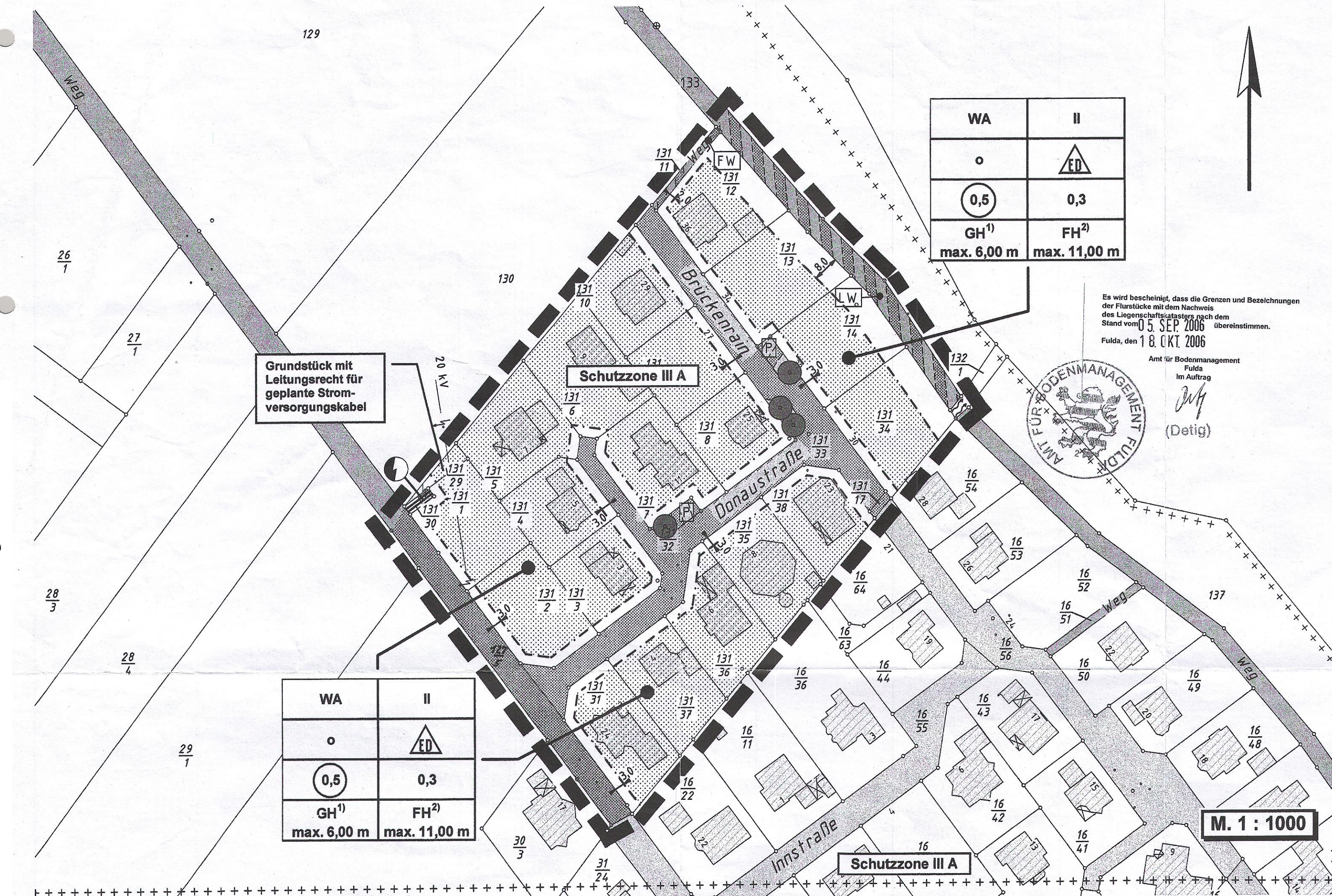




Grundstück mit Leitungsgerecht für geplante Stromversorgungskabel

WA	II
o	△
0,5	0,3
GH ¹⁾	FH ²⁾
max. 6,00 m	max. 11,00 m

Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Ot. Löschenrod, "Nordwestlicher 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

- 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.

WA
WA
3 Wo

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

WA
0,5
II
GH ¹⁾
6,00 m
FH ²⁾
11,00 m

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

²⁾ 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. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung: Fußweg, Landwirtschaftlicher Weg, Parkplatzfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 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)

- 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)

Anpflanzungen: Standortgerechte heimische Laubbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche 3 x v. 14 - 16 cm StU, ohne Standortbindung

- 8.2 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), 0,80 - 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.
8.3 Weitere naturschutzfachliche Maßnahmen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, Ot. Löschenrod, "Nordwestlicher Brückenrain" auf dem Grundstück Gemarkung Döllbach, Flur 14, Flurstück 19 teilweise, durchgeführt. Von den zur Verfügung stehenden 16.200 m² wurden 4.825 m² als Ersatzmaßnahme der natürlichen Sukzession überlassen.
Die restliche Fläche wurde für weitere Bebauungspläne aufgebraucht.
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)

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 -platten erfolgen. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau, Braun, Dunkelgrün und Dunkelblau in gedecktem Farbton (matt bis angedeutet) 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
2.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Abblössatzung anzuwenden. Eine Oberflächenwasserversickerung ist auf den Pkw - Verkehrs- und Standflächen nicht zulässig.
3. Einfriedungen
3.1 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
4.1 Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.
4.2 Es wird empfohlen, für Fensteröffnungen stehende Formate zu verwenden.

TEIL C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

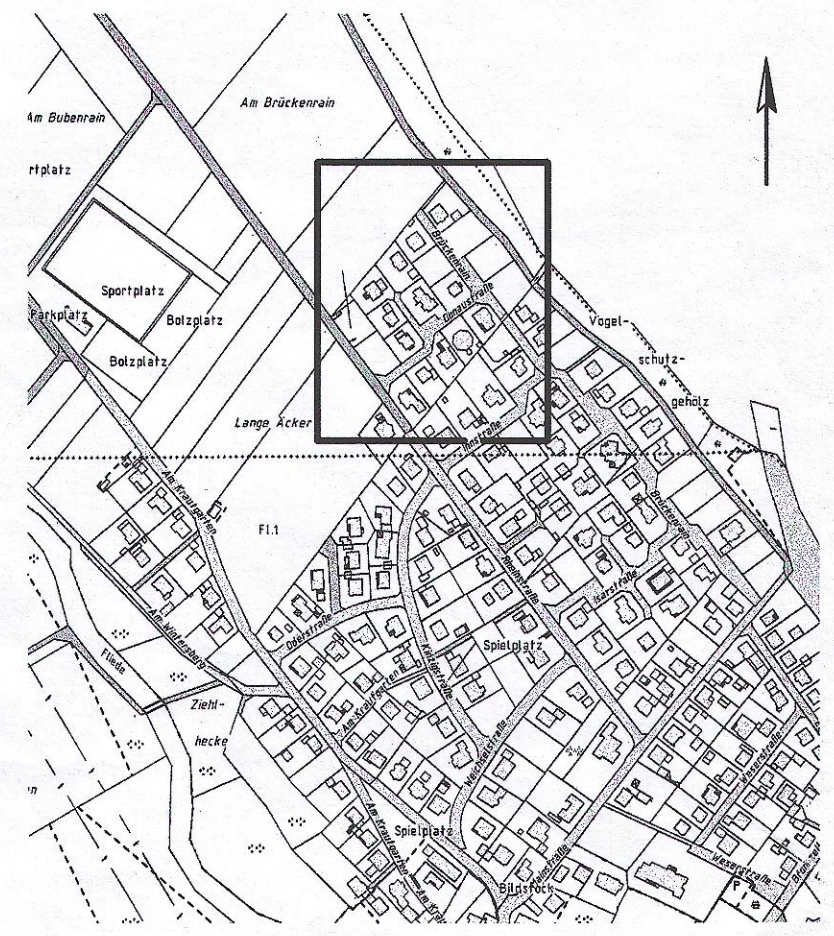
1. Dachflächenwasser
Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu benutzen.
2. Bodendenkmäler
Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmal-schutzbehörde 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
6.1 Der gesamte Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III A, für die Gewinnungsanlage „Brunnen Fulda-Aue“. Betreiber der Gewinnungsanlage ist die Gas- und Wasserversorgung Fulda GmbH. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 28.08.1973 ist zu beachten, sie enthält Einschränkungen zu bestimmten Nutzungsweisen. Zum Zweck der Einsichtnahme in die Originalschutzgebietsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass die Verordnung für das Trinkwasserschutzgebiet im Staatsanzeiger des Landes Hessen (St.Anz. 44/1973, S. 1951) veröffentlicht wurde. Darüber hinaus liegen die Schutzgebietsunterlagen (einschl. Kartenteil) u.ä. beim Betreiber der Wasserversorgungsanlagen, beim Regierungspräsidium Kassel, Standort Bad Hersfeld, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz, Dezernat 31.1 und beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Abt. Wasser- und Bodenschutz, zur öffentlichen Einsichtnahme vor. Bauliche Maßnahmen mit Einwirkung auf den Boden und den Grundwasserhaushalt sind mit der Abteilung Wasser- und Bodenschutz (ehem. Untere Wasserbehörde) beim Landrat des Landkreises Fulda abzustimmen.
6.2 Lagerung wassergefährdender Stoffe, Erdwärmennutzungen, Versickerungsanlagen u.ä. sind grundsätzlich nur im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde durchzuführen. Bei Erdwärmee Bohrungen ist zusätzlich das Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie in Wiesbaden zu beteiligen.
Bei Detailplanungen (z.B. Anforderungen an die zu treffenden Schutzmaßnahmen während der Baudurchführung, Entwässerungsplanung usw.) sind frühzeitig mit dem Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Abt. Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

TEIL D

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 29. April 2004 beschlossen. Der Beschluss wurde am 24. Februar 2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Eichenzell, den 30.10.2006
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnicker, Bürgermeister
2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 24. Februar 2006 ortsüblich bekannt gemacht und vom 6. März 2006 bis einschl. 10. März 2006 durchgeführt.
Eichenzell, den 30.10.2006
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnicker, Bürgermeister
3. Auslegungsbeschluss
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 24. Februar 2006 ortsüblich bekannt gemacht und vom 13. März 2006 bis einschl. 13. April 2006 durchgeführt.
Eichenzell, den 30.10.2006
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnicker, Bürgermeister
4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21. September 2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Ot. Löschenrod mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HGO als Satzung beschlossen.
Eichenzell, den 30.10.2006
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnicker, Bürgermeister
5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde am 24. Februar 2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit.
Mit dieser Bekanntmachung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Ot. Löschenrod, "Nordwestlicher Brückenrain" Rechtskraft erlangt.
Eichenzell, den 30.10.2006
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnicker, Bürgermeister



Übersichtsplan, ohne Maßstab



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Ot. Löschenrod, "Nordwestlicher Brückenrain"

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