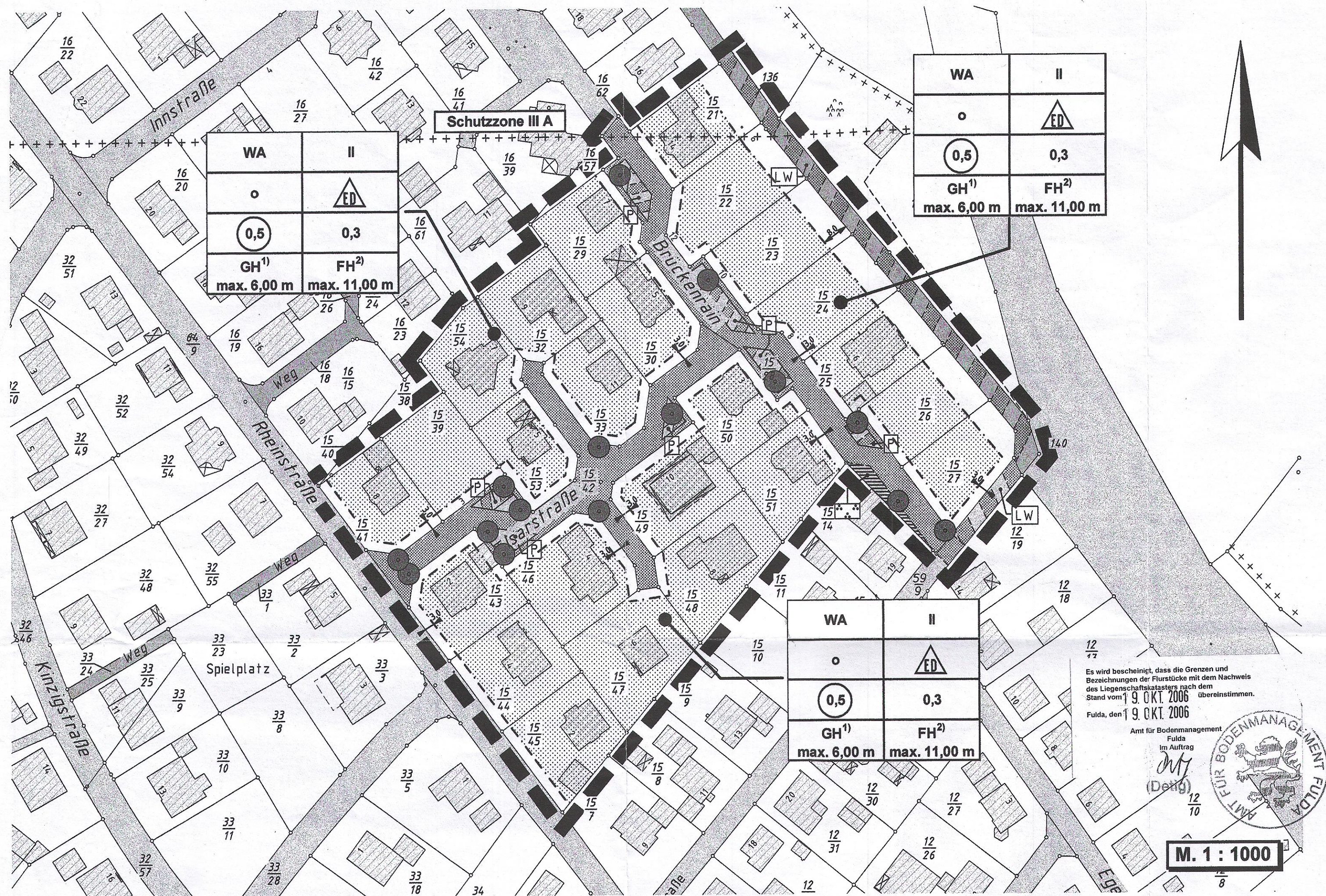




Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, Ot. Löschenrod, "Nordöstlich der Rheinstraße"

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 jeweils gültigen Fassung
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung

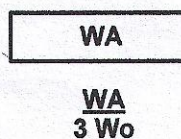
PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 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)

- |                            | WA                                                        | II  |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|-----|
| 2.1 Geschossflächenzahl    | 0,5                                                       |     |
| 2.2 Grundflächenzahl       |                                                           | 0,3 |
| 2.3 Zahl der Vollgeschosse |                                                           | II  |
| 2.4 Höhe baulicher Anlagen | GH <sup>1)</sup><br>6,00 m<br>FH <sup>2)</sup><br>11,00 m |     |

- <sup>1)</sup> Definition von GH = Gebäudefläche: Mittlere Höhe von fertiger öffentlicher Verkehrsfläche, bezogen auf die gesamte Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenze, horizontal bis zum Schnittpunkt der straßenförmigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- <sup>2)</sup> Definition von FH = Firsthöhe: Mittlere Höhe von fertiger öffentlicher Verkehrsfläche, bezogen auf die gesamte Länge der straßenseitigen 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
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Baugrenzen sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht verbindlich.

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

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unter Beachtung der Hessischen Bauordnung zulässig.

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

- Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg  
Parkplatzfläche

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage

7. 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)

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 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 m<sup>2</sup> dieser 80 %-igen Fläche ist ein heimischer Laubbau, 3 x v. 14 - 16 cm StU und eine Strauchgruppe (3 heimische Laubsträucher), 0,80 - 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.

8. Flächenversiegelungen

- 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. Okoprenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

9. Sonstige Planzeichen

- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

1.1 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, Carports und Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.

1.2 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. Bei Verwendung für Brauchwasserzwecke sind die technischen Bestimmungen (DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989) zu beachten. Dies gilt auch für die Anforderungen zum Bau, zur Inbetriebnahme und zur Unterhaltung von Regenwasserspeichereinrichtungen. Die Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen.

2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

3. Nistplätze

Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

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.

6. Wasserschutzgebiete

Das nördlichste Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet "Zone III a"

Grenze WSG ++++++

Bei Neubau und Erweiterung von Gebäuden innerhalb des Wasserschutzgebietes ist die Zustimmung des Kreisausschusses des Landkreises Fulda, Abt. Wasser- und Bodenschutz, einzuholen.

TEIL D

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 29.04.2004 beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2006 von der Gemeindevertretung erweitert. Die Erweiterung wurde am 10.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenzell, den 30.10.2006

Der Gemeindevorstand

der Gemeinde Eichenzell



Breithecker  
Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 10.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht und vom 20.03.2006 bis einschl. 24.03.2006 durchgeführt.

Eichenzell, den 30.10.2006

Der Gemeindevorstand

der Gemeinde Eichenzell



Breithecker  
Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 10.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht und vom 27.03.2006 bis einschl. 28.04.2006 durchgeführt.

Eichenzell, den 30.10.2006

Der Gemeindevorstand

der Gemeinde Eichenzell



Breithecker  
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.09.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, Ot. Löschenrod mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 30.10.2006

Der Gemeindevorstand

der Gemeinde Eichenzell



Breithecker  
Bürgermeister

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde am 21.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindevorwaltung Eichenzell bereit. Mit dieser Bekanntmachung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, Ot. Löschenrod, "Nordöstlich der Rheinstraße" Rechtskraft erlangt.

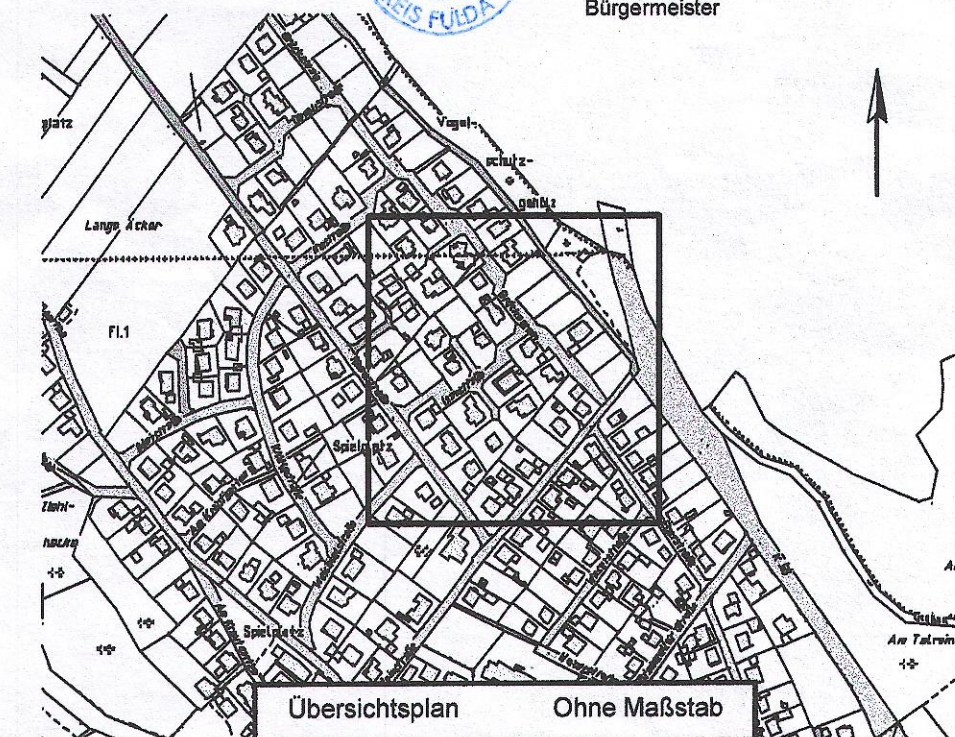
Eichenzell, den 30.10.2006

Der Gemeindevorstand

der Gemeinde Eichenzell



Breithecker  
Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, Ot. Löschenrod, "Nordöstlich der Rheinstraße"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Februar 2006, ergänzt im September 2006