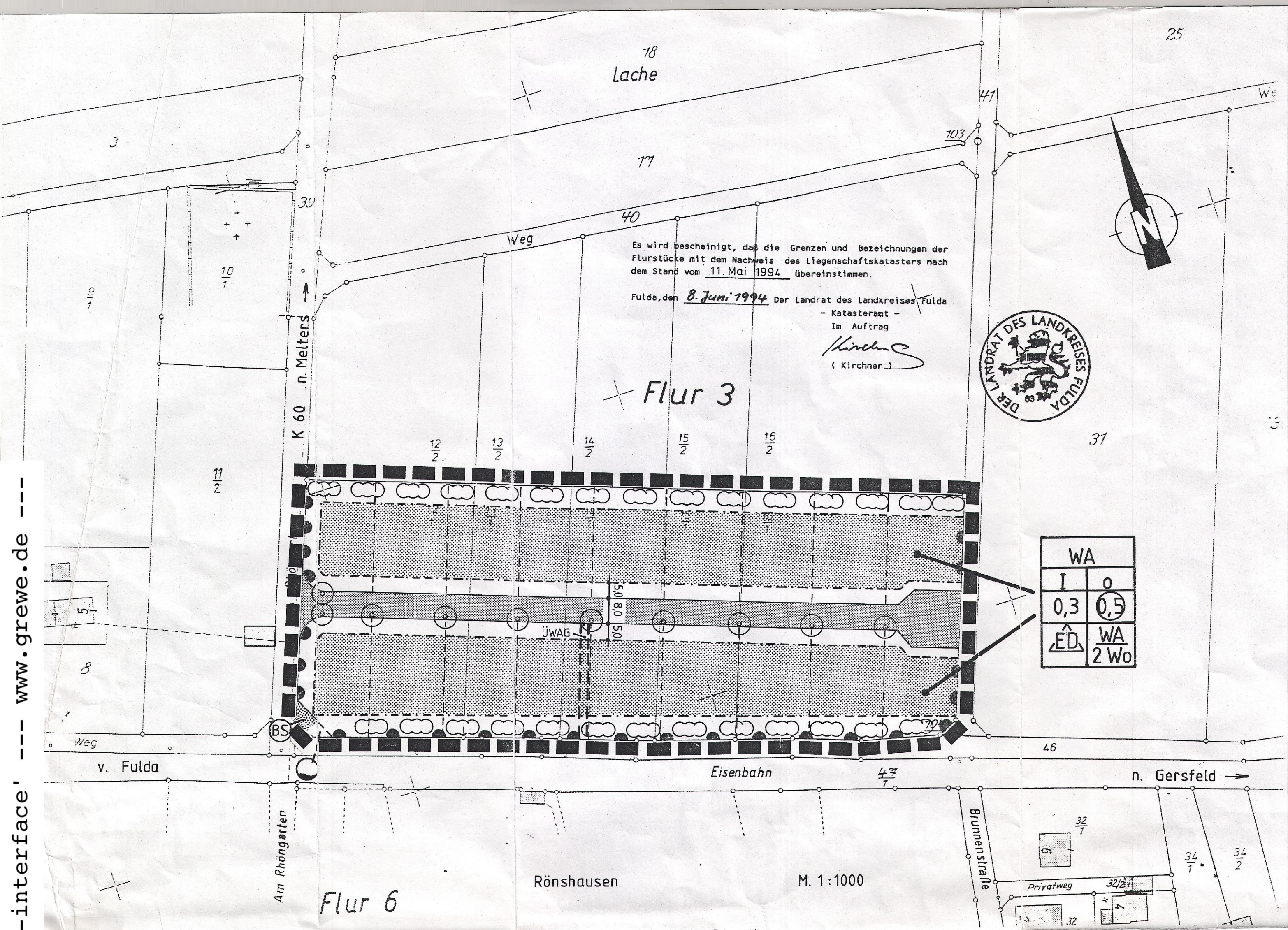




Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell, Kreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 3, OT. Rönshausen, "Die Lache"

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: (BauNutzungsverordnung, BauNVO 90) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990, PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessische Verordnung über die auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Jan. 1977 (GVBl. I S. 102)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung

Planzeichenerklärungen / Textliche Festsetzungen

Teil A - Bauleitungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) **WA**
- Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen u.ä. nicht zulässig.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen **WA 2 Wo**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Geschoßflächenzahl **0,5**
 - Grundflächenzahl **0,3**
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß **I**
Wenn im Rahmen der Hessischen Bauordnung Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen:

Firsthöhe	Außenwandhöhe
max. 8,50 m	bergseitig max. 4,50 m

Die Höhe der Außenwand wird bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.
Die Firsthöhe wird vom Erdgeschoßfußboden bis Oberkante First gemessen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenzen
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Überbaubare Grundstücksflächen **ED**
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Wasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Bildstock
- Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anpassung des Straßenkörpers
Von der Straße aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m abgefangen werden. (s. auch Teil B Nr. 6)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - Anpflanzen 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 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Artenauswahl: Bäume als Hochstamm, 3 x v., 14 - 16 cm StU
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Zitterpappel (Populus tremula)
Hängebirke (Betula pendula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Obstbäume, alte Kultursorten wie Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle und Zwetschge
- Anpflanzen: Sträucher
- Artenauswahl: Sträucher, 1 Strauch/pro m² 2 x v. 100 - 125 cm
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hartriegel (Cornus alba)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hasel (Corylus avellana)
Faulbaum (Frangula alnus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Himbeere (Rubus idaeus)
Brombeere (Rubus fruticosus)
- Die Sträucher sind als 3-reihige Bepflanzung, Pflanzabstand 1,00 m zu pflanzen.

- 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als Grün-, Gehölz- oder Gartenfläche zu gestalten. Pro 60 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Hochstamm StU 10 - 12 cm zu pflanzen (Artenauswahl s. Ziffer 7.1).
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

- TEIL B
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften -
- Dachform und -gestaltung
Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 35 - 45 ° zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.
Für die Dacheindeckung ist nur kleinteiliges Ziegelmateriale in den Farben Schwarz, Rot oder Braun zulässig. Der Dremel ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Der Dremel wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoß bis Oberkante Fußpfette.
 - Schallschutzmaßnahmen
Da von der Bahnlinie Fulda - Gersfeld geringfügige Lärmemissionen ausgehen können, soll bei der Planung der Gebäude Wert darauf gelegt werden, daß ruhebedürftige Räume von der Lärm abgewandten Seite und weniger ruhebedürftige Räume an der Seite zur Bahnlinie angeordnet werden.
Weitere Angaben zu den Zuggeräuschen ist der Begründung zu diesen Bebauungsplan zu entnehmen.
 - Dachgauben
Dachgauben sind grundsätzlich zulässig. Bei der Gestaltung muß die gemeindliche Satzung beachtet werden.
 - Stellplätze und Garagen
Pro Wohnung sind 1,5 Pkw - Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze sind vom Grundstück aus anzufahren. Garagen sind einschließlich ihrer Dachform dem Wohngebäude anzupassen. Der Abstand der Garage von der öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5,0 m betragen. Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Es sind kleinformatige, offenporige Materialien zu verwenden.

- Grundstücksein- und ausfahrten
Pro Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von ca. 6,00 m zulässig.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen der Baugrundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden.
Es sind nur ortstypische Zäune (z.B. Staketenzaun) oder laubabwerfende Hecken zulässig. Zulässige Höhe 1,20 m
- Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise
 - Grundstücksgrenzen, vorh. Grenzsteine und Flurstücksnummern
 - Geplante, unverbindliche Grundstücksgrenzen
 - Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 - Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser benutzt werden.

TEIL C

Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 25. April 1991 beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24. Mai 1991 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 24. Mai 1991 ortsüblich bekanntgemacht und vom 03. Juni 1991 bis 07. Juni 1991 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07. Jan. 1994 ortsüblich bekanntgemacht und vom 17. Jan. 1994 bis 18. Feb. 1994 durchgeführt.

- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03. März 1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Eichenzell, den 13. Juni 1994
- Sieger
- Kreis Fulda
- Fulda, den 13. Juni 1994
- Der Landrat des Landkreises Fulda -Katasteramt- Im Auftrag
- Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 11. Mai 1994 übereinstimmen.

- Anzeigenvermerk des Regierungspräsidiums Kassel

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

Gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmengesetz wurde auf die Anzeige nach § 11 BauGB verzichtet. Die ortsübliche Bekanntmachung, daß ein Bebauungsplan beschlossen worden ist, erfolgte am 13. Mai 1994.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 13. Mai 1994 in Kraft.

Eichenzell, den 13. Juni 1994



Jordan

Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 3,
Ot. Rönshausen, "Die Lache"

Bearbeitet: Ingenieurbüro
Jochen Hahner
Mörikesstraße 17
36093 Künzell