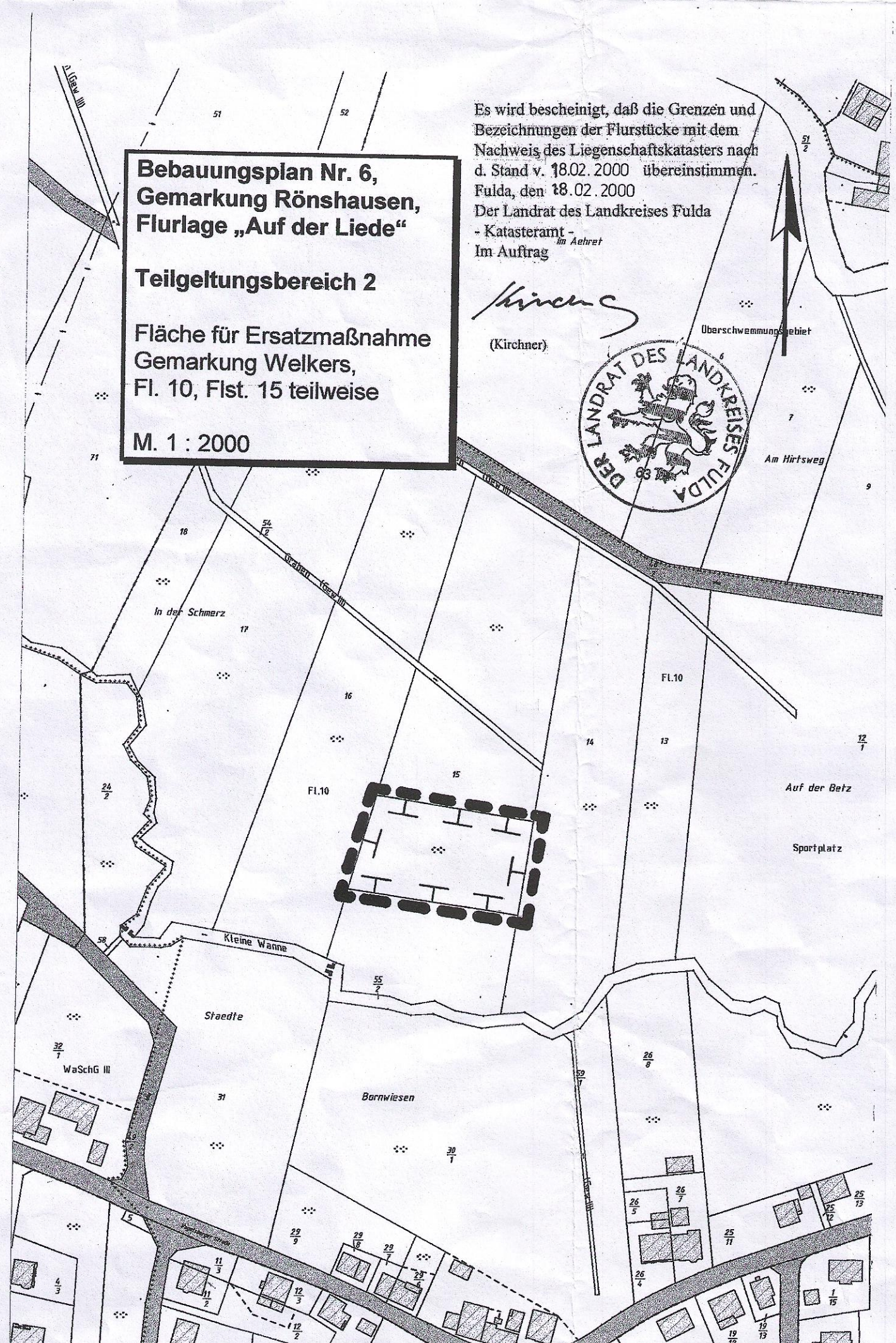
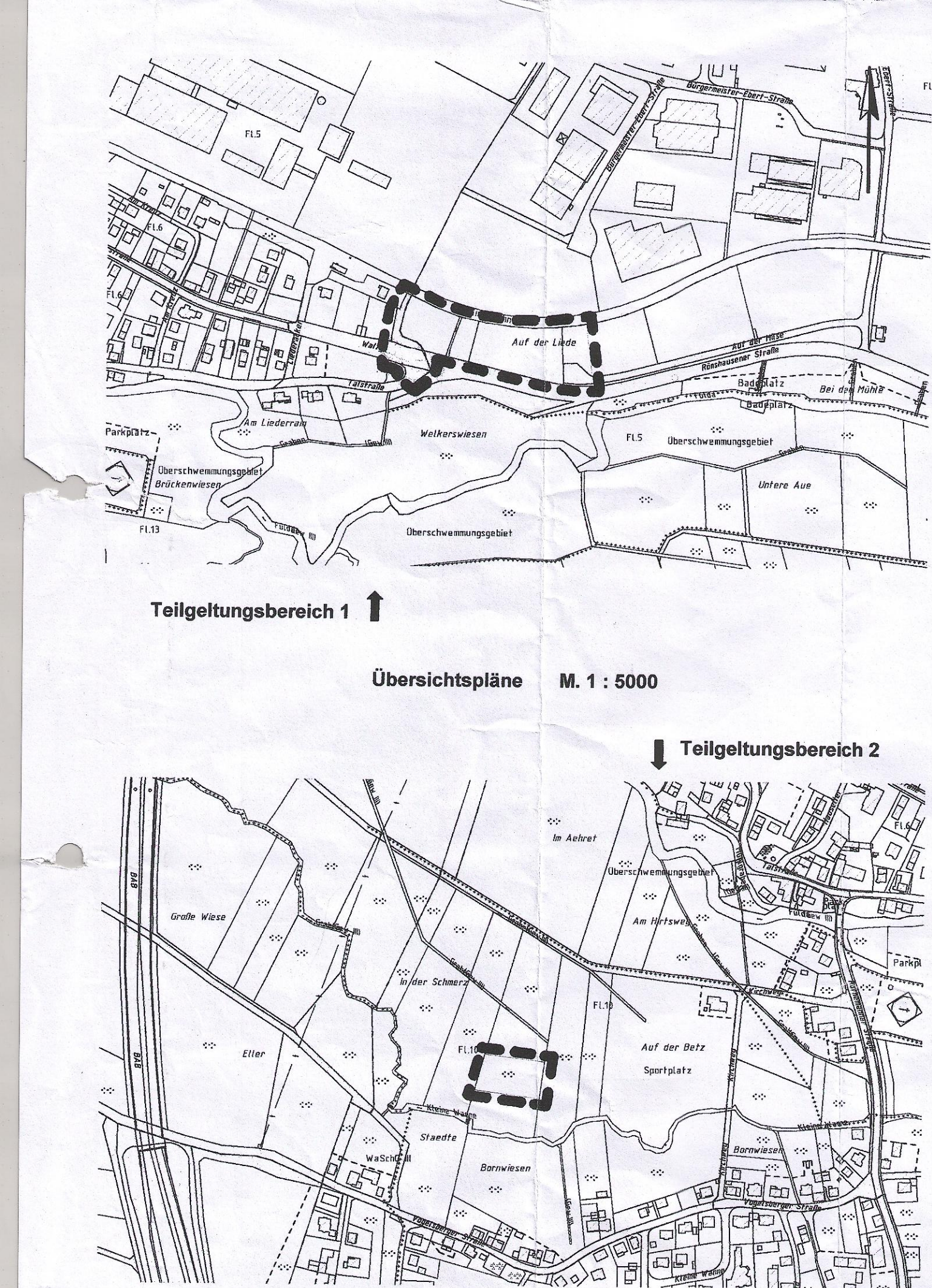
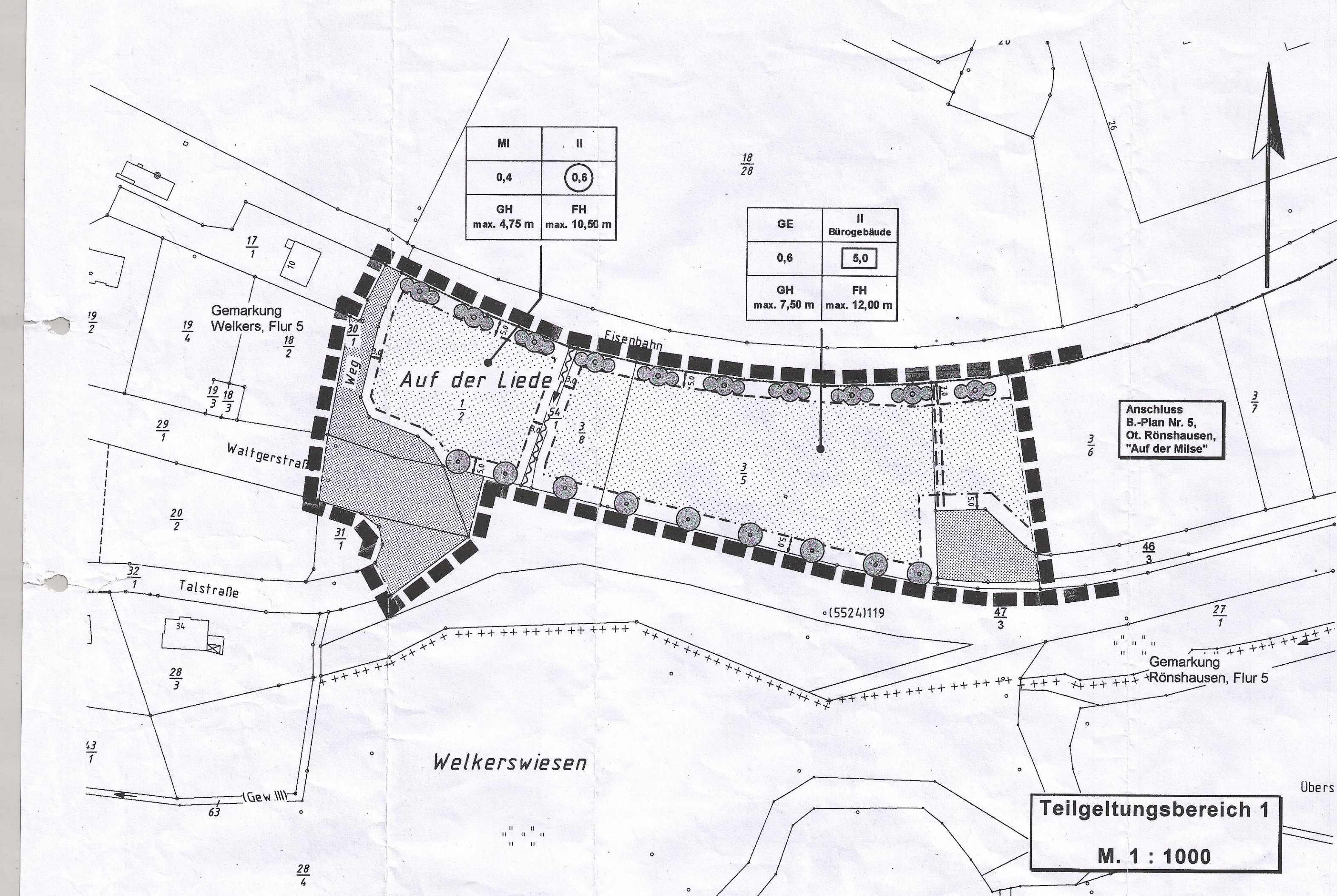




Planzeichenerklärungen / Textliche Festsetzungen

Teil A

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE
- Im Gewerbegebiet ist der Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentralenrelevanten Sortimenten zugelassen werden:
- Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien;
 - Landwarenhandel, in Art und Umfang wie bei einem dörflichen Raiffeisenwarenlager üblich und der Handel mit Brennstoffen;
 - Autos, Autoszubehör, Reifen, Campingwagen;
 - Maschinen und Ersatzteile für den landwirtschaftlichen Bedarf;
 - Gartenbedarfe;
 - Möbel und Teppichböden.
- Darüber hinaus können Verkaufsflächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 15 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsgeschoßfläche und insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb einnehmen.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MI

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

- 2.1 Geschossflächenzahl - GE 0,6
- 2.2 Baumassenzahl 5,0
- 2.3 Grundflächenzahl 0,6
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse II Bürogebäude II
- 2.5 Höhe baulicher Anlagen
- Gebäudehöhe GH ¹⁾ max. 7,50 m max. 4,75 m
- Firsthöhe FH ²⁾ max. 12,00 m max. 10,50 m

- ¹⁾ Die Gebäudehöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt 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 Bauwerkes (First)

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

- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
4. Strom- und Telekommunikationsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 4.1 Strom- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1 Straßenverkehrsflächen
7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1 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. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 8.2 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 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen: Heimische Laubbäume 3 x v., 12 - 14 cm StU, ohne Standortbindung
- 3-reihige Hecke mit heimischen Gehölzen Pflanzabstand der Reihen 1,00 m Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m

- 9.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu max. 0,50 m abgewendet werden. Ausnahmen können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachformen und -gestaltung

Gewerbegebiet: Es sind Flach- und Satteldächer zulässig. Für Hallenbauten darf die Neigung 0 - 15 Grad, für Bürogebäude 0 - 35 Grad betragen. Für die Eindeckung dürfen keine hellen und glänzenden, in die Landschaft hinauswirkenden Materialien verwendet werden.

Mischgebiet: Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30 - 45 Grad zulässig. Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, in kleinteiligen Dachziegeln oder -platten erfolgen. Die Dacheindeckung darf in den Farben rot, braun, schwarz (anthrazit) oder dunkelblau ausgeführt werden.

2. Außenwandgestaltung

Die Außenwandflächen sind in Farbtonen zu gestalten, die dem Landschaftsbild gerecht werden. Sie sind aus der Palette der Dunkelöne zu wählen.

3. Stellplätze

Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Ablosatzung anzuwenden.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig. Weiterhin dürfen an den Bauwerken keine großflächigen, in die Landschaft hinauswirkenden Leuchtreklamen angebracht werden.

5. Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Die zulässige Höhe der Einfriedung einschl. Sockelmauer darf im Gewerbegebiet 2,00 m und im Mischgebiet 1,20 m betragen. Die

Sockelmauern dürfen nur straßenseitig bis 0,50 m über Straßenoberkante errichtet werden. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so auszuführen, dass kleinere ungehindert unter der Einzäunung hindurch wechseln können. Der Zwischenraum Boden/Unterkannte Zaun sollte mind. 15 cm betragen.

Der Verlauf der straßenseitigen Einfriedung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Mauern sind entweder abzupflanzen oder mit Rankgewächsen zu begrünen.

TEIL C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine, Flurstücksbezeichnungen

2. Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, Löschwasser oder zur Grundstücksbewässerung benutzt werden. Ebenso sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück angestrebt werden. Sofern möglich, kann teilweise die Dachflächenentwässerung an den das Plangebiet durchkreuzenden Graben Flurstück 54/1 angeschlossen werden.

3. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4. Solaranlagen

Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung werden empfohlen.

5. Sonstige Hinweise bezüglich der Bahnlinie Fulda - Gersfeld

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngelände abgeleitet werden. Bei Pflanzungen zur Bahnlinie dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer sowie stark rankende oder kriechende Gewächse verwendet werden. Der Pflanzabstand ist auf die Endwuchshöhe abzustimmen. Es sind solche Gehölze zu wählen, die gem. ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle des Umstürzens weder die Gleise treffen noch in das freizuhaltende Lichttraumprofil der Gleise ragen. Das Gebiet ist auf Grund der Nähe zur Bahnanlage lärmbelastet. Spätere Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen werden von der DB Netz AG zurückgewiesen. Bei den Planungen von Reklame-, Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verärschungen oder Vortäuschen von Signalen nicht vorkommen.

Bei Langführungen von Gas- und Wasserleitungen zu den Bahnanlagen sollte ein Mindestabstand von ca. 20,00 m eingehalten werden. Wird eine Unterschreitung des Mindestabstandes unumgänglich, so sind die technischen Bestimmungen der "Richtlinien für Kreuzungen von DB-Gelände mit Gas- und Wasserleitungen" zu beachten

Teil D

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 26. August 1999 beschlossen. Der Beschluss wurde am 19. Februar 2000 ortsüblich bekannt gemacht. Erweitert, 23.03. 2000, bekannt gemacht, 13.10.2000. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. April 2002 von der Gemeindevertretung erweitert und am 24.10.2003... ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenzell, den 13.02.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnicker
Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 18. Februar 2000 ortsüblich bekannt gemacht und vom 28. Februar 2000 bis einschl. 3. März 2000 durchgeführt.

Eichenzell, den 13.02.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnicker
Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 13.10.2000... ortsüblich bekannt gemacht und vom 23.10.2000... bis einschl. 24.11.2000... durchgeführt. Eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 24.11.2003... ortsüblich bekannt gemacht und vom 23.11.2003... bis einschl. 24.12.2003... durchgeführt.

Eichenzell, den 13.02.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnicker
Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

Bebauungsplan Nr. 6, Gemarkung Rönshausen, Flurlage „Auf der Liede“

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 Plankontextes (Planzeichnungsverordnung 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
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990

8.3 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

10 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Pro 700 m² angefangene Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück im Gewerbegebiet ein heimischer Laubbaum als Hochstamm (StU 12 - 14 cm) zu pflanzen. Im Mischgebiet gilt dies für 400 m² angefangene Grundstücksfläche.

Ab 5 lfdm. sind fensterlose Gebäudewandflächen mit Rankgewächsen zu begrünen. Dachbegrünung kann durchgeführt werden.

Bei der Anlage von privaten Stellplätzen ist pro 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum auf einer mindestens 5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag ist die Einhaltung der Festsetzungen nachzuweisen.

8.4 Flächenversiegelung

Um die Auswirkungen auf den Natur und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.

Für Hofbefestigungen, Stellplätze u.a. sollten wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine u.a. verwendet werden.

8.5 Ersatzmaßnahmen (Teilungsbereich 2)

Zusätzlich zu den Pflanzfestsetzungen auf den Privatgrundstücken wird teilweise das Grundstück Gemarkung Welkers, Flur 10, Flst. 15 mit 2.800 m² zu Ersatzmaßnahmen herangezogen, um den Eingriff weitgehend zu kompensieren.

Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und bleibt der natürlichen Entwicklung überlassen.

8.6 Sämtliche getroffenen Festsetzungen der Grünordnung (Pflanz- und Ersatzmaßnahmen) dienen als Ausgleich für das gesamte Plangebiet (Sammelzuordnung).

9. Sonstige Planzeichen

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9.2 Mit Leitungsrecht belastete Fläche

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.01.2004... den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 13.02.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnicker
Bürgermeister

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 13.02.2004... ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit liegt. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 13.02.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnicker
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 6, Gemarkung Rönshausen, Flurlage "Auf der Liede"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell
im Dezember 1989,
ergänzt im Oktober 2000
und Oktober 2003