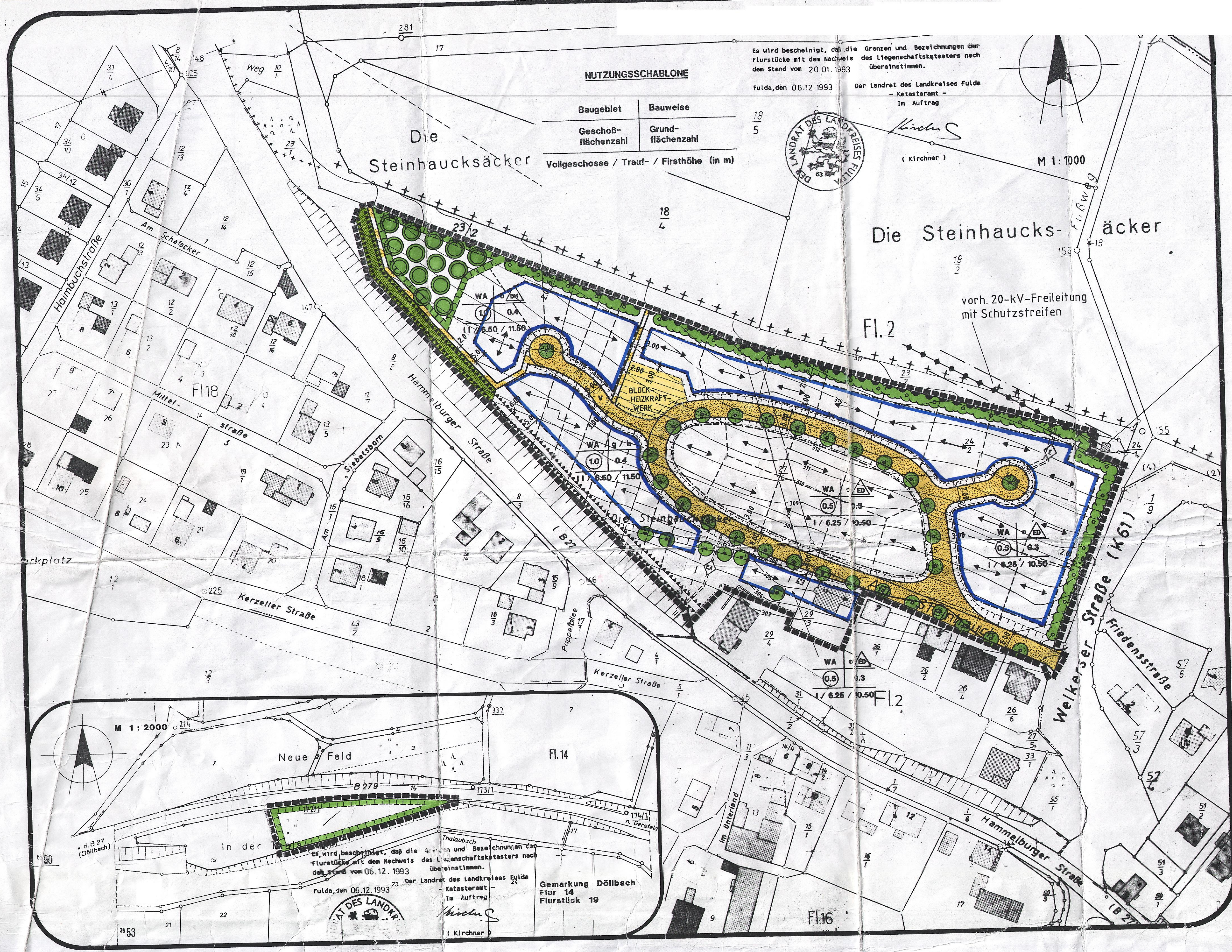
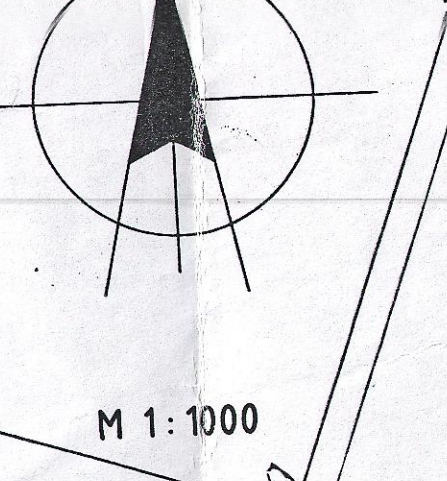
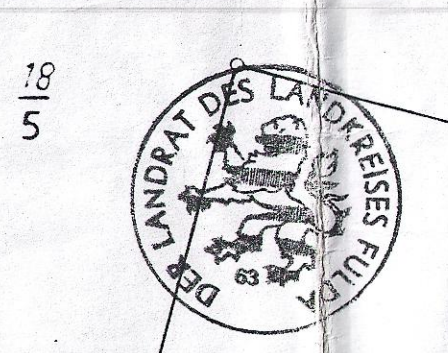




NUTZUNGSSCHABLONE	
Baugebiet	Bauweise
Geschoß- flächenzahl	Grund- flächenzahl
Vollgeschosse / Trauf- / Firsthöhe (in m)	

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 20.01.1993 übereinstimmen.

Fulda, den 06.12.1993 Der Landrat des Landkreises Fulda
Katasteramt
Im Auftrag
(Klincher)



- GESETZLICHE GRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert bzw. ergänzt durch Gesetz am 22.04.1993.
 - Baumutzungsverordnung (BaumV) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990.
 - Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990.
 - Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990.
 - Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 18.05.1977.
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
 - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HesNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.09.1980.
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.

A) PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTL. U. PLANUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

- 1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
z.B. 0.5 Geschosflächenzahl/GFZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
z.B. 0.3 Grundflächenzahl/GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
z.B. I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (gilt nicht für bauliche Nebenanlagen) (§ 16 BauNVO)
z.B. 6.25 Traufhöhe/TH (maximal)
z.B. 10.50 Firsthöhe/FH (maximal)

- Bestimmung der Gebäudehöhen:
- Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländeoberfläche an der Talsohle bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachlinie. Werden an der Außenwand unterschiedliche Höhen gemessen, so ist als Höhe deren mittlere Höhe anzunehmen. Für die Bestimmung der Firsthöhe gilt ebenfalls die vorhandene talseitige Geländeoberfläche.
- 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
a Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
b Nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig
c Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
d Besondere Bauweise (Abweichende Bauweise) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im Bereich der "geschlossenen Bauweise" ist die Kettenbauweise zulässig. Die Bebauung gliedert sich in einzelne Hauptbaukörper, die durch eingeschlossene Zwischenbauten (z. B. Garagen) zu einer geschlossenen Reihe zu verbinden sind. Die Zwischenbauten besitzen einen im Verhältnis zum Hauptbaukörper geringeren Umfang.
Die Länge der zusammenhängenden Baukörper (geschlossene Reihe) muß über 50 m betragen.
Garagen dürfen in diesem Bereich nur innerhalb der überbaubaren Fläche ausgewiesen werden.
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
Überbaubare Fläche
Nicht überbaubare Fläche
Hauptfirstrichtung
 - 5. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Im Straßenraum sind entsprechend der Planzeichnung, Baumstandorte vorzusehen. Die Baumgehäube sind ausreichend zu bemessen, mindestens 2,5 m je Baum.
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
v verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerweg (wassergebundene Decke)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (tür- und torlose Einfriedigung)

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEHÄLTUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
Blockheizkraftwerk

7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

20-KV-Freileitung (oberirdisch) mit Schutzstreifen

Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine hochstämmigen Bäume gepflanzt werden.

Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung entsprechende Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Das Fernmeldesamt und die Überlandwerk sollen von Straßenbau- und Bauverwaltung in diesem Bereich vorab informiert werden.

Wasserversorgung und Entwässerung

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten technischen Plänen nachgewiesen.

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttung eines Lärmschutzwalles entlang der Bundesstraße 27.

Fußbreite 6 m
Höhe 2 m
Neigung (straßenseitig) 1 : 1,5
Neigung (grundstückseitig) 1 : 1,5 / oder flacher

Der gesamte Lärmschutzwall ist entsprechend den Festsetzungen unter Nr. 10 zu bepflanzen.

Im Bereich des vorgesehenen Lärmschutzes sind tiefwurzelnde Bäume und Sträucher entweder von der Bepflanzung auszuschließen oder die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

- Geplante Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen:
- Die westliche Fläche des Baugebietes ist als extensive Streuwiese anzulegen. Der erste Schnitt (Heuernte) darf nicht vor dem 1. Juli vorgenommen werden. Das entfallende Mahlgut ist abzutransportieren. Je 100 m² Fläche ist 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (etwa 14 Bäume).
 - Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme sind 3 600 m² des Flurstückes 19, Flur 14, Gemarkung Dölbach, Gemeinde Eichenzell aus der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung herauszunehmen und zukünftig nur noch extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd (Heuernte) darf nicht vor dem 1. Juli vorgenommen werden. Die 2. Mahd kann als Weidenutzung durchgeführt werden.

Anpflanzungen 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)

- Erhalten von Obstbaumstämmen
- Anpflanzungen von standortgerechten Laubbäumen (3 x v., mit mind. 14-16 Stammumfang) im öffentlichen Bereich, der Arten:
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Anpflanzungen von standortgerechten Nadeln und Sträuchern: Je m² ist 1 Strauch und je 10 m ist ein Laubbaum (3 x v., mit mind. 10-12 cm Stammumfang) zu pflanzen.
- Bäume der Arten:
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Sträucher der Arten:
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hartweige (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Rosen (*Rosa canina*, *Rosa rugosa*, *Rosa tomentosa*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schliehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Obstbaumstämme:
Alter Kultursorten wie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge und Mirabelle.

Grünordnerische Festsetzungen der Einzel- und Doppelhausbebauung:

- 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grün- oder Gartensfläche zu gestalten.
- Pro Grundstück ist mindestens 1 Hochstamm zu pflanzen.
- Der Anteil der Gehölzpflanzungen in m² auf dem Grundstück soll 50 % der vollversiegelten Fläche betragen, d. h. sind z.B. 160 m² Fläche voll versiegelt, so sind 80 m² Gehölze anzupflanzen.

Grünordnerische Festsetzungen der Reihen- und Kettenhausbebauung:

- Bei den größer bemessenen Eckgrundstücken im Bereich der "geschlossenen" Bauweise gelten die grünordnerischen Festsetzungen der Einzel- und Doppelhausbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Bei den übrigen für Reihenhausbebauung vorgesehenen Grundstücken ist 75 % der nicht überbauten Grundstücksfläche, als Grün-, Gehölz- u./o. Gartensfläche zu gestalten.
- Zäune, Gittergerüste oder ähnliches ist mit mehrjährigen Rank- u./o. Kletterpflanzen zu begrünen.

Allgemeine grünordnerische Festsetzungen:

- Die Eingrünung bzw. der Übergang zur Landschaft erfolgt durch Anlage von Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken mit einer Mindestbreite von 5 m.
- Im Bereich der im Plan eingetragenen Leitungsrechte dürfen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
- Der Lärmschutzwall ist komplett mit Gehölzen zu bepflanzen. Hierfür sind vornehmlich Arten zu verwenden die sich zum Lärmschutz eignen.
- Ziergehölze sind in geringem Maße zulässig, sie sollen jedoch nur punktuell verwendet werden und im Erscheinungsbild deutlich zurücktreten.
- Die Anlage und Pflege der Grünflächen ist ausschließlich unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte durchzuführen. Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Folgende Richtwerte sollen als Ausgleich für die Oberflächenversiegelung angerechnet werden, z.B.:

- Je Hochstamm (3 x v., 14-16 cm Stammumfang) = 25 m²
- Je Strauch (wie z.B. Haselnuss, Hainbuche) = 1,5 m²

11. MIT GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BESATZENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen:

- zu Gunsten:
E Überlandwerk Fulda AG/Energieversorgung
A Abwasserverband "Oberes FuldaTal"

12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN SOWIE SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze 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 die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgegrenzt werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Gelände- verhältnissen zugelassen werden (siehe auch Gestaltungsvorschriften).

Aufschüttung
Abgrabung

13. NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen, Schafe und gleichwertiges ist untersagt.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN U. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990.

1. DACHFORM UND -GESTALTUNG

Bei Einzel- und Doppelhausbebauung:

- Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°.

Bei Reihen- und Kettenhausbebauung:

- Satteldächer oder versetzte Puttdächer mit einer Dachneigung ab 25° - 45°.

Garagen sind mit Satteldach oder Krüppelwalmdach auszuführen.

Die Dachneigung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt in Kleinteilen, Ziegeln, Dachziegeln oder Dachplatten erfolgen.

2. GAUPEN

Bei der Gestaltung der Gaupen ist die gemeindeeigene Gaupensatzung zu berücksichtigen.

3. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN ZUR B 27 (HAMMELBURGER STRASSE)

Die Außenbauteile der Häuser sind mit ausreichender Schalldämmung auszuführen. Es bestehen daher folgende Forderungen an die Gebäudeteile:

- Für Häuser im Nahbereich der Straße mit Blick auf die Straße:
Fenster und ihre Lüftungsöffnungen, Vermeidung > 30 dB
Dächer, Außenwände Vermeidung > 35 dB
- Für Häuser mit Abstand auf die Straße von mindestens 70 m von der Fahrbahnmitte aus:
Fenster und ihre Lüftungsöffnungen, Vermeidung > 25 dB
Dächer, Außenwände Vermeidung > 30 dB

Im Bereich der geschlossenen bzw. besonderen Bauweise dürfen ruhbedürftige Räume nicht zur Lärmquelle (§ 27) hin orientiert werden.

4. EINFRIEDIGUNGEN

Die straßenseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Die zulässige Höhe der Einfriedungen einsch. Sockelmauern beträgt 1,00 m.

Die Sockelmauern dürfen nur straßenseitig bis 50 cm über die Straßenebene errichtet werden. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind ohne Sockelmauern und möglichst offen zu gestalten.

Der Verlauf der Einfriedungen ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Die Mauern sollen so ausgeführt werden, daß sie entweder bepflanzt oder berankt werden können.

Die Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinfriedungen jedoch nicht behindern.

5. MÜLLTONNEN

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Für Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze bzw. eine Garage und Stellplatz, bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze je Wohnung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Die Garagen einsch. Dachform sind architektonisch dem Wohnhaus anzupassen.

Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5,00 m betragen.

Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in wasser- durchlässiger Bauweise mit kleinformigen, offenporigen Materialien wie Rasenkammersteinen, Schotterdecke, Pflastersteinen o. ä. herzustellen. Der Fugenanteil muß mind. 5% der Fläche betragen, sofern keine offenporigen Materialien verwendet werden.

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

Gemäß § 2 Abs. 6 BauGB - Maßnahmen gesetzt wurde auf die Anzeige nach § 11 BauGB verzichtet. Die ortsübliche Bekanntmachung eines Bebauungsplan beschlossen worden ist, erfolgte am 16.05.1994.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 13.05.1994 in Kraft.

Eichenzell, 16.05.1994 Der Gemeindevorstand

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

1. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine, Flurstücksnummern
 - Flurgrenzen
 - Höhenlinien
 - Geplante Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)
 - Vorhandene Gebäude
2. BODENDECKUNGEN
- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen gem. § 20 (3) DöSchG.
- Die Anzeigepflicht gem. § 20 DöSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

3. DACHFLÄCHENWASSER

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung benutzt werden.

4. SOLARANLAGEN

Auf den Erlaß des Hess. Ministers des Inneren vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (St. Anz. 79, S. 1242; 82, S. 652) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf die Errichtung von Solaranlagen werden der Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

D) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Bescheinigung der Vermessungsstelle:

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Stand:

(Siegel)

2. Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 12.05.1994 beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.05.1994 öffentlich bekanntgemacht.

Die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 29.05.1994 beschlossen und am 01.10.1994 öffentlich bekannt gemacht.

3. Bürgerbeteiligung:

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 10.05.1992 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.05.1992 bis 23.05.1992.

4. Behördenbeteiligung:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.05.1992 bis 23.05.1992.

5. Auslegungsbefehl:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes: nebst Begründung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 23.05.1994, von der Gemeindevertretung beschlossen und in der Zeit vom 11.05.1994 bis 23.05.1994 durchgeführt.

Die Bekanntmachung erfolgte am 01.10.1994.

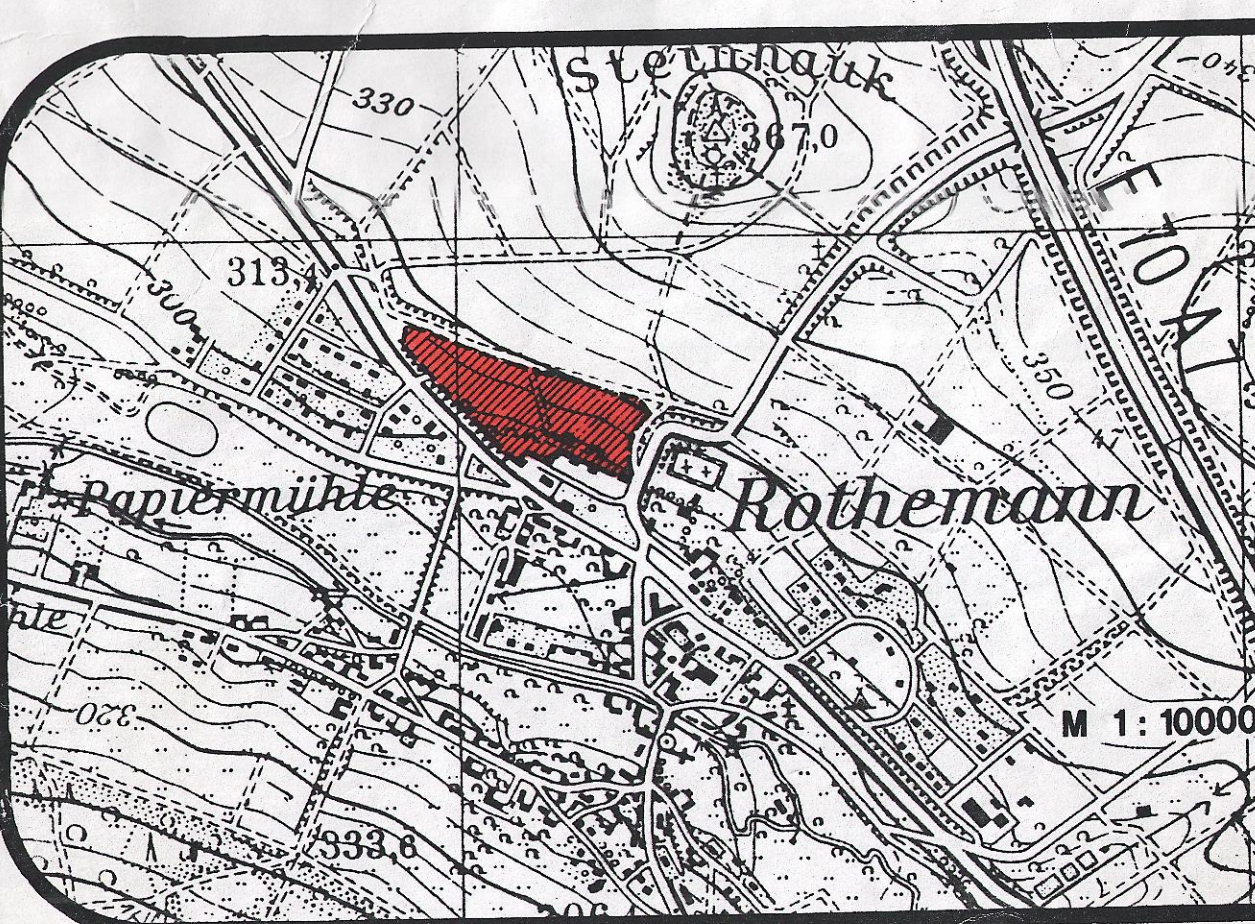
6. Satzungsbeschluss:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 16.05.1994 beschlossen worden.

Eichenzell, 16.05.1994 Der Gemeindevorstand

(Siegel)
Kreis Fulda
Gemeinde Eichenzell
Eichenzell
Gladbach - Bürgermeister

(Siegel)
Kreis Fulda
Gemeinde Eichenzell
Eichenzell
Gladbach - Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 6
"Die Steinhaucksäcker"
OT Rothemann
Gem. Eichenzell

Bearb.: R. HOFMANN
Gez.: T. TÖDTER
Plan.: AUGUST 1993
Geänd.: JANUAR 1994

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Bauass. Horst Henning
36043 Fulda, Künzeler Str. 11
Tel.: 0661/71031

