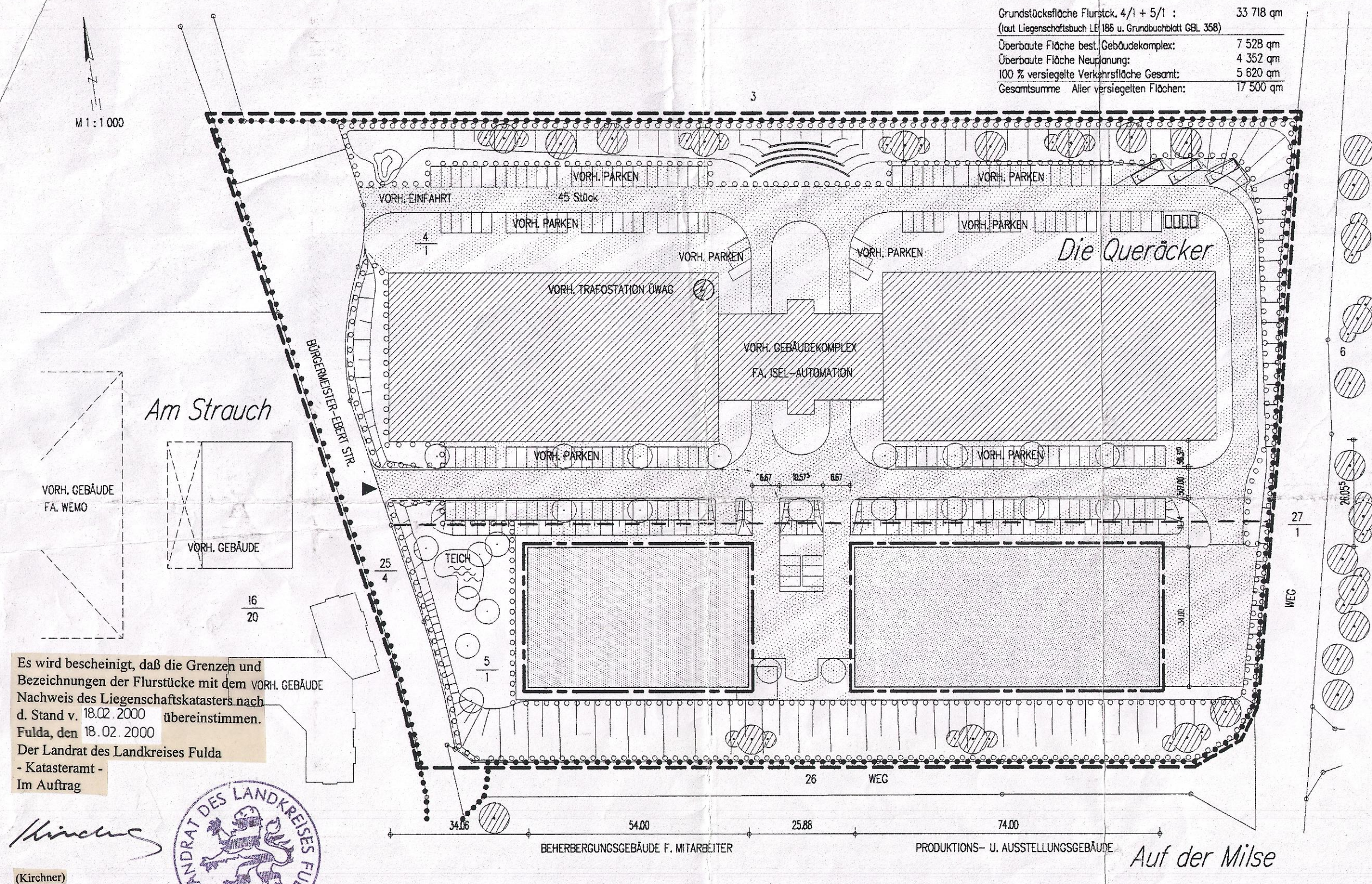


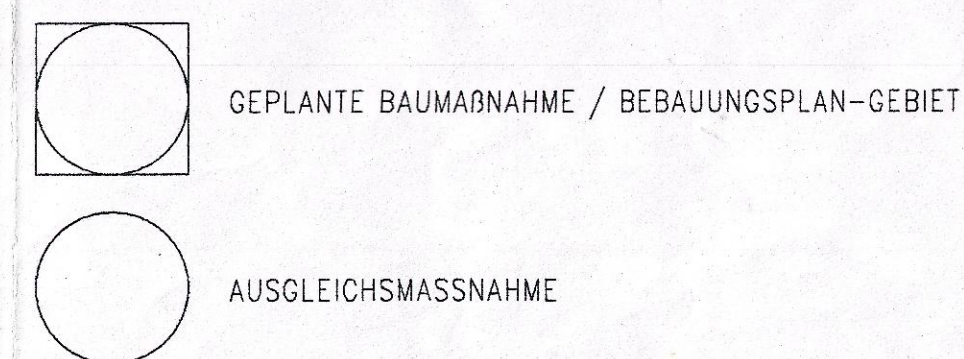
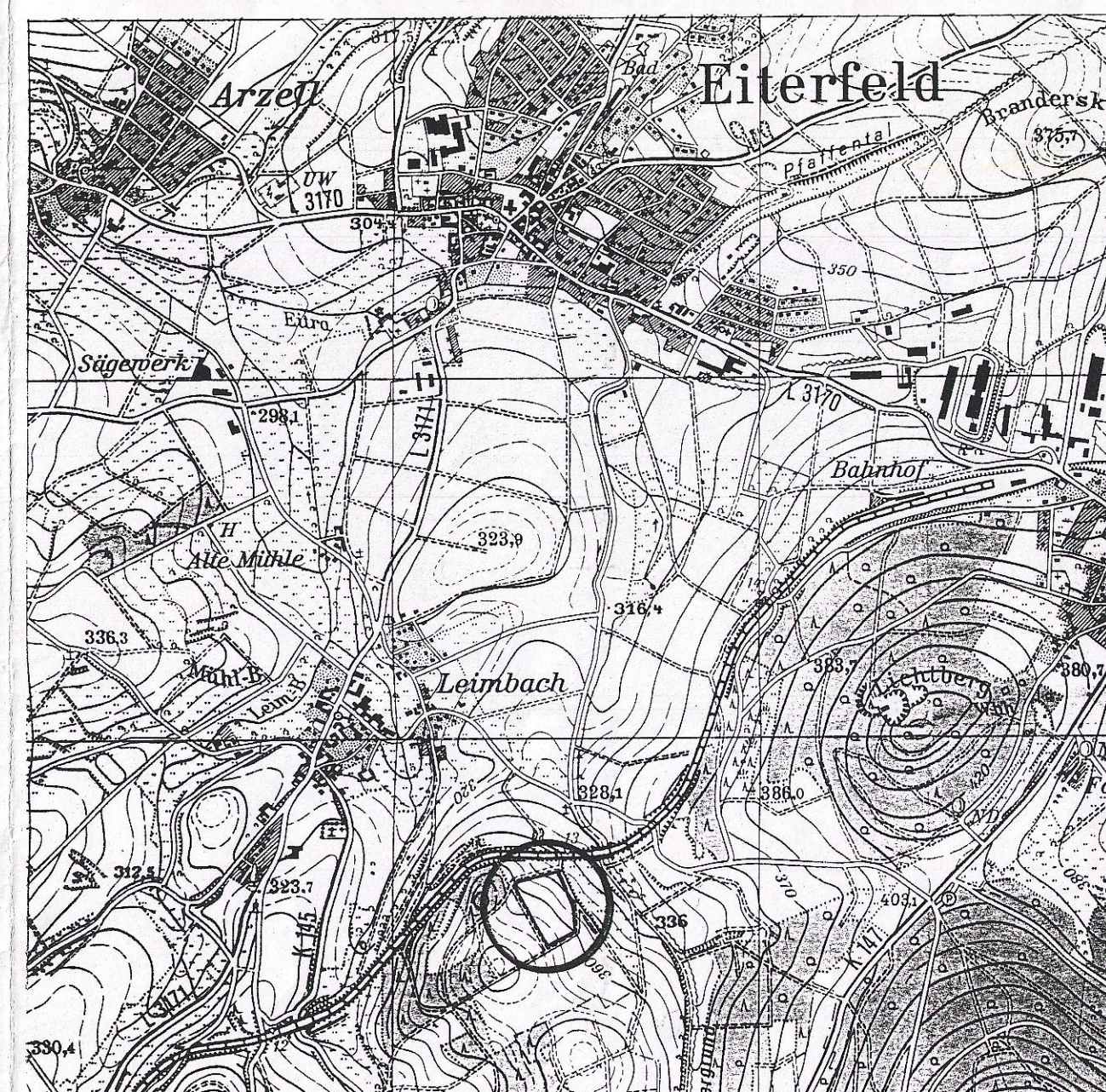
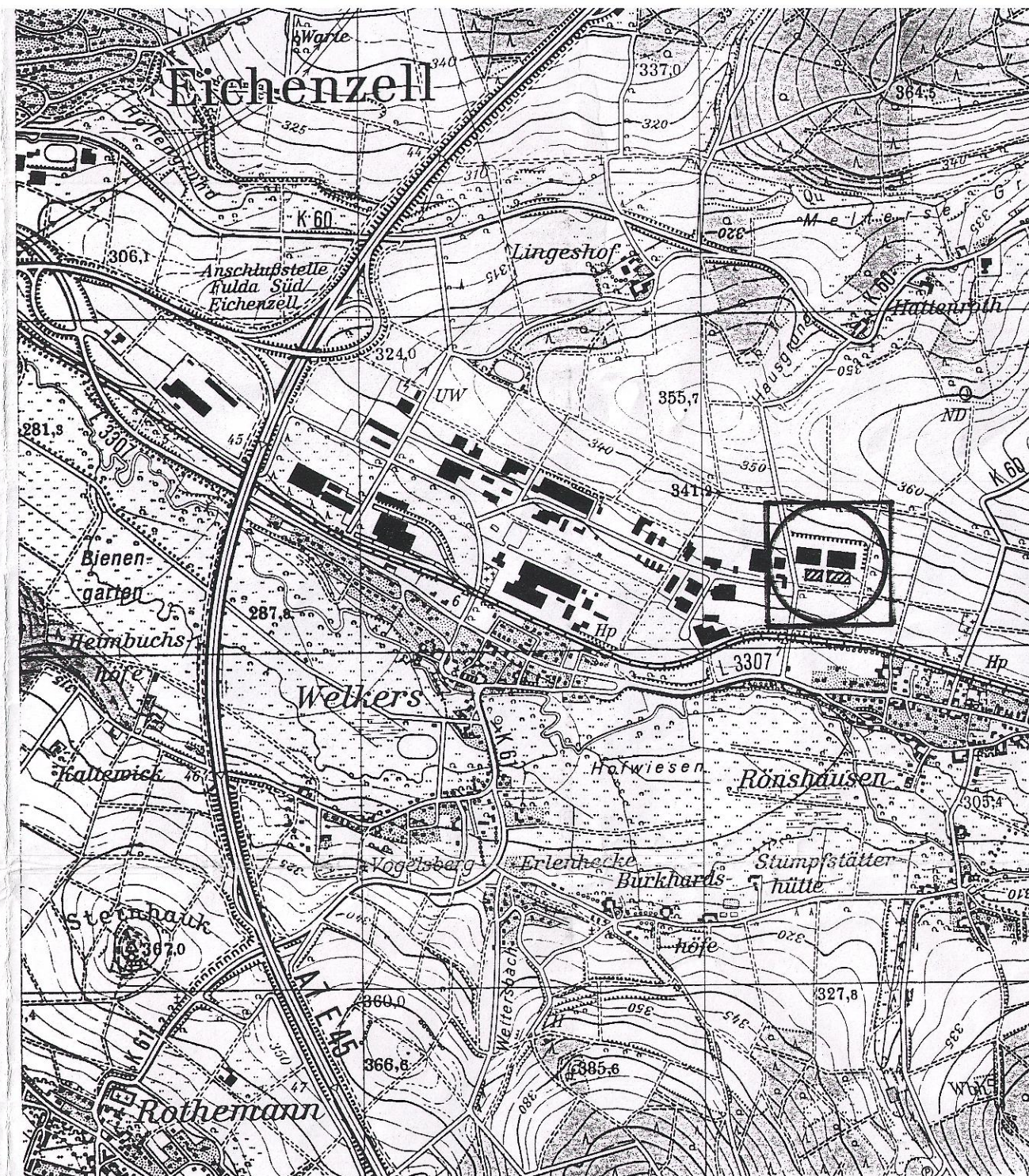
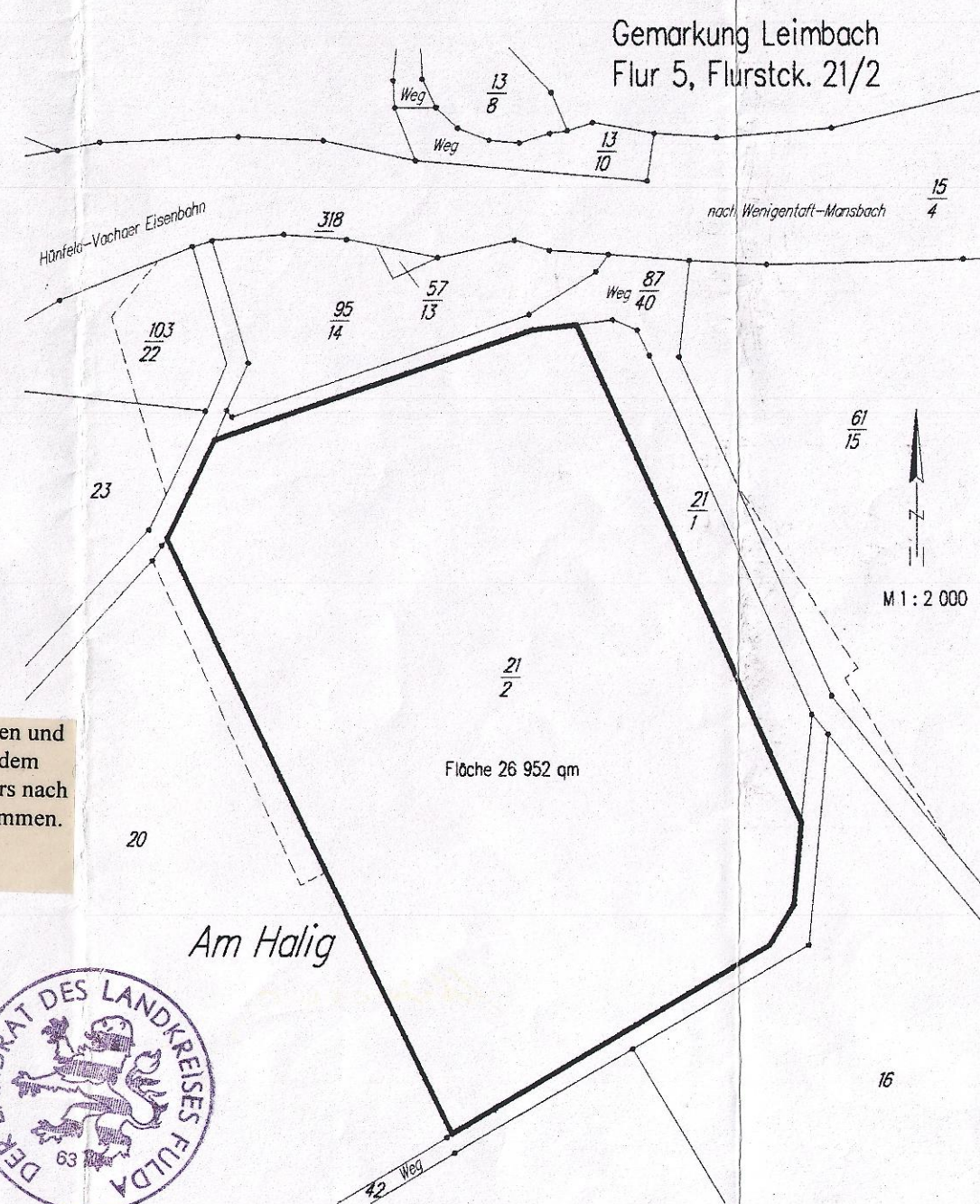
GEPLANTE BAUMASZNAHME



AUSGLEICHSMASZNAHME

Vertragliche Vereinbarung zwischen dem
Kreisausschuß des Landkreises Fulda
-Untere Naturschutzbehörde-, Wörthstr. 15, 36037 Fulda
und
Herrn Hugo Isert,
Im Leibolzgraben 16, 36132 Eiterfeld
vom 22.05.2000.....

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und
Bezeichnungen der Flurstücke mit dem
Nachweis des Liegenschaftskatasters nach
d. Stand v. 18.02.2000 übereinstimmen.
Fulda, den 18.02.2000
Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Die Queräcker"

GEMEINDE EICHENZELL, KREIS FULDA
ORTSTEIL RÖNSHAUSEN

Maßstab M = 1 : 1 000

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Georg Isert
35124 Eichenzell, im Februar 1999

RECHTSGRUNDLAGE:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
3. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990
4. Hess. Gemeindeordnung in der Fassung vom 19. Dezember 1994
5. Hess. Bauordnung vom 31. August 1976 in der Fassung vom 01. April 1994,
6. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTL. FESTSETZUNGEN

TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-
planes § 9 (7) BauGB
- • • • • Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2
Ortsteil Rönshausen "Auf der Liede / Am Strauch / Die Queräcker".

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE
- Gewerbegebiet immissionsarm
Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind nur gewerbliche Anlagen
zugelassen von denen keine störenden Lärm-, bodennahe Geruchs-
oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.
In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.8
- 0.6
- Geschossflächenzahl GFZ
(§ 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ
(§ 16 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE, BAUWEISE

- (§ 9 (1) 1. und (2) BauGB)
- Überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen. In diesem Bereich sind
die erforderlichen innerbetrieblichen Verkehrsflächen und
Stellflächen zulässig. Die Versiegelung hierfür ist auf das
notwendige Maß zu begrenzen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- g
- geschlossene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- § 9 (1) 11 BauGB
- öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - private und innerbetriebliche Verkehrsflächen
 - Parken
 - Stellplätze

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von
Feldgehölzen, u.a. Salweide, Hainbuche, Haselnuss, Eberesche,
Feldahorn, Holunder, Schlehe, Weißdorn (2x v. 100-150 cm, Pflanzverbund 1,5m x 15m)
Für die ausgewiesene Fläche ist mit dem Bauantrag ein
entsprechender Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
10% der Gehölze sollten bei Pflanzung eine Höhe von
mind. 2m haben.
Für den Bereich der nicht überbaubaren Fläche ist je 800 qm
eine Baumgruppe von mind. drei hochgewachsenen Bäumen
(z.B. Bevgorn, Traubeneiche, Winterlinde) anzupflanzen und
zu unterhalten.

BINDUNG FÜR DAS ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 (1) 25 b BauGB

- zu erhaltende Einzelbäume
- zu erhaltende Strauchgruppen

- Böschungsfächen
Alle Böschungsfächen liegen im Bereich, für den ein
Pflanzgebot ausgesprochen ist.

TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die
Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan
vom 28. Januar 1977 und § 118 (4) HBO
- Stellplätze
- Es ist für je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (3x v. 12-14cm Stammumfang)
auf einer 10 qm großen unversiegelten Fläche anzulegen
- Böschungen
- Böschungsfächen sind in einem Verhältnis 1 : 4 bzw.
bis 1:1,5 anzulegen.
- Werbung
- Werbungsträger müssen in die Außenwandflächen integriert werden.
Werbeträger auf Dachflächen sind unzulässig.
In den Anschlußflächen der öffentlichen Verkehrsflächen an die Verkehrs-
flächen werden auf den privaten Grünflächen Werbeträger zugelassen.

DACHFORMEN UND GESTALTUNG

- Satteldächer
- Dachneigung 10° Neigung
Auf den Hauptgebäuden vorgelagerten Anbauten Pultdächer mit 10° Dachneigung
- Dacheindeckung
- Rotbraune Metall-Isodacheindeckung auf den geplanten Gebäudekomplexen
- Außenwände
- Die Außenwände sind in Farbtönen zu gestalten, die dem Landschaftsbild
gerecht werden. Sie sind aus der Palette der Dunkelöne zu wählen.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

- Traufhöhe TH ¹⁾ max. 4.00 m
Firsthöhe FH ²⁾ max. 9.50 m

¹⁾Die Gebäudehöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände)
an der Traufseite bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

²⁾Die Firsthöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände)
an der Traufseite bis zum höchsten Punkt des Bauwerks (First).

TEIL C - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

Das Plangebiet befindet sich im weiteren Bereich einer planfestgestellten Eisenbahnstrecke, von der
beim Betrieb und der Unterhaltung Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen,
Abgase, Funkflugs usw.) ausgehen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen

können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für
Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der
Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Einfriedigungen:

Einzäunungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Die zulässige
Höhe darf max. 2,00 m betragen. Einfriedigungen sind ohne Sockel auszuführen.
Sie müssen 0,15m über dem Erdboden beginnen, sodaß Kleintiere ungehindert unter der
Einzäunung hindurch wechseln können.

AUFSTELLUNGS - UND GENEHMIGUNGSVERMERKE:

1. Die Aufstellung der 1. Änderung wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der
Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am 25.02.1999.....
beschlossen.
2. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 17.09.1999.... orts-
üblich bekanntgemacht.
3. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde v. 27.09.1999-29.09.1999
durchgeführt.
4. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der
1. Änderung des Bebauungsplanteilwurfs
mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 04.10.1999. bis 05.11.1999.
Das Ende der Bekanntmachung der Offenlegung war am.....
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung
am 16.12.1999 den Entwurf der 1. Änderung
des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

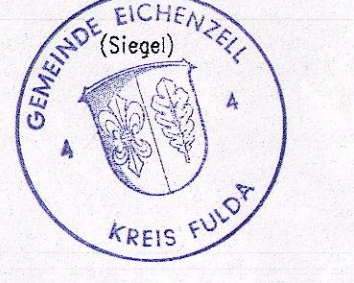
Eichenzell, den 10.05.2000.....



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
Breithecker
Bürgermeister

6. Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes
Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes wurde
am 28.04.2000.... ortsüblich bekanntgemacht.
Die Änderung liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während
der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit. Mit dieser Be-
kannmachung hat die Änderung des Bebauungsplanes Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 10.05.2000.....



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
Breithecker
Bürgermeister

7. Bescheinigung des Katasteramtes

s. zeichnerischer Teil

GEMEINDE EICHENZELL

LANDKREIS FULDA

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, OT Rönshausen
"DIE QUERÄCKER"
GEWERBEGBEIT

ING.-BÜRO GEORG ISERT 36124 EICHENZELL