

GEMEINDE EICHENZELL

OT. LÜTTER

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 'KIRSCHENWEG - SÜDÖSTLICHER FORSTWEG'

(EINSCHLIESSLICH ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG - PARAGRAPH 81 HBO)

M 1:1000

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) und § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274) i.V.m. der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 562) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell den

Bebauungsplan Nr. 14 "Kirschenweg - Südöstlicher Forstweg" Ot. Lütter

bestehend aus Planzeichnung und den untereinander stehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzungsbeschluss.

Eichenzell den, 5.12.2003

Breithecker, Bürgermeister

Verfahrensvermerk des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.04.02 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Kirschenweg - Südöstlicher Forstweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.03 ortsüblich bekanntgegeben.

Eichenzell den, 5.12.2003

Breithecker, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.04.02 dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.09.03 ortsüblich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.09.03 bis 16.10.03 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eichenzell den, 5.12.2003

Breithecker, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung *)

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.04.02 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.09.03 ortsüblich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.09.03 bis 16.10.03 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eichenzell den, 5.12.2003

Breithecker, Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 20.11.03 als Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Eichenzell den, 5.12.2003

Breithecker, Bürgermeister

Inkrafttreten

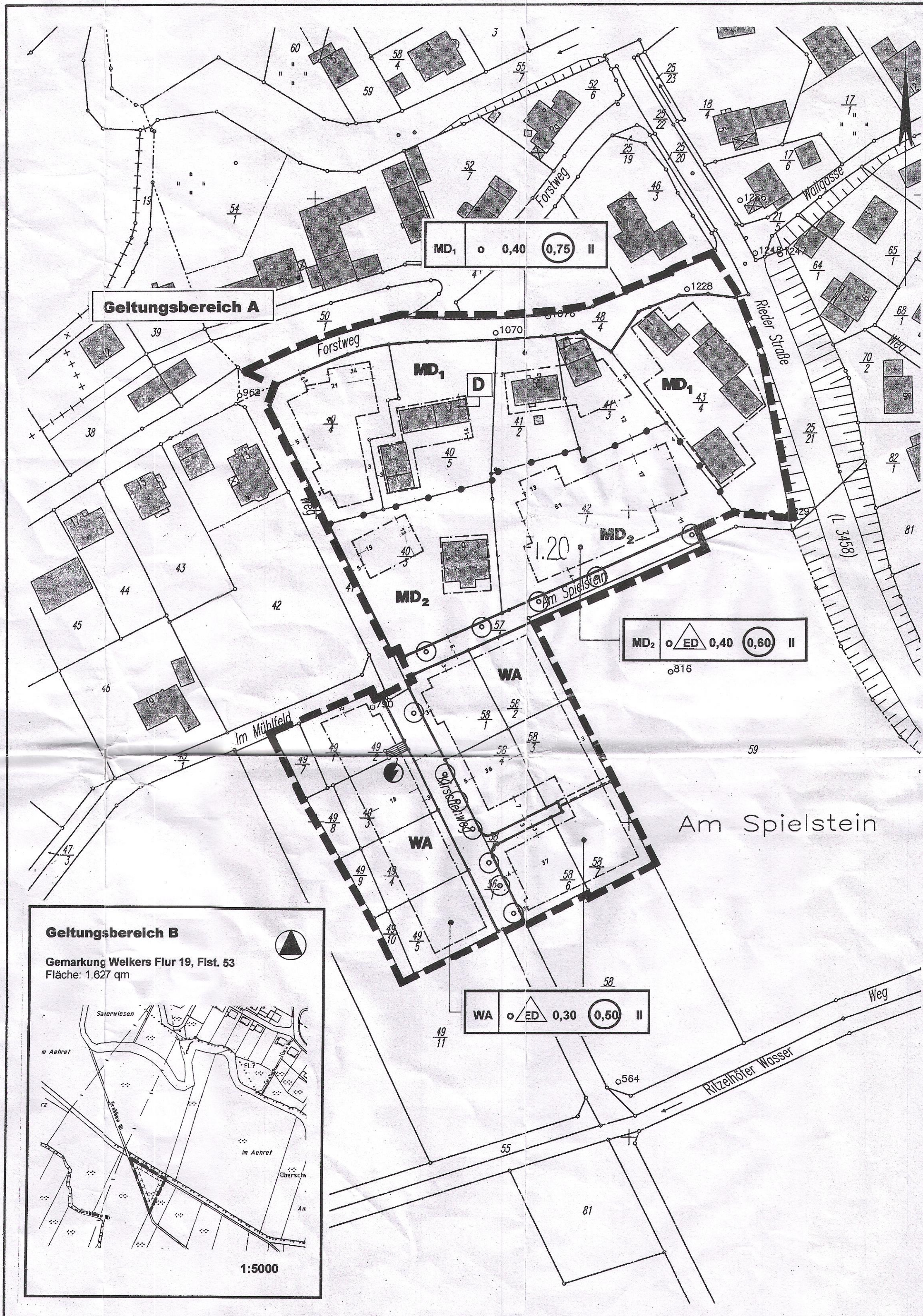
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.12.03 im Amtsblatt Nr. 49 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 05.12.03 rechtsverbindlich geworden.

Eichenzell den, 5.12.2003

Breithecker, Bürgermeister

*) Nichtzutreffendes streichen.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.0 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

1.1 Dorfgebiete - Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Das Dorfgebiet zwischen Forstweg, L 3458, südöstlich verlaufender Planstraße und westlich verlaufender Geltungsbereichsgrenze wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilbereiche MD₁ und MD₂ gegliedert.

1.2.1 Dorfgebiet - Teilbereich MD₁

Im MD₁ sind alle Arten von Nutzungen eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. 2.0 und 2.1 der Textlichen Festsetzungen.

1.2.2 Dorfgebiet - Teilbereich MD₂

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO sind im MD₂ folgende allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Wirtschaftsteile land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Landwirtschaftliche Nebenverwerbstellen
- Tankstellen

2.0 Ausnahmefestsetzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO zu einer oder mehreren Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im Dorfgebiet

Im MD₁ sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 9 aufgeführten allgemein zulässigen Tankstellennutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

2.1 Ausschluss aller oder einzelner ausnahmsweise zulässiger Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Dorfgebiet

Im gesamten Dorfgebiet (MD₁ und MD₂) sind die unter § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

3.0 AUSNAHMSWEISES ÜBERSCHREITEN VON BAUGRENZEN DURCH WINTERGÄRTEN

Die Baugrenzen, die Wohngebäude nach Süden, Südwesten und Westen begrenzen, dürfen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO mit Bauteilen, deren Gesamtoberfläche bis zu 80 % verglast ist, um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern der erforderliche Bauwuch nach HBO eingehalten wird.

4.0 HÖHE BAULICHER ANLAGEN GEM. § 16 (2) NR. 4 BauNVO

Die Firsthöhe der Gebäude darf bei Sattel- und Krüppelwalddächern max. 8,70 m betragen, bei Pultdächern max. 6,50 m. Maßgebliche Bezugspunkte sind die höchstgelegenen Schnittpunkte der Gebäudeaußenwände mit der natürlichen Geländeoberfläche (s. Begründung).

5.0 AUSGLEICHSMABNAHMEN I.S. § 21 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

5.1 BEPFLANZUNG VON PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

5.1.1 Für jedes Baugrundstück gilt:

Zur weiteren Entwicklung des als Vernetzungsfläche vorgesehenen Plangebietes und zur Betonung des dörflichen Charakters sowie der Erweiterung des artenspezifischen Lebensraums, ist die Bepflanzung nach folgenden Vorschriften durchzuführen:

a) Je angefangene 75 qm versiegelter Fläche ist mindestens ein heimischer Obstbaum als Hochstamm nach DIN zu pflanzen.

b) Die sonstige Baum- und Strauchbepflanzung ist überwiegend mit Arten und Sorten der Listen 1 und 2 der Begründung auszuführen. Exotische Gehölze sind zulässig, sofern sie einen nur untergeordneten Anteil an der Gesamtbepflanzung einnehmen.

c) Koniferen mit einer natürlichen Endhöhe von mehr als 3,0 m sind unzulässig. Bezüglich der Häufigkeit bzw. des Anteils am Gesamterscheinungsbild der Gartenbepflanzung gilt Satz 2 der Festsetzung 5.1.1 - Buchstabe b) entsprechend.

5.1.2 Für die Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Bäumen, sind standortheimische Bäume der Liste 1 der Begründung als Hochstamm nach DIN zu verwenden. Der Standort der festgesetzten Einzelbäume kann in begründeten Einzelfällen variiert werden.

6.0 ERHALTUNG VON BÄUMEN GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 25 b BauGB

In den festgesetzten Teilbereichen MD₁ und MD₂ des Dorfgebietes sind vorhandene Obstbäume mit einem Stammumfang größer/gleich 60 cm, gemessen in einem Meter Höhe über natürlicher Geländeoberfläche, zu erhalten, sofern sie nicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen stehen bzw. diese mit ihrem Kronendurchmesser schneiden.

7.0 MINIMIERUNG DER VERSIEGELUNG AUF PRIVATEN FLÄCHEN

a) Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige überbaubare Grundfläche, durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, um nicht mehr als 30 % überschritten werden.

b) Garagenzufahrten, Stellplätze und freie Lagerplätze auf den privaten Grundstücken sind in „Ökopflaster“ mit min. 8,5 %-igem Fugenanteil (Dränflugssteine) auszuführen.

8.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Geltungsbereich B des Bebauungsplanes ist als ökologisch wirksame Sukzessionsfläche örtlich zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Planzeichenerklärung

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

- MD₁ Dorfgebiet (gegliederter Teilbereich 1)
- MD₂ Dorfgebiet (gegliederter Teilbereich 2)
- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- z.B. 0,5 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauGB)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 + 14 BauGB)

- Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

- o Anzupflanzende Bäume
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: Geltungsbereich A
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: Geltungsbereich B
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes oder Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen, etc.
- == Mit Leitungsrechten zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belastende Flächen
- D Baudenkmal

Nachrichtliche Übernahmen

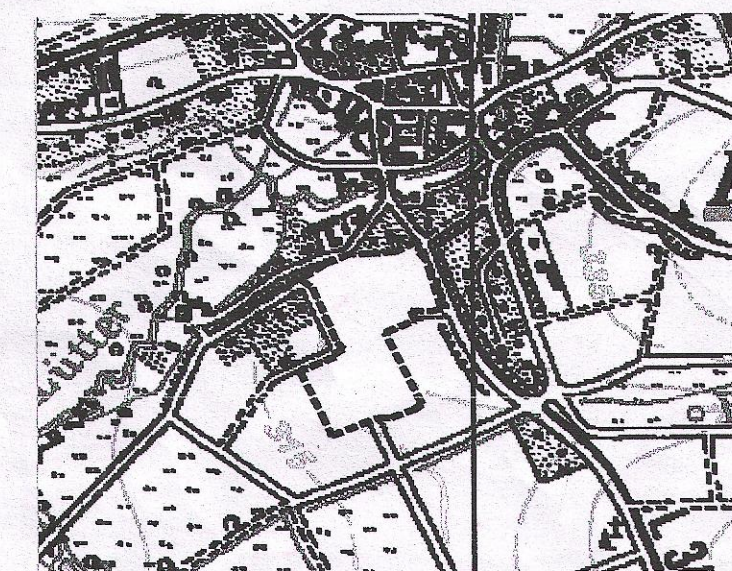
- 1.0 Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell
- 2.0 Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell

GEMEINDE EICHENZELL OT. LÜTTER

LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "KIRSCHENWEG - SÜDÖSTLICHER FORSTWEG"

EINSCHLIESSLICH ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG



UMGEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

DER PLAN WURDE AUSGEARBEITET VON:

STADTARCHITEKTUR

STADTPLANUNG · ARCHITEKTUR · FREIRAUMPLANUNG · BAURECHT · STADTSOZIOLOGIE
Heinrich-König-Str. 1 · 36093 Künzell · Tel.: 0661/6621825 · Fax: 0661/6621826 · e-mail: stadtarchitektur@t-online.de

Künzell, den 28.11.2003

Götz Dipl.-Ing. Architektur + Städtebauchitektur

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 81 HBO)

1.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORM

- 1.1 Für Hauptbaukörper sind nur Satteldächer und Krüppelwalddächer mit Neigungen von 38° bis 48° sowie Pultdächer mit Neigungen von 12° - 25° zulässig. Alle anderen Dachformen, inkl. Halbwaln sind ausgeschlossen.
- 1.2 Von der Dachneigungseinschränkung ausgenommen sind Gründächer, die aber eine Mindestdachneigung von 20° aufweisen müssen, sowie landwirtschaftliche oder sonstige betriebliche Hallengebäude und Tankstellen.
- 1.3 Giebel sind gemäß der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

- 1.4 Dachflächen, Wände und freistehende Ständer von Carports sind mit heimischen Kletterpflanzen zu begrünen.

2.0 ANFORDERUNG AN DIE GESTALTUNG DER DACHEINDECKUNG

- 2.1 Für die Deckung der zulässigen Dachformen sind ausschließlich gebrannte Tonziegel oder Beton-
dachsteine entsprechend der RAL-Farbbreite „Rot und Orange“ Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und

3016 zulässig bzw. Betondachsteine entsprechend der RAL-Farbbreite „Braun“ Nr. 8003, 8004, 8007, 8011, 8014, 8016, 8017, 8023 und der Farbbreite „Aluminium und Schwarz“, Nr. 9005, 9011, 9006 (Weißaluminium) und 9007 (Graualuminium). Maßvolle Abweichungen sind zulässig (s. Begründung).

- 2.2 Sofern es die Dachkonstruktion erfordert, sind flachgeneigte Pultdächer, landwirtschaftliche oder sonstige betriebliche Hallengebäude von den Materialvorgaben der ÖBV - Nr. 2.1 befreit. Die Farbvorschriften bleiben unberührt.
- 2.3 Glänzend engoblierte Dachpfannen sind nicht zulässig.
- 2.4 Solaranlagen, Wintergärten und Gründächer sind von den vorgenannten Material- und Farbvorschriften ausgenommen.
- 2.5 Röhrengestützte Solaranlagen sind auf max. 40 % der Fläche einer Dachseite zu reduzieren und in die Dachfläche zu integrieren.
- 2.6 Photovoltaikanlagen unterliegen keiner Flächenbegrenzung. Sofern sie nur einen Teil der Dachfläche einnehmen, sind sie in diese zu integrieren oder aber ganzflächig auszuführen.

3.0 ANFORDERUNG AN DIE GESTALTUNG VON AUSENWÄNDEN

- 3.1 Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind ausschließlich in gebrannten Tonziegeln, Putz oder senkrechter, offenporig lasierter Holzverschalung auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten.

3.2 Für gebrannte Tonziegel sind folgende Farben entsprechend der RAL-Farbbreite „Rot, Orange und Braun“ zu verwenden:

RAL-3000	RAL-3003	RAL-3013
RAL-3002	RAL-3011	RAL-3016

4.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

- 4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecken oder senkrechte Holzlattenzäune auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Tore, die zu Stellplätzen, Garagen und Hauseingängen führen.
- 4.2 Alle Einfriedungen dürfen eine Konstruktions- (Wuchs-) höhe inkl. Sockel von 1,20 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Eingangs- und Zufahrtstore.
- 4.3 Für Schutzzwecke sind Maschendrahtzäune auf der straßenabgewandten Seite der Hecken, zulässig.

- 4.4 Heckenartige Einfriedungen aus Koniferen (Nadelgehölze) sind unzulässig.

5. ANFORDERUNGEN AN DIE AUSFÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen für Elt und Kommunikation sind unterirdisch zu verkleben.