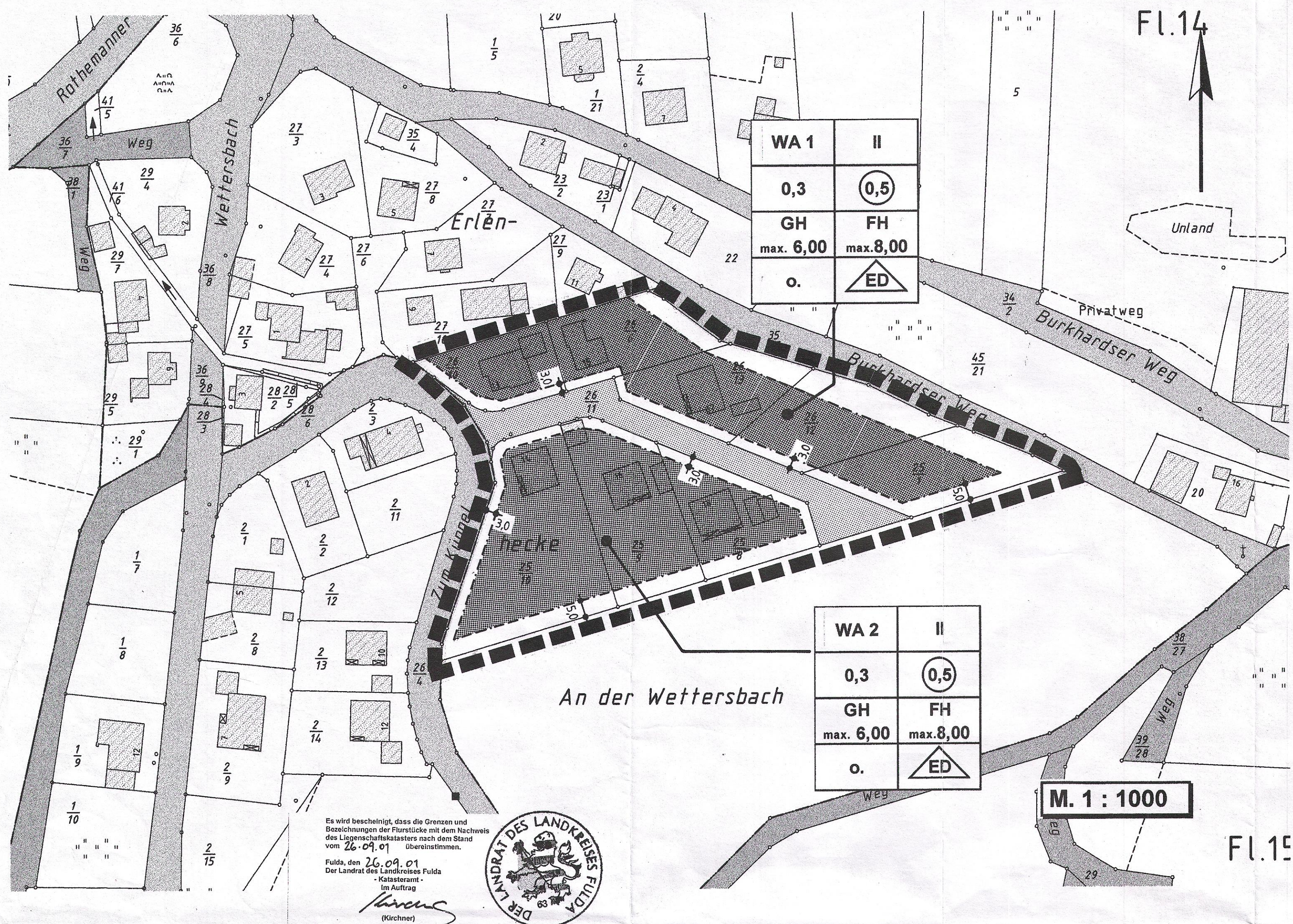




Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ot. Welkers, "Am Steinacker"

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 / TEXTL. FESTSETZUNGEN

TEIL A

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

WA

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

2.1	Geschossflächenzahl	0,5
2.2	Grundflächenzahl	0,3
2.3	Zahl der Vollgeschosse	II
2.4	Höhe baulicher Anlagen	WA 1 ¹⁾ WA 2 ²⁾
	Gebäudehöhe	GH max. 6,00 m max. 8,00 m
	Firsthöhe	FH max. 8,00 m max. 8,00 m

- Die Gebäudehöhe im WA 1 wird gemessen, bergseitig von Oberkante fertiger Straße an der Traufseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen, bergseitig von Oberkante fertiger Straße bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes.
- Die Gebäudehöhe im WA 2 wird gemessen, talseitig von Oberkante fertiger Straße an der Traufseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen, talseitig von Oberkante fertiger Straße bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes.

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

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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

6. Allgemeine Pflanzfestsetzungen

- Nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünflächen anzulegen, wobei 10 % dieser nicht befestigten Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten sind.
Ab 5 lfdm. sind fensterlose Gebäudefassaden mit Rankgewächsen zu begrünen. Dachbegrünung kann durchgeführt werden.

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

7. Flächenversiegelungen

- Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.
Für Hofbefestigungen, Stellplätze u.ä. sollten wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

- Dachformen und -gestaltung
Als Dachform ist das Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Zeltdach zulässig. Die Dachneigung für Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdach darf 30 - 45 Grad und für Zeltdach 20 - 30 Grad betragen. Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, in kleinteiligen Dachziegeln oder -platten erfolgen. Es sind die Farben rot, schwarz, antrazit und braun zulässig.

1.3 Dachgauben

Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

2. Stellplätze

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

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

- Nebenanlagen, Carports und Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.

4. 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.

5. 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

Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) oder Gartenbewässerung benutzt werden. 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

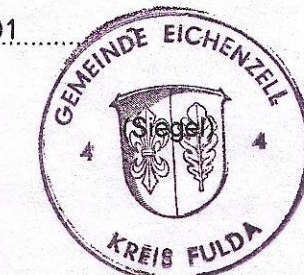
TEIL D

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 09. November 2000 beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenzell, den 16.11.2001



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
Breithecker
Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 19.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht und vom 29.01.2001 bis 02.02.2001 durchgeführt.

Eichenzell, den 16.11.2001

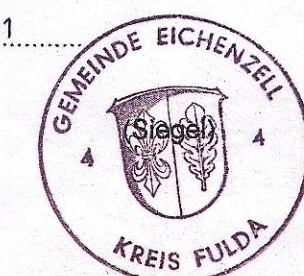


Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
Breithecker
Bürgermeister

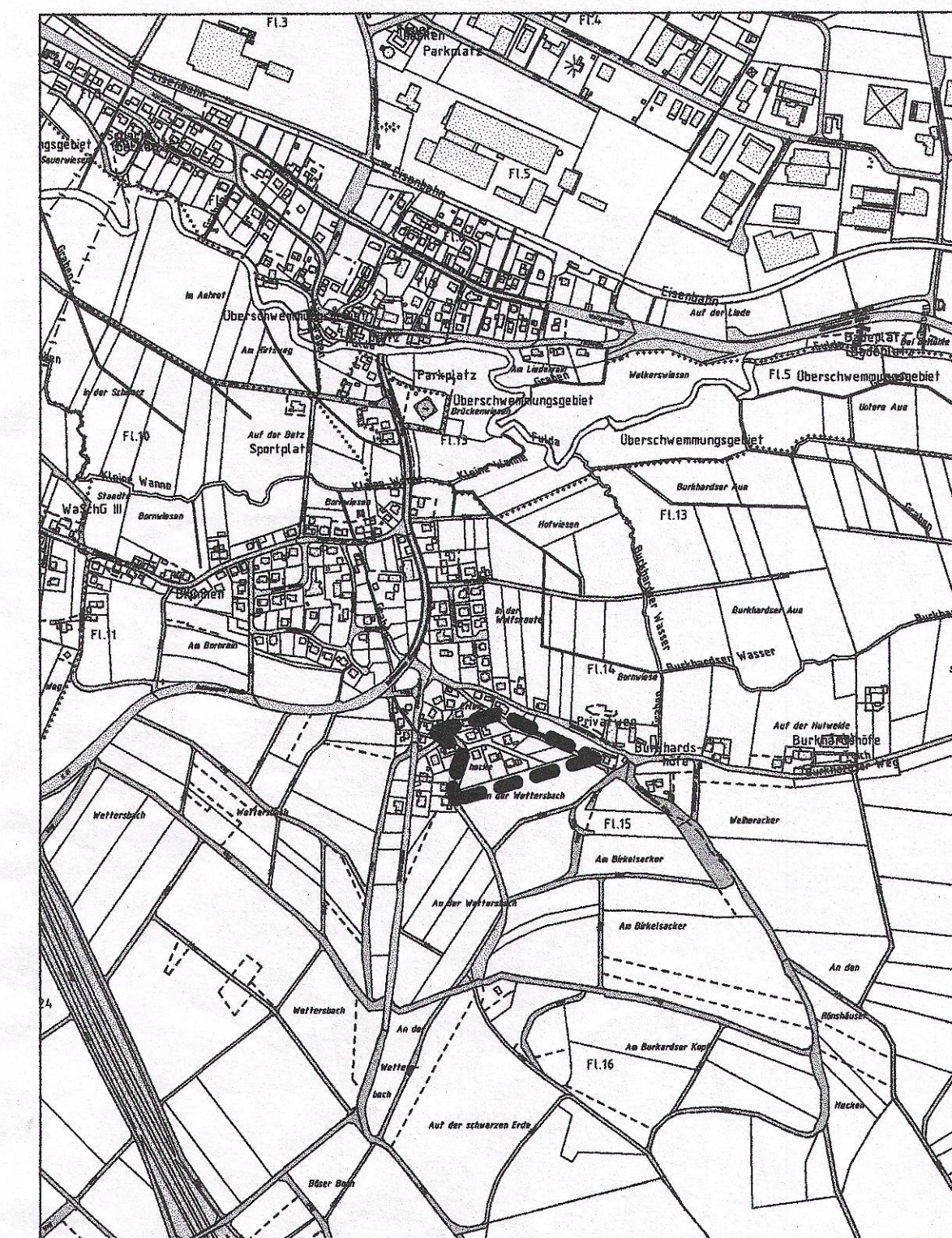
3. Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 19.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht und vom 29.01.2001 bis einschl. 02.03.2001 durchgeführt.

Eichenzell, den 16.11.2001



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
Breithecker
Bürgermeister



Übersichtsplan M.: 1 : 10.000



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ot. Welkers, „Am Steinacker“

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Januar 2001