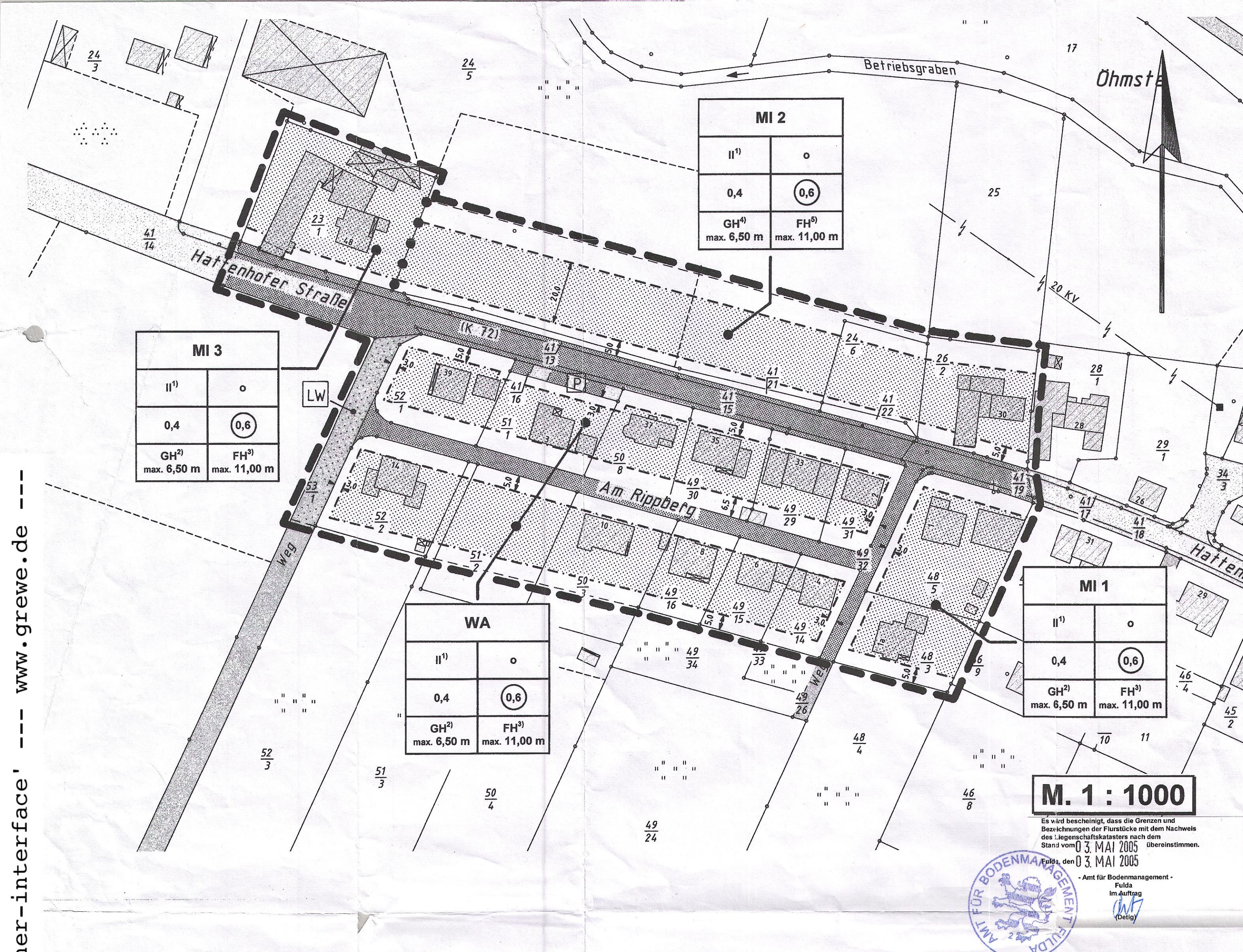




Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, OT Rothemann, "Rippbergsteiler"

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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 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

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) **WA**
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO) **MI 1**
 - Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI 1 und MI 2) für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten u.ä. nicht zulässig.

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

	WA	MI 1	MI 2	MI 3
2.1 Geschossflächenzahl	0,6	0,6	0,6	0,6
2.2 Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4	0,4
2.3 Zahl der Vollgeschosse	II ¹⁾	II ¹⁾	II ¹⁾	II ¹⁾
2.4 Höhe baulicher Anlagen	GH ²⁾ max. 6,50 m FH ³⁾ max. 11,00 m	GH ²⁾ max. 6,50 m FH ³⁾ max. 11,00 m	GH ²⁾ max. 6,50 m FH ³⁾ max. 11,00 m	GH ²⁾ max. 6,50 m FH ³⁾ max. 11,00 m

¹⁾ Sollte im Kellergeschoss, bedingt durch topographische Gegebenheiten, ein Vollgeschoss entstehen, so ist dies unter Einhaltung der GFZ, GRZ sowie der Gebäudehöhen ausnahmsweise zulässig.

²⁾ GH = maximale Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

³⁾ FH = maximale Firsthöhe
Die Firsthöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes (First).

⁴⁾ GH = maximale Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird gemessen, bergseitig von Oberkante fertiger Straße (Gehweg) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

⁵⁾ FH = maximale Firsthöhe
Die Firsthöhe wird gemessen, bergseitig von Oberkante fertiger Straße (Gehweg) an der Traufseite bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes (First).

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

- Offene Bauweise **o**
- Baugrenze **---**

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Das Anlegen von neuen Ein- und Ausfahrten zur K 72 (Hattenhofer Straße) hat in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Neuhoof zu erfolgen.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche **P**
- Landwirtschaftlicher Weg

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün-, Gehölz- oder Gartenflächen zu gestalten. Pro 200 m² dieser 80 %-igen Fläche ist ein heimischer Laubbaum, 3 x v. 14 - 16 cm StU und eine Strauchgruppe (3 heimische Laubsträucher), 0,60 - 1,00 m hoch, zu pflanzen.
Im nördlichen und südlichen Planbereich ist zum Außenbereich hin in der nicht überbaubaren Fläche eine freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecke zu pflanzen. Freiwachsende Hecken sind dabei mindestens 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3 - 4 Pflanzen je lfdm. zu pflanzen.

Ab 5 lfdm. sind fensterlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächenplan im Rahmen der Erarbeitung der Bauvorlagen nachzuweisen.

7. Flächenversiegelungen

- Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Hofbefestigungen, Stellplätze u. ä. sind auf den Privatgrundstücken wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okoporenplaster, breitflügeliges Rasenplaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

8. Sonstige Planzeichen

- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 8 BauGB)
Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Teil B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

- Dachformen und -gestaltung
Als Dachform für die Hauptbaukörper ist das Sattel- und Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigung wird auf 30 - 45 Grad festgesetzt.
Die Dachdeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen erfolgen. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau oder Braun zulässig.
Nebenanlagen, Carport's und Garagen dürfen auch mit Flachdach- oder Pultdach ausgeführt werden.
- Drempel
Die Drempelhöhe ist in dem Maß der Gebäudehöhe unter Teil A Nr. 2.4 enthalten.
- Dachgauben
Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

2. Stellplätze

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

3. Einfriedungen

- Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken, als Holz- bzw. Metallzäune mit senkrechter Gliederung zulässig.
Die max. Höhe von 1,20 m darf nicht überschritten werden. Die Einfriedungen sind sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden auszuführen, so dass Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.

4. Außenwand- und Fassadengestaltung

- Elementplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, für Fensteröffnungen stehende Formate zu verwenden.

TEIL C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. Dachflächenwasser

Es wird ausdrücklich empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) oder Gartenbewässerung zu benutzen.
Ebenso sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück angestrebt werden. Hierbei darf es sich nur um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handeln. Im Fall einer geplanten Versickerung ist die Anlage unter Beachtung der Bestimmungen des "ATV - Arbeitsblattes A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Fassung vom Januar 2002) zu konzipieren, zu bauen und zu betreiben.

Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist die Trinkwasserversorgung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.

2. Bodendenkmäler

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

3. Nistplätze

Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

4. Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen

TEIL D

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 12. 06. 2003 beschlossen. Der Beschluss wurde am 06. 02. 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenzell, den 23.05.2005 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

(Siegel)

2. Beteiligung der Bürger

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 06. 02. 2004 ortsüblich bekannt gemacht und vom 16.02.2004 bis einschl. 20.02.2004 durchgeführt.

Eichenzell, den 23.05.2005

(Siegel)

3. Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 17.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht und vom 27.09.2004 bis einschl. 28.10.2004 durchgeführt.

Eichenzell, den 23.05.2005

(Siegel)

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.12.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1, Ot. Rothemann mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 23.05.2005

(Siegel)

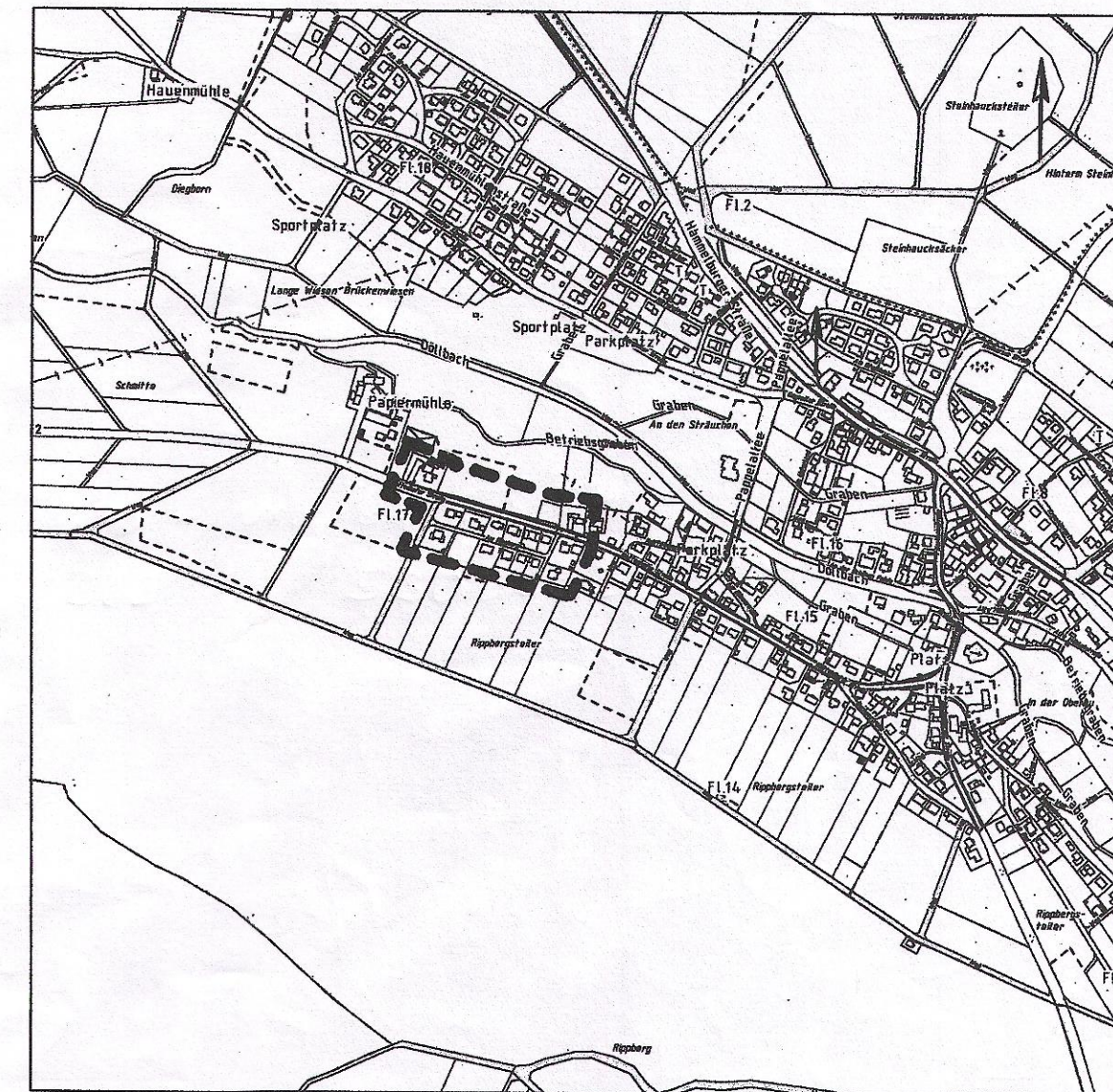
5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am 18.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit.

Mit dieser Bekanntmachung hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1, Ot. Rothemann, "Rippbergsteiler" Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 23.05.2005

(Siegel)



Übersichtsplan M. 1 : 10.000



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ot. Rothemann, "Rippbergsteiler"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Februar 2004, ergänzt im September 2004