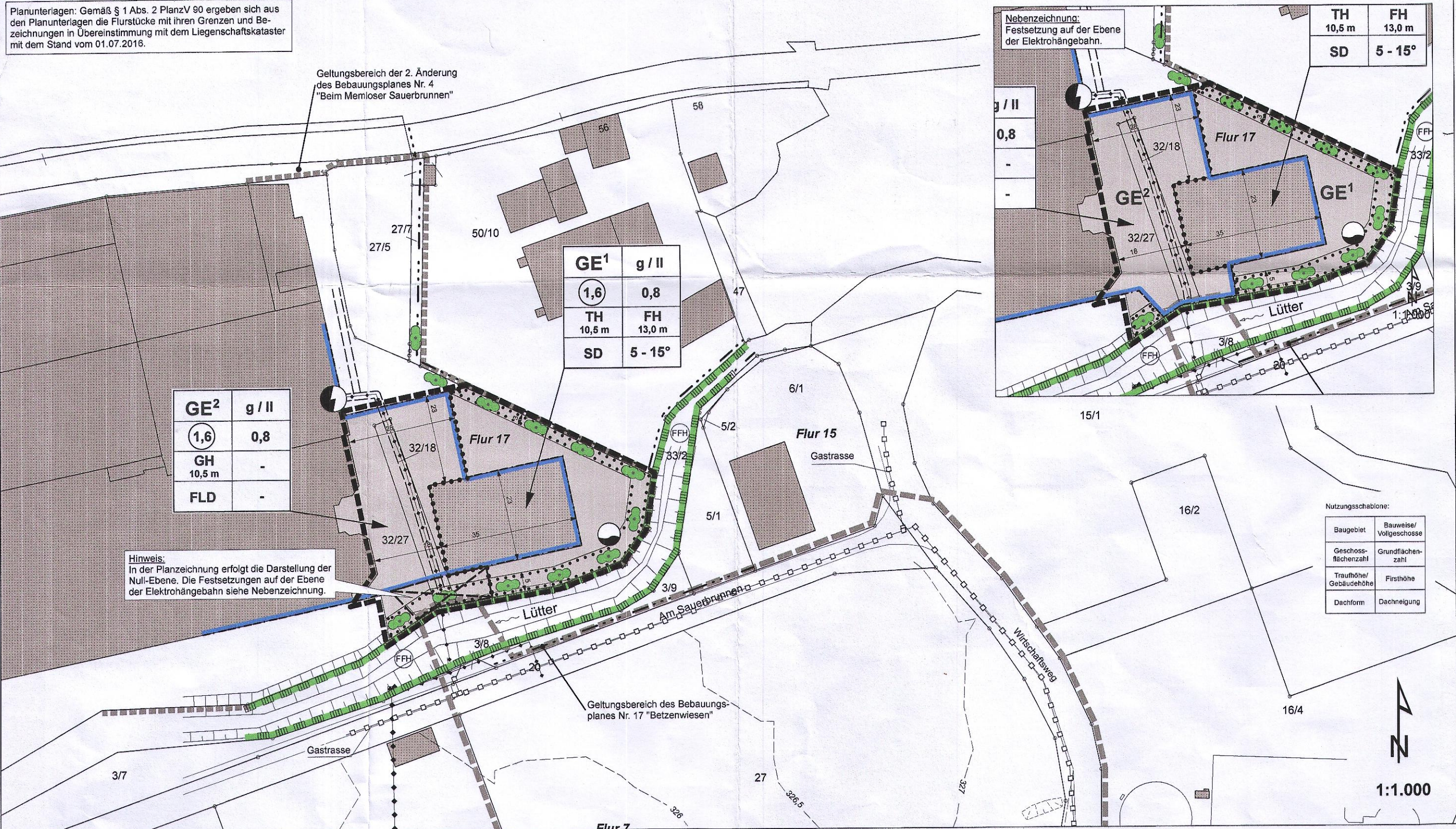
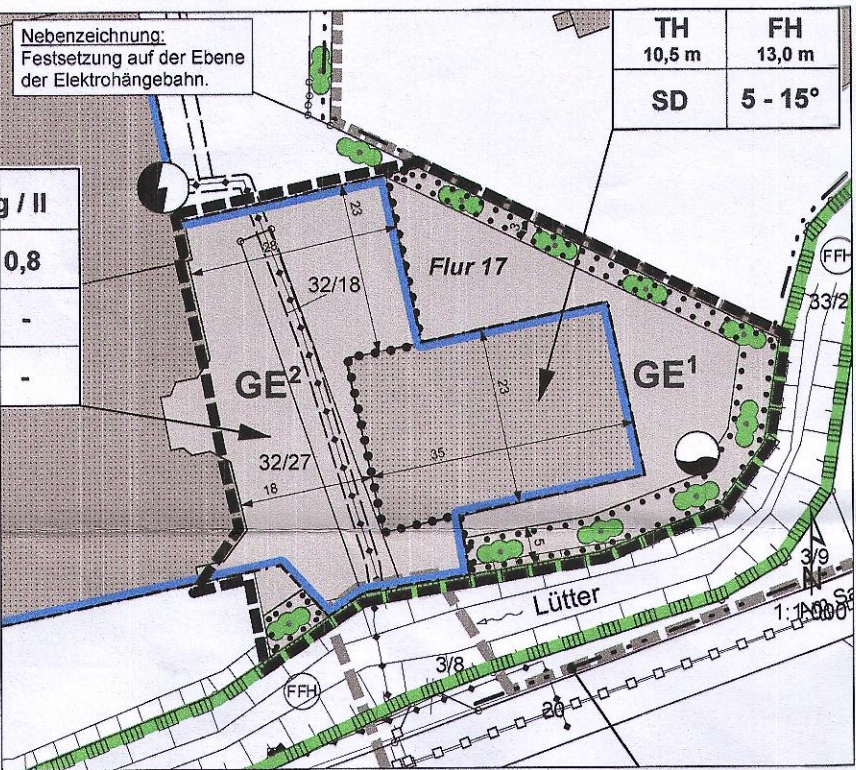


Planunterlagen: Gemäß § 1 Abs. 2 PlanV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 01.07.2016.

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Beim Memloser Sauerbrunnen"



Hinweis:  
In der Planzeichnung erfolgt die Darstellung der Null-Ebene. Die Festsetzungen auf der Ebene der Elektrotrasse siehe Nebenzeichnung.



| Nutzungsschablonen:  |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Baugebiet            | Bauweise/Vollgeschoss |
| Geschossflächenzahl  | Grundflächenzahl      |
| Traufhöhe/Gesamthöhe | Firsthöhe             |
| Dachform             | Dachneigung           |

1:1.000

#### A. RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB - Baugesetzbuch
  - BauNVO - Baunutzungsverordnung
  - PlanV90 - Planzeichenverordnung
  - HBO - Hessische Bauordnung
- Es gelten die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassungen.

#### B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (3) BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
Der Einzelhandel ist unzulässig.

In Verbindung mit dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17 "Betzenwiesen" ist im gekennzeichneten Bereich gemäß § 9 Abs. 3 BauGB eine Überbauung mit einer Elektrotrasse zulässig

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**1,6** Geschossflächenzahl (GFZ)  
**0,8** Grundflächenzahl (GRZ) - gemäß § 17 Abs. 2 BauGB ist eine Überschreitung der Obergrenze ist zulässig.

#### Höhe der baulichen Anlagen:

**FH 13,0 m** maximale Firsthöhe (FH)  
**TH 10,5 m** maximale Traufhöhe (TH)  
**GH 10,0 m** maximale Gebäudehöhe (GH)

#### Bezugspunkt der festgesetzten Höhen:

Bezugspunkt der First-, Trauf- und Gebäudehöhe ist der mittlere Anschnitt des vorhandenen Geländes an der Talseite des Gebäudes.

Die Firsthöhe (FH) wird an der oberen Dachbegrenzungskante gemessen. Die Traufhöhe (TH) wird an der talseitigen Außenwand bis zur Oberkante der Tragkonstruktion des Daches gemessen. Die Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern wird an der Oberkante des Mauerwerks gemessen.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

**Baugrenze**  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen)

- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

20-kV-Erdkabel

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Im gekennzeichneten Bereich sind die gewässerbegleitenden Gehölzbestände grundsätzlich zu erhalten. Ein Rückschnitt zur Schaffung und Erhaltung des Lichtraumprofils für die Elektrotrasse ist zulässig.

- Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**  
z. B. **Bemaßung (in Meter)**  
Leitungsrecht zu Gunsten des Energieversorgungsunternehmens

- FFH** Abgrenzung von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht (nachrichtlich) - Flora-Fauna-Habitat Nr. 5323-303 "Obere und Mittlere Fuldaue"
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Tiefbrunnen 5 der Förstina-Sprudel Mineral- und Heilquelle Ehrhardt Sohn GmbH
- 7. Zeichen der Kartenunterlage**
- z. B. **Fl. 1** Flurnummer
- z. B. **7/1** Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine
- Flurgrenze
- Gebäudebestand

#### C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 81 HBO)

- Dachgestaltung

Im GE<sup>1</sup>-Gebiet sind nur Satteldächer zulässig. Im GE<sup>2</sup>-Gebiet sind nur Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung ist in nicht glänzendem Material vorzunehmen.

Dachbegrünungen und Solaranlagen (sowohl solarthermische Anlagen als auch Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Solaranlagen.

#### D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege), der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Eichenzell unverzüglich anzuzeigen.

- Kampfmittel

Vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Kampfmittelräumdienst wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

#### E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 02.06.2016 beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

- Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 16.09.2016 bekannt gemacht und vom 26.09.2016 bis einschl. 28.10.2016 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 06.09.2016.

- Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 15.12.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 15.12.2016 beschlossen.

Eichenzell, 03. 2017



Dieter Kolb  
Dieter Kolb (Bürgermeister)

#### 5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am 28.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 28.06.2017 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

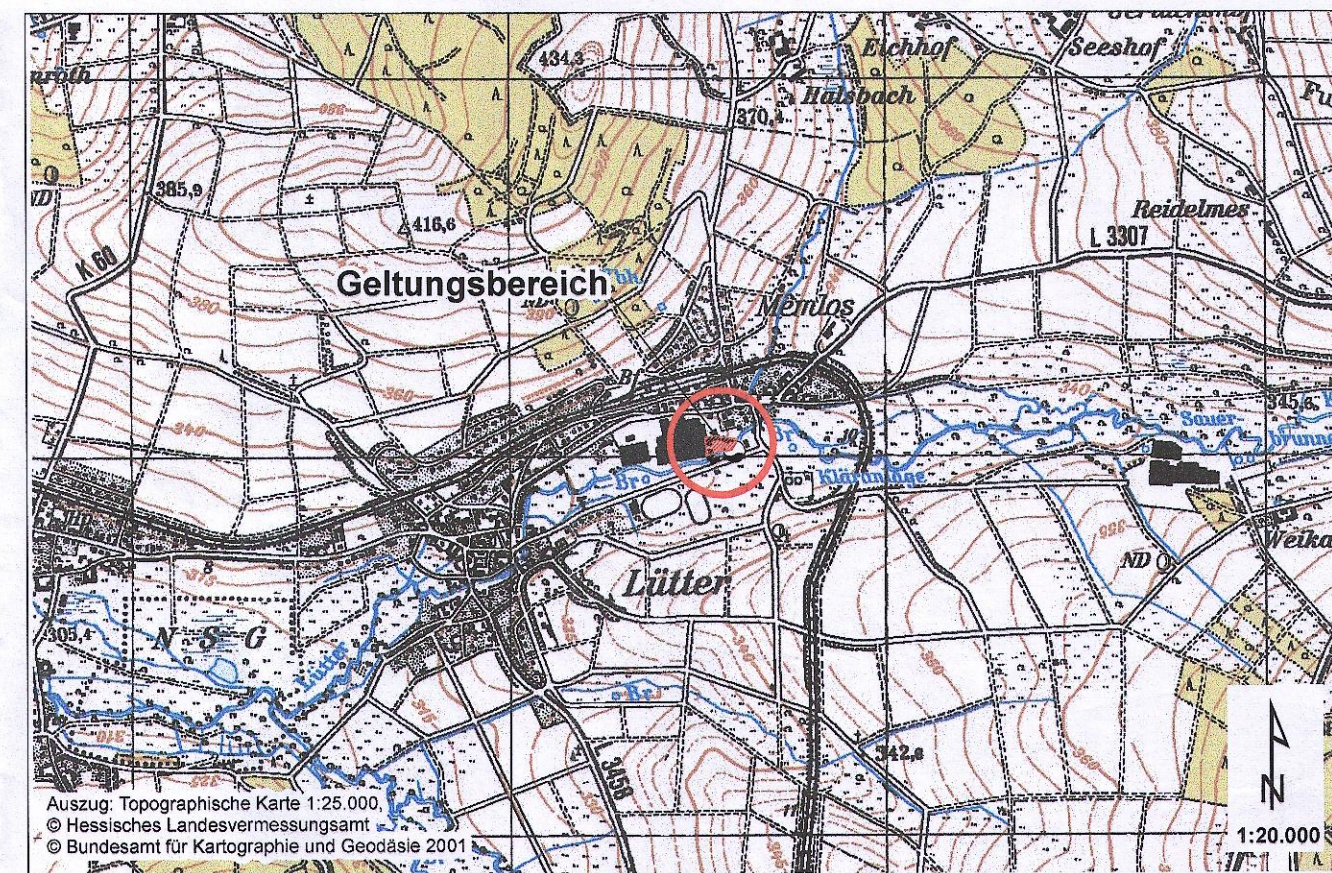
Eichenzell, 30.06.2017



Dieter Kolb  
Dieter Kolb (Bürgermeister)

### 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 "BEIM MEMLOSER SAUERBRUNNEN" ORTSTEIL LÜTTER, GEMEINDE EICHENZELL

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



## GEMEINDE EICHENZELL

36124 EICHENZELL, SCHLOSSGASSE 4

TEL.: 06659/979-0, FAX: 06659/979-69



Maßstab: 1:1.000  
Stand: 15.12.2016 / Satzung

URSCHRIFT

## PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4

TEL.: 06043/984018-0  
FAX: 06043/984018-1

