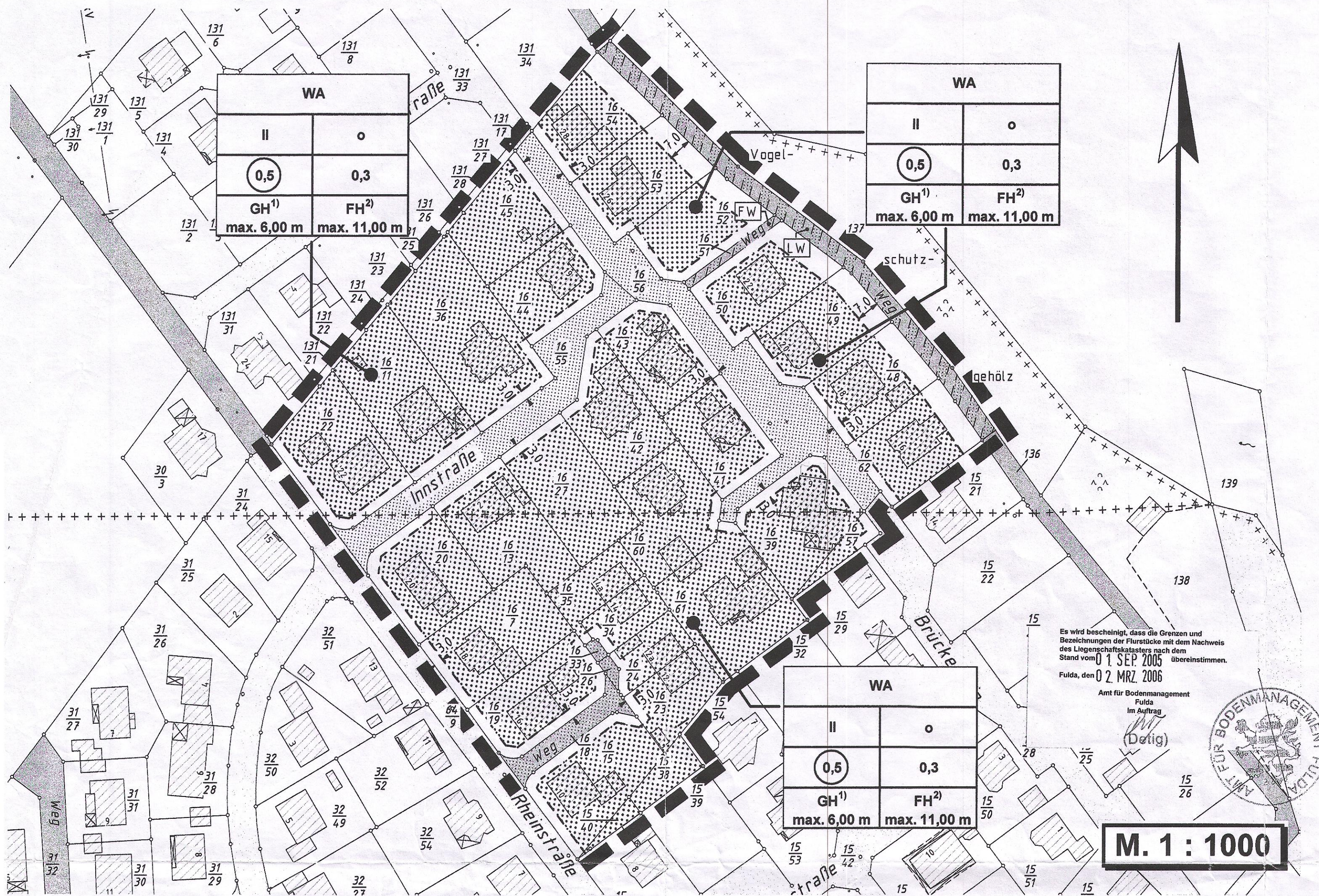




Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Ot. Löschenrod, "Am Brückenrain"

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 - 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)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA

- 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; § 16 BauNVO)

- | | | |
|-----|------------------------|---|
| 2.1 | Geschossflächenzahl | WA |
| 2.2 | Grundflächenzahl | 0,5 |
| 2.3 | Zahl der Vollgeschosse | II |
| 2.4 | Höhe baulicher Anlagen | GH ¹⁾
6,00 m
FH ²⁾
11,00 m |

¹⁾ Definition von GH = Gebäuhöhe:
Mittlere Höhe von fertiger öffentlicher Verkehrsfläche, bezogen auf die gesamte Länge an der Grundstücksgrenze, horizontal bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

²⁾ Definition von FH = Firsthöhe:
Mittlere Höhe von fertiger öffentlicher Verkehrsfläche, bezogen auf die gesamte Länge an der Grundstücksgrenze, horizontal bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes (First).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Baugrenze

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg

FW

Landwirtschaftlicher Weg

LW

6. 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)

6.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün-, 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), 0,60 - 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

- Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Hofbefestigungen, Stellplätze u. ä. sind auf den Privatgrundstücken wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Ökoporenpflaster, breitflügeliges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

8. Sonstige Planzeichen

- 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.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze Wasserschutzgebiet - Zone 3 -

Teil B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

- Dachformen und -gestaltung

Für das Hauptdach sind folgende Formen und Neigungen zulässig:

Sattel- und Krüppelwalmdach	30° - 45°
Walm- und Zeltdach	20° - 40°
Pultdach	10° - 20°
Mansarddach	75° - 80° / 15° - 30°

Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen 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, Carport's und Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.

- Dachgauben

Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

2. Stellplätze

- Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Ablösesatzung anzuwenden.

3. Einfriedungen

- 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 sollten sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden ausgeführt werden, so dass Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.

4. Außenwand- und Fassadengestaltung

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

TEIL C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. Dachflächenwasser

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu benutzen.

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 D

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 12.06.2003 beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2005 durch die Gemeindevertretung erweitert. Die Erweiterung wurde am 09.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenzell, den 04.04.2006

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
(Siegel)
Breithecker
Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht und vom 27.12.2004 bis einschl. 30.12.2004 durchgeführt.

Eichenzell, den 04.04.2006

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
(Siegel)
Breithecker
Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 17.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht und vom 03.01.2005 bis einschl. 04.02.2005 durchgeführt.

Eichenzell, den 04.04.2006

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
(Siegel)
Breithecker
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.04.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Ot. Löschenrod mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 04.04.2006

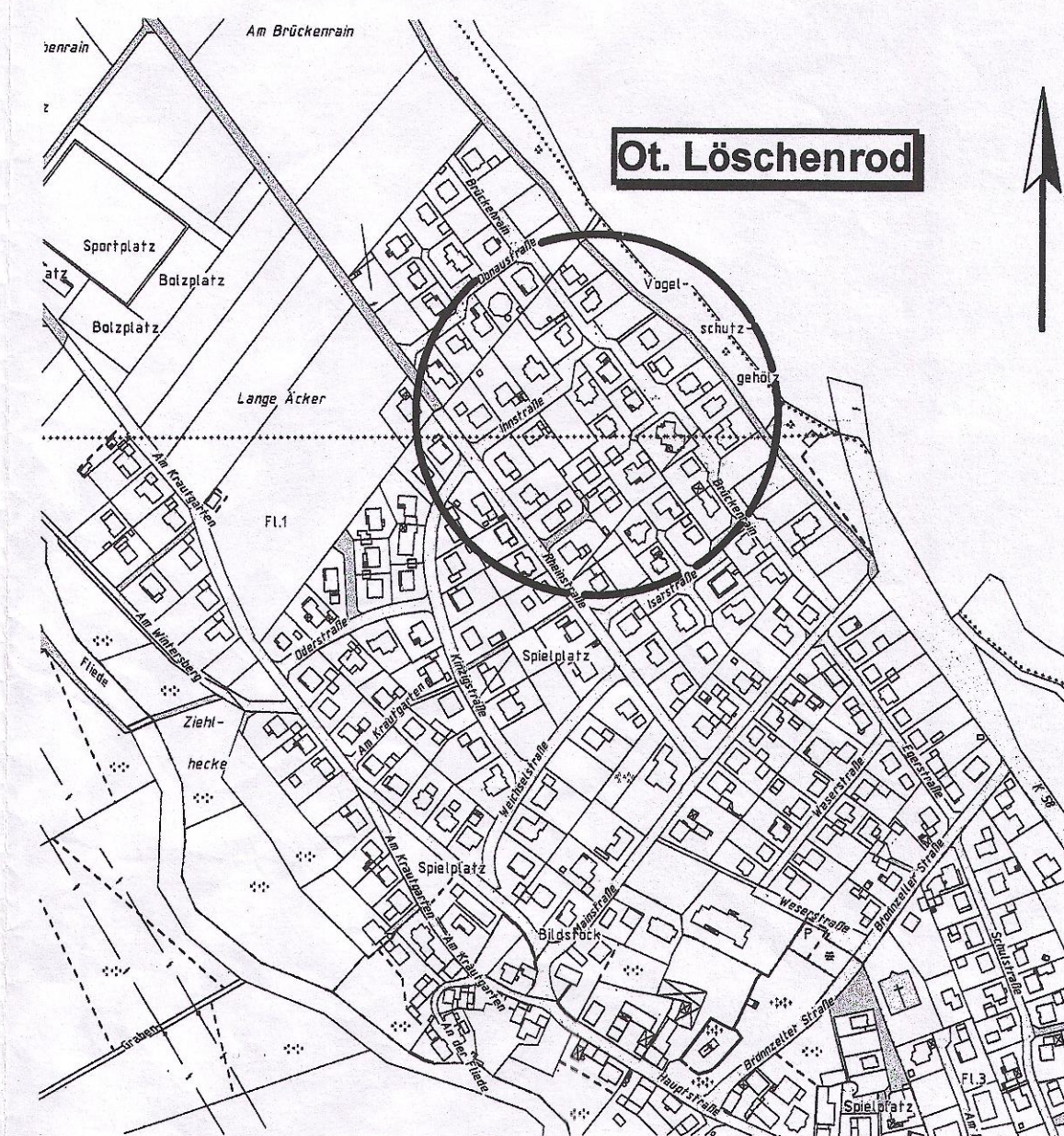
Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
(Siegel)
Breithecker
Bürgermeister

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde am 09.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit. Mit dieser Bekanntmachung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Ot. Löschenrod, "Am Brückenrain" Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 04.04.2006

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
(Siegel)
Breithecker
Bürgermeister



Übersichtsplan, ohne Maßstab



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Ortsteil Löschenrod, "Am Brückenrain"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im November 2004 und Oktober 2005