zu beteiligen bzw. zu benachrichtigen. Es sind vom Bauherrn entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, die für diese geplanten Bauvorhaben lärmindernd wirken (z. B. Schallschutzfenster).

TEIL D
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. **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.
2. **Nistplätze**
- Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.
3. **Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen**
4. **Telekommunikationseinrichtungen**
- Für die flexible Anbindung der neu zu errichtenden Gebäude an die vorhandene Telekommunikationslinie sollte vom Bauherrn ein Leerrohr bis zur Grundstücksgrenze / Gehweg zur Verfügung gestellt werden.

- TEIL E
AUFSTELLUNGSVERMERKE
1. **Aufstellungsbeschluss**
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 12.06.2003 beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
- Eichenzell, den 25.08.2005
- Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister
2. **Beteiligung der Bürger**
- Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 30.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht und vom 09.08.2004 bis einschl. 13.08.2004 durchgeführt.
- Eichenzell, den 25.08.2005
- Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister
3. **Auslegungsbeschluss**
- Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 25.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht und vom 25.08.2005 bis einschl. 25.08.2005 durchgeführt.
- Eichenzell, den 25.08.2005
- Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister
4. **Satzungsbeschluss**
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.06.2005 den Bebauungsplan Nr. 7, Ot. Kerzell mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.
- Eichenzell, den 25.08.2005
- Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

Bebauungsplanes Nr. 7, Ot. Kerzell, "Zwischen Marienstraße und Fatimastraße"

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 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 - HENatG) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 30.04.1998
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 15.07.1998

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- 1.3 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 MD
0,6 0,6
0,4 0,4
IIⁿ IIⁿ
GHⁿ GHⁿ
7,00 m 7,00 m
FHⁿ FHⁿ
11,50 m 11,50 m

- 1) Sollte im Keller- oder Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss entstehen, so ist dies unter Einhaltung der GFZ, GRZ sowie der Gebäudelängen ausnahmsweise zulässig.
- 2) GH = maximale Gebäudelänge
Die Gebäudelänge wird gemessen, teilweise 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, teilweise 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. **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

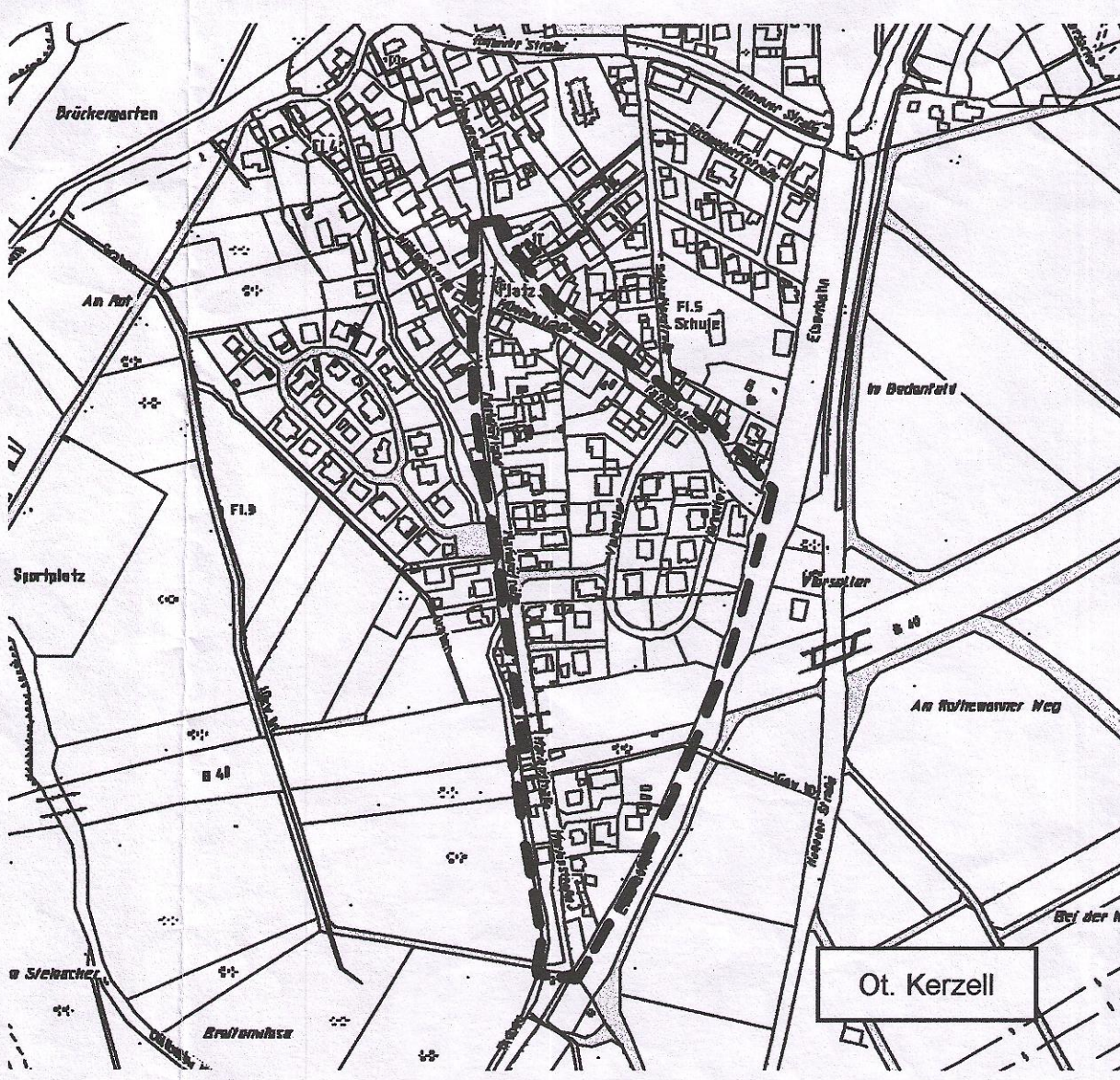
2. **Stellplätze**
- 2.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Ablesesatzung anzuwenden.
3. **Einfriedigungen**
- 3.1 Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken, als Holz- bzw. Metallzäune mit senkrechter Gliederung zulässig.
- Die max. Höhe von 1,20 m darf nicht überschritten werden. Die Einfriedigungen sind sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden auszuführen, so dass Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.
4. **Außenwand- und Fassadengestaltung**
- 4.1 Elternplatten 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 - FRANKFURT

1. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Gefahrstofftransporte, Funksignale 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.
2. Bei Neuanpflanzungen entlang des Bahngeländes sind solche Gehölze zu wählen, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle des Umsturzes weder Leitungen treffen noch in das freizuhaltende Lichtraumpprofil des nächstgelegenen Gleises ragen können. Als Bezugslinie gelten die Hinterkanten der Oberleitungsmaße bzw. die Schotterflanke.
3. Vor Brücken und Durchlässen ist ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.
4. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

5. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde am 22.07.2005 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. 7, Ot. Kerzell, "Zwischen Marienstraße und Fatimastraße" Rechtskraft erlangt.
- Eichenzell, den 25.08.2005
- Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister



Übersichtsplan, ohne Maßstab



Bebauungsplan Nr. 7, Ot. Kerzell, "Zwischen Marienstraße und Fatimastraße"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Juli 2004, ergänzt im Februar 2005