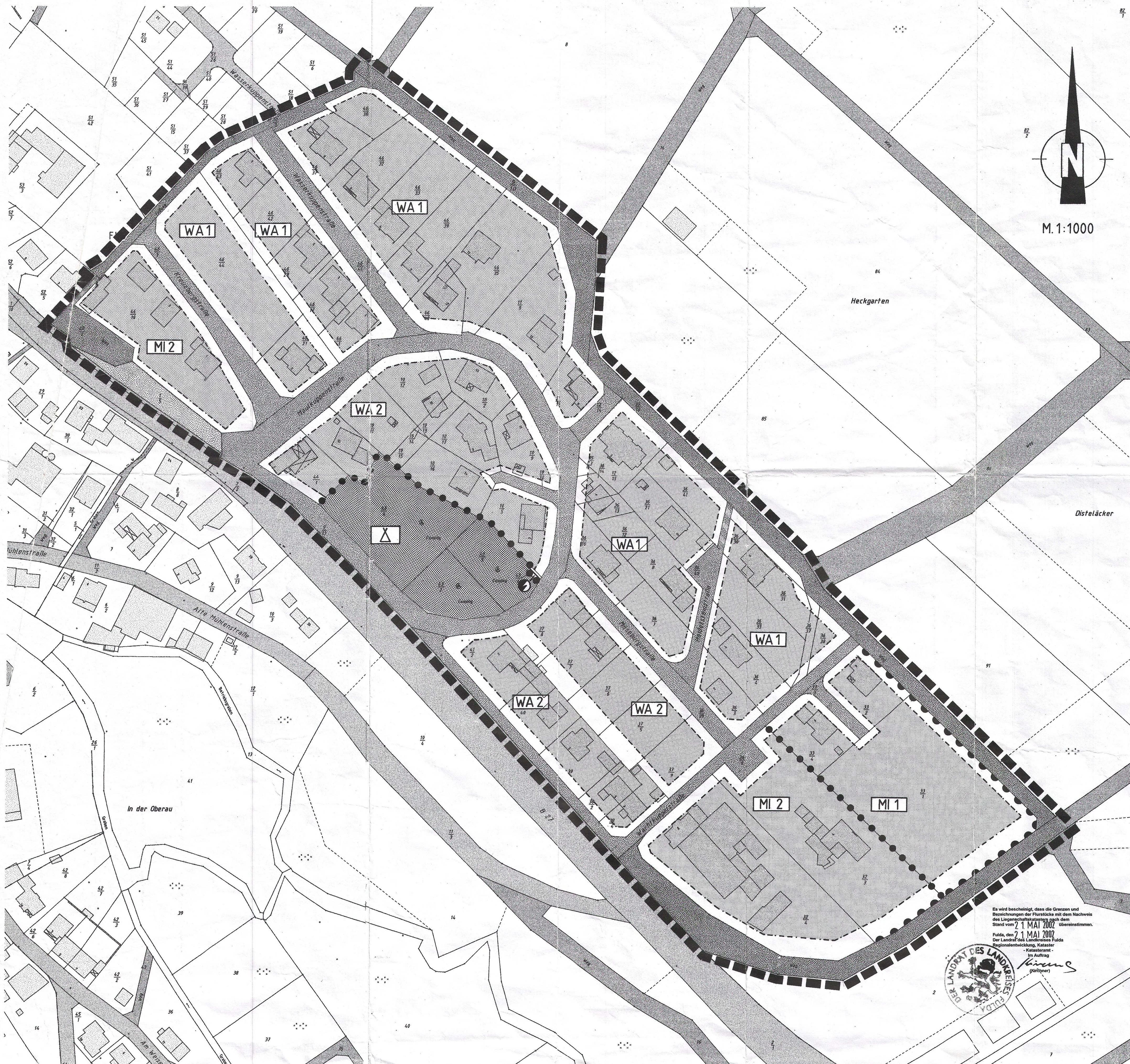




Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, OT Rothemann, "Die Toräcker"

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 - HENatSchG) 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 / TEXTL. FESTSETZUNGEN

TEIL A

BALPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) **WA**
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO) **MI**
 - Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet 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 1	WA 2	MI 1	MI 2
2.1 Geschossflächenzahl	0,5	0,6	0,5	0,6
2.2 Grundflächenzahl	0,3	0,3	0,3	0,3
2.3 Zahl der Vollgeschosse	II	II	II	II
2.4 Höhe baulicher Anlagen	GH ¹⁾ 4,50 m FH ²⁾ 9,50 m	GH ¹⁾ 7,00 m FH ²⁾ 10,50 m	GH ¹⁾ 4,50 m FH ²⁾ 9,50 m	GH ¹⁾ 7,00 m FH ²⁾ 10,50 m

- ¹⁾ 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.
- ²⁾ FH = maximale Firsthöhe
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)

- Offene Bauweise
- Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind im südöstlichen MI 2 - Gebiet zulässig
- Baugrenze

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

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Campingplatz, Zeltplatz

8. 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)

- 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 100 m² dieser 80 % ige Fläche ist ein heimischer Laubbau, 3 x v. 14 - 16 cm StU und eine Strauchgruppe (3 heimische Laubsträucher), 0,60 - 1,00 m hoch, zu pflanzen.
Im nordöstlichen und südöstlichen 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 durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen.

9. Flächenversiegelungen

- Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenversiegelungen zu minimieren. Für Hofbefestigungen, Stellplätze u.ä. sind auf den Privatgrundstücken wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okoporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

10. Sonstige Planzeichen

- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 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 Geländebedingungen zugelassen werden.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Teil B

BALORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

- Dachformen und -gestaltung
Als Dachform für die Hauptbaukörper ist das Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigung für Wohngebäude wird auf 30 - 45 Grad festgesetzt. Die Dachneigung für gewerbliche Bauten wird auf 15 - 30 Grad festgesetzt.
Die Dachdeckung für Wohngebäude muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -platten erfolgen. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau oder Braun zulässig. Für die Dachdeckung von gewerblichen Bauten dürfen keine hellen und glänzenden, in die Landschaft hinauswirkenden Materialien verwendet werden.
Nebenanlagen, Carports und Garagen sind in Dachform, -neigung und -deckung möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.
- Drempel
Die Drempelhöhe ist in dem Maß der Gebäudehöhe unter Teil A Nr. 2.4 enthalten.

- Dachgauben
Dachgauben sind nach der gemeindlichen Giebelsatzung 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

- Eternitplatten 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.
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 Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 23.08.2001 beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 16.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht und vom 01.12.2001 bis 30.11.2001 durchgeführt.

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 23.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht und vom 01.12.2001 bis 30.11.2001 durchgeführt.

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.04.2002 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ot. Rothemann, mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HGO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister

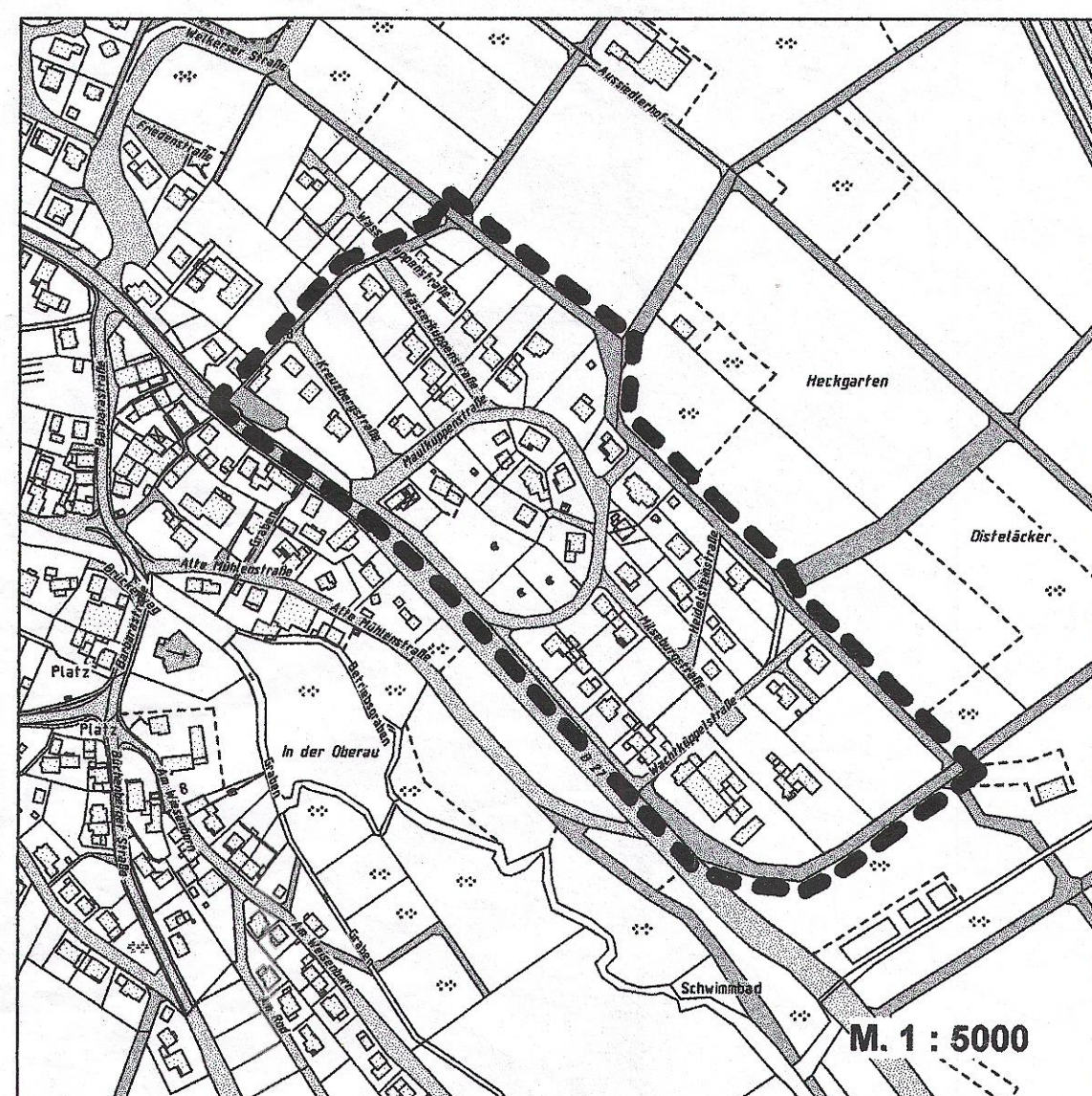
5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde am 31.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit.

Mit dieser Bekanntmachung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ot. Rothemann, "Die Toräcker" Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister



Übersichtsplan



GEMEINDE
EICHENZELL
Traditionsreich · Zukunftsorientiert

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ot. Rothemann, "Die Toräcker"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im November 2001